

## EL PROYECTO DE LEY QUE REFORMA LA LEY 49/2003 DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Por María Encarnación Mayán Santos

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos esta siendo objeto de una profunda reforma en un Proyecto de Ley (621/000024) presentado por el Gobierno el 18 de marzo del 2005 que actualmente ya se encuentra en la fase de enmiendas en el Senado (Texto remitido por el Congreso al Senado: Cong. Diputados, Serie A, núm. 30 Núm. exp. 121/000030). Conforme al artículo 1 de la Ley Ley 49/2003 Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta. Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil (artículos 1575 a 1579) y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables. Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de esta ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado. Es un arrendamiento de cosas que tiene por objeto una finca con un destino específico: que se lleve a cabo en ella un aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal.

Este Proyecto de Ley, que introduce importantes novedades en la regulación actual, pretende servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables. Sus principales cambios se producen en los siguiente puntos:

- Profesionalidad agraria de los arrendatarios para acceder a ser titulares de un arrendamiento
- Se restablecen los límites a la extensión del arrendamiento de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con la única modificación del aumento de aquellos en el caso de las cooperativas
- Amplia el plazo de mínimo de duración de de los 3 anteriores a 5 años
- Facilita la realización de obras de accesibilidad en los edificios sitios en la finca que sirvan de vivienda al arrendatario para atender las necesidades de las personas con discapacidad y mayores de 70 años

- Introduce los mecanismos de tanteo y retracto para que los arrendatarios puedan incrementar su actividad económica, que habían sido suprimidos por la Ley 49/2003

### **Profesionalización agraria de los arrendatarios**

La Ley 49/2003 había suprimido el requisito de que para ser arrendatario o subarrendatario de fincas rústicas se debía ser profesional de la agricultura porque entonces existía un notable descenso de las explotaciones individuales y se pretendía reactivarlas. En este nuevo Proyecto de Ley en su exposición de motivos se argumenta la necesidad de la profesionalización con el fin de compatibilizar las legislaciones de los Estados con la legislación de la Unión Europea, refiriéndose también a los nuevos avances tecnológicos que obligan a una formación y conocimiento de la actividad agraria como un elemento esencial, cuyos objetivos se cumplen mediante la profesionalización del sector. Así, según el nuevo artículo 9, es agricultor profesional quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo. Como novedad, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6. A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

Se mantiene la posibilidad de que el menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla

el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

Otra novedad es que también podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

Establece unos límites por las dimensiones de la finca o explotación. Así, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío. Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas. En el caso de las cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan. No será de aplicación la limitación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

Se mantiene la prohibición de ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras, manteniendo las tres excepciones siguientes:

- Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.
- Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.
- Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.

### **Criterios y requisitos formales**

Hasta ahora se requería que los contratos de arrendamiento constasen por escrito, pudiendo las partes en cualquier momento compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de

cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados. Para los arrendamientos de explotaciones se exige, por la propia naturaleza de los mismos, que vayan acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato.

El texto del Proyecto de Ley introduce un presunción de arrendamiento rustico añadiendo dos párrafos al artículo 11.1. Así, establece que a falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca. La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

### **Duración del Contrato**

Se amplía el plazo mínimo de duración a los 5 años (artículo 12). Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato

### **Obras de accesibilidad**

En la nueva regulación se autoriza a los arrendatarios hacer obras para atender las necesidades de las personas con discapacidad o con edad superior a 70 años para mejorar la accesibilidad. Se añade un nuevo párrafo al artículo 21. Permite que, previa notificación al arrendador, el arrendatario pueda realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70

años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consaguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

### **Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente**

En el nuevo artículo 22 se reestablecen los derechos de tanteo y retracto a favor del arrendatario en caso de enajenación de la finca arrendada. El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

En toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquellas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley. El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión. Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de

la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

- En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.
- En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.

Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre éstos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento.

Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo.

En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.»

### **Cesión y subarriendo**

La Ley 49/2003 permite la cesión y el subarriendo siempre que sea total y se otorgue por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario. Para ceder o subarrendar la finca el arrendatario necesita el consentimiento expreso del arrendador, que según el nuevo Proyecto de Ley dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración

### **Aparcería**

El contrato de aparcería también aparece recogido en la misma Ley de Arrendamientos Rústicos, aunque se diferencia del arrendamiento en que en el contrato parciario una de las partes cede a la otra la explotación a cambio de una participación alícuota de los rendimientos que obtenga de la explotación. Se regula en los artículos 28 a 32 cuyos artículos 29 y 31 también sufren modificaciones. En el artículo 29 se amplía la aplicación de las normas de arrendamientos rústicos incluyendo también las normas del capítulo VIII referente a la terminación del arrendamiento, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería. Del mismo modo se añade un tercer párrafo al artículo 31 para incluir los derechos de tanteo y retracto y sus correspondientes prorrogas.

### **Entrada en vigor**

Según su Disposición final única, de ser aprobado, se prevé su entrada en vigor a los treinta días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».