

**2980** LLEI 1/1992, de 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics. («BOE» 36, d'11-2-1992.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.  
Sapigueu: Que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La denominació d'arrendaments rústics històrics s'ha utilitzat, tradicionalment, per designar els arrendaments anteriors al Codi civil i els que es van concertar abans de la publicació de la Llei de 15 de març de 1935, sempre que, tant en un cas com en l'altre, l'arrendatari actual porti causa de l'arrendatari primitiu.

No obstant això, tenint en compte el que estableixen la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, i la Llei 1/1987, de 12 de febrer, per la qual es prorroguen determinats contractes d'arrendaments rústics i s'estableixen terminis per a l'accés a la propietat, quant a l'exercici per part de l'arrendatari del dret d'adquisició forçosa, també s'han de considerar com a arrendaments rústics històrics els que hagin estat concertats abans de l'1 d'agost de 1942, sempre que la renda hagi estat regulada per una quantitat de blat no superior a 40 quintars mètrics i en què la finca l'estigui cultivant personalment l'arrendatari.

La Llei 83/1980, de 31 de desembre, va establir el dret dels arrendataris dels arrendaments històrics a accedir a la propietat de les finques arrendades, i per a l'exercici d'aquest dret va establir determinats terminis, segons que es tractés d'arrendaments anteriors a la publicació de la Llei de 15 de març de 1935 (disposició transitòria primera, regla tercera) o anteriors a l'1 d'agost de 1942 (article 99).

La Llei 1/1987, de 12 de febrer, prorroga per un període de cinc anys a partir del venciment respectiu els arrendaments rústics vigents que es van concertar abans de la Llei de 15 de març de 1935, sempre que l'arrendatari sigui cultivador personal, i aquest, durant el temps de pròrroga, pot fer ús del dret d'accés a la propietat en els termes que estableix l'article 98 de la Llei d'arrendaments rústics; i estableix per a arrendaments anteriors a l'1 d'agost de 1942, que regula l'article 99 d'aquesta Llei, que el dret d'accés a la propietat l'arrendatari el pot exercir durant el segon període de pròrroga legal.

Com que és pròxima la finalització d'aquests períodes, les comunitats autònomes i les organitzacions agràries han posat de manifest els greus problemes socials que en determinades zones es produïrien si no s'adopten mesures legislatives que resolguin definitivament les qüestions que plantegen els arrendaments rústics històrics, ja que només tornar a prorrogar els contractes únicament serviria per ajornar els problemes, però no per resoldre'ls.

Aquesta Llei prorroga aquests arrendaments per un únic i últim període, durant el qual l'arrendatari pot exercir el dret d'accés a la propietat i parteix del principi que al valor actual de les finques arrendades han contribuït, de manera notable, l'arrendatari i els seus ascendents mitjançant el seu conreu al llarg de diverses generacions.

Per això, per a la determinació del preu de les finques arrendades, en cas que l'arrendatari exerceixi el dret d'accés a la propietat, s'estableix que aquest s'ha de fixar segons la mitjana aritmètica entre la valoració cadastral i el valor en venda actual de finques anàlogues per la seva classe i situació en el mateix terme municipal o a la comarca.

Per la mateixa raó de justícia distributiva es disposa que quan l'arrendatari deixi, a requeriment de l'arrendador, les finques lliures i a disposició de l'arrendador en

finalitzar l'any agrícola en què s'extingeixin els contractes d'arrendaments, té dret a una indemnització en funció del valor de les finques, la quantia de les quals s'ha de fixar en la forma que indica el paràgraf anterior.

D'altra banda, i per raons fonamentalment socials, es prorroguen, en determinats supòsits, per l'avançada edat de l'arrendatari, els contractes d'arrendament, i es permet a aquest i al seu cònjuge continuar en l'arrendament de la masia, si aquesta constitueix el seu habitatge habitual, fins que morin.

Article 1. Àmbit d'aplicació.

1. Als efectes d'aquesta Llei es consideren arrendaments rústics històrics:

a) Els anteriors al Codi civil l'arrendatari dels quals porti causa de qui ho era al moment de la publicació del cos legal esmentat.

b) Els concertats abans de la publicació de la Llei de 15 de març de 1935, quan l'arrendatari sigui cultivador personal.

c) Els anteriors a l'1 d'agost de 1942, la renda dels quals hagi estat regulada per una quantitat de blat no superior a 40 quintars mètrics i en què la finca l'estigui cultivant personalment l'arrendatari.

2. No es perd la consideració d'arrendaments rústics històrics, que es pot acreditar per qualsevol dels mitjans de prova admesos en dret, pel fet que les parts hagin establert algun pacte que modifiqui la renda o altres elements o condicions del contracte primitiu, sempre que es mantingui constant l'arrendament sobre totes o part de les finques primitivament arrendades.

Article 2. Pròrroga.

1. Els arrendaments rústics històrics, als quals es refereix l'article anterior, que es trobin vigents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, queden prorrogats fins al 31 de desembre de 1997. En aquesta situació de pròrroga no es pot fer ús del dret de subrogació que preveu l'article 73 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

2. L'arrendatari, fins a la data indicada a l'apartat anterior, pot exercir el dret d'accés a la propietat de les finques arrendades, pagant a l'arrendador com a preu d'aquestes la quantitat resultant de la mitjana aritmètica entre la valoració cadastral i el valor en venda actual de finques anàlogues per la seva classe i situació en el mateix terme municipal o a la comarca. Aquesta quantitat la fixen les juntes arbitral d'arrendaments rústics i les seves decisions tenen els efectes que estableix l'apartat 4 de l'article 121 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

3. En cas que no estiguin constituïdes juntes arbitral comarcals, les comunitats autònomes poden constituir juntes arbitral d'àmbit provincial perquè decideixin sobre el que estableix l'apartat anterior. Aquestes juntes arbitral provincials d'arrendaments rústics s'han de constituir de la manera indicada a l'apartat 5 de l'article 121 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, si bé els vocals els han de presentar per les organitzacions professionals agràries més representatives de la província corresponent.

4. Un cop exercit el dret d'accés a la propietat, que regula l'apartat 2, l'arrendatari té l'obligació de conrear personalment les finques adquirides durant sis anys com a mínim. Si incompleix aquesta obligació, l'arrendador pot resoldre la transmissió abonant el preu d'aquesta, amb dret a indemnització de danys i perjudicis efectivament causats, i recuperar la finca lliure d'arrendataris i ocupants.

### Article 3. Pròrroga complementària.

Finalitzada la pròrroga que estableix l'apartat 1 de l'article anterior, si l'arrendatari cultivador personal té cinquanta-cinc anys complerts a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, l'arrendament es considera prorrogat fins que aquell causi dret a la pensió de jubilació o d'invalidesa permanent, si s'escau, en qualsevol dels règims del sistema de la Seguretat Social i, com a màxim, fins que compleixi seixanta-cinc anys d'edat, sempre que continuï sent cultivador personal. En aquesta situació de pròrroga no es pot fer ús del dret de subrogació que preveu l'article 73 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

### Article 4. Indemnització per abandonament.

1. Si l'arrendatari, a requeriment de l'arrendador, deixa les finques lliures i a disposició d'aquest en finalitzar l'any agrícola en què s'extingeixin els contractes d'arrendament als quals es refereix aquesta Llei, o es veu privat de la seva explotació en virtut d'expropiació forçosa, té dret a la tercera part del valor de les finques. Aquest valor es determina de conformitat amb el que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 2 d'aquesta Llei, llevat del cas d'expropiació, en què ho és el preu just que aquesta fixa, sense perjudici de l'aplicació de les normes sobre millores realitzades per l'arrendatari que contenen els articles 62 i 64 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

2. Per portar a efecte el que disposa l'apartat anterior, l'arrendador ha de notificar fefaentment a l'arrendatari, abans que s'extingeixin els contractes d'arrendament, el seu propòsit de recuperació de les finques i l'oferiment d'abonar-li la indemnització que estableix l'apartat anterior. En cas que l'arrendatari no percebi la indemnització corresponent abans que finalitzi l'any agrícola en què s'extingeixin els contractes esmentats, té dret a romandre en l'explotació de les finques fins a la total percepció o consignació judicial de la quantitat que li correspongui.

3. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1, si l'arrendament comprèn la masia en què habita l'arrendatari, aquest té dret, llevat que aquesta sigui expropiada, a continuar en l'arrendament de la masia i en un 10 per 100 de la

superfície total de les finques arrendades, a elecció de l'arrendatari, amb un màxim d'una hectàrea, fins a la mort d'aquest i la del seu cònjuge que conviski amb ell, pagant la renda pertinent que sigui la usual en el lloc per a finques anàlogues, sense que aquesta pugui excedir la que pagui l'arrendatari per la totalitat de les finques arrendades.

### DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera.—Aquesta Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució, i s'aplica a falta de la legislació civil, foral o especial, que afecti les matèries que s'hi regulen.

Segona.—Els arrendataris que, dins els dos primers anys, a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, comuniquin a l'Administració competent la seva intenció d'exercir el dret d'accés a la propietat, es poden acollir als beneficis i les ajudes que, amb aquesta finalitat, habiliti l'Estat per facilitar l'exercici d'aquest dret, consistents en préstecs i subvencions. Els préstecs són a llarg termini i sota interès, amb una carència de tres anys i un període d'amortització mínim de dotze anys.

### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogats l'apartat 1 de l'article 98 i l'article 99 de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

### DISPOSICIÓ FINAL

Aquesta Llei entra en vigor el mateix dia de la seva publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

Mano a tots els espanyols, particulars i autoritats, que compleixin aquesta Llei i que la facin complir.

Madrid, 10 de febrer de 1992.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
FELIPE GONZÁLEZ MÁRQUEZ