

21616 LLEI 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics. («BOE» 284, de 27-11-2003.)

JUAN CARLOS I

REY D'ESPANYA

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

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

L'adequació socioeconòmica de les estructures de les explotacions agràries és un element clau en qualsevol estratègia de modernització de l'agricultura que pretengui millorar la seva competitivitat als mercats i consolidar empreses viables, capaces de generar nivells de renda i d'ocupació satisfactoris. Per això, la reforma o millora estructural és especialment necessària en una bona part de l'agricultura espanyola que, malgrat els canvis, de vegades molt profunds, que s'estan produint en els últims anys, es caracteritza perquè encara té deficiències estructurals acusades, tant en termes globals i territorials, com en relació amb altres països amb els quals comparteix interessos i mercats cada dia més oberts i competitiu. Un element decisiu en aquesta millora estructural ha de ser la mobilitat de la terra, i un dels mecanismes més idonis per aconseguir aquest objectiu és la figura de l'arrendament.

II

L'article 130.1 de la Constitució espanyola de 1978 encomana als poders públics «la modernització i el desenvolupament de tots els sectors econòmics i, en particular de l'agricultura, de la ramaderia, de la pesca i de l'artesanía, a fi d'equiparar el nivell de vida de tots els espanyols». En conseqüència, l'establiment d'una regulació adequada dels arrendaments rústics, com que coadjuva a modernitzar les explotacions agràries, esdevé no ja un instrument de política econòmica i social, sinó també un manament constitucional dirigit als poders públics. I concretament a l'Estat, en virtut de l'article 149.1 de la norma fonamental, la regla 8a de la qual li atribueix la competència exclusiva sobre «legislació civil, sense perjudici de la conservació, la modificació i el desenvolupament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allà on n'hi hagi».

III

A les últimes dècades, s'han observat diferents tendències en la tinença de la terra a Espanya que, sense dubte, han influït en la seva mobilitat i en el procés d'ajust estructural. En aquest sentit, es constata un augment relatiu de l'arrendament respecte a les altres formes de tinença de la terra. Així, la reestructuració dels anys 60 està associada amb una forta expansió de l'arrendament. Al contrari, als 70 i, sobretot, als 80, es redueix la intensitat del redimensionament de les explotacions com a conseqüència del bloqueig en la mobilitat de la terra en frenar-se l'expansió dels arrendaments, en part, per efecte de la Llei d'arrendaments rústics de 1980. Aquesta Llei va adaptar la institució a la nova Constitució de 1978, i també la va situar en la perspectiva de la integració plena d'Espanya en la Unió Europea i, en fi, tal com ha de fer qualsevol norma justa, va respondre a les circumstàncies de la nostra agricultura, radicalment diferents llavors, no ja de les de la

seva antecessora, la Llei de 1935, sinó també de les pròpies dels anys 60 i 70. S'imposa ara una revisió, per diferents motius.

A la Unió Europea s'estan produint canvis de gran transcendència en el pensament que inspira les reformes de la política agrícola comuna. El desafiament fonamental que es planteja és aconseguir un augment de l'eficiència de les explotacions, que compensi possibles pèrdues de renda a agricultors i ramaders.

Generalment es considera que això requereix explotacions molt més grans que les actuals, en termes de superfície i de rendiments i, sobretot, una dinamització del mercat de la terra. I aquí és on apareix l'instrument arrendatí com un dels més indicats per aconseguir terres noves, que els agricultors amb vocació de permanència puguin agregar a les seves. Així, hi ha nuclis rurals on uns quants empresaris porten en cultiu tot el terme, mantenen llaurades i vives les terres, i permeten que continuïn sent comunitats viables, capaces, d'altra banda, d'acollir el turisme dels habitants de la ciutat, la qual cosa proporciona al seu torn rendes complementàries als agricultors, que permeten complir la doble funció de producció d'aliments i conservació del medi ambient. La Declaració de Cork, de 9 de novembre de 1996 (d'on sorgeixen en gran mesura les noves tendències de reordenació de les explotacions) va ser la que va assumir inequívocament l'objectiu del desenvolupament rural, des de llavors incorporat al marc del sector agrari.

Pel que fa a les característiques presents de l'agricultura, s'han produït canvis de gran relleu que exigeixen noves normes per a les noves realitats i perspectives de futur, que es tradueixen actualment en la necessitat de millorar les condicions de vida i el nivell d'ocupació, així com la diversificació de l'activitat econòmica en el medi rural.

És previsible que en el futur continuï la tendència a la disminució de la població activa agrària, sense que això suposi desconèixer els efectes favorables de les polítiques d'ajuts a la instal·lació de joves agricultors que, al costat d'altres factors, tendeixen a moderar aquesta disminució. Les estadístiques revelen que gairebé la meitat dels responsables d'explotació agrària declaren no tenir-hi un successor. D'acord amb el Cens agrari de 1999, en aquella data hi havia 746.944 explotacions dirigides per un titular de 55 o més anys que no tenia successor, i això suposa el 44 per cent de les explotacions amb un empresari persona física i el 42,3 per cent del total d'explotacions censades (aproximadament el 20 per cent de la superfície censada total), que són les que podrien desaparèixer durant el pròxim decenni. És desitjable que les terres que quedin sense conrear puguin passar a altres, la qual cosa els ha de permetre agrupar una bona base superficial: ja hi ha una tendència clara, especialment al sud d'Espanya, que proliferin societats d'administració o arrendament de finques alienes, que ha de donar com a fruits unitats de producció més grans, més tecnificades, més ben informatitzades, amb una integració més intensa en xarxes de comercialització, portades, doncs, amb criteris empresarials.

En aquest sentit, les estimacions dutes a terme apunten que el pròxim decenni abandonaran l'activitat agrària entre 400.000 i 500.000 explotacions que alliberaran al voltant de quatre milions d'hectàrees, que teòricament quedaran disponibles per incorporar-se a altres explotacions, normalment sota la forma d'arrendament. Per això és necessària una revisió del seu règim jurídic, que augmenti la seva eficàcia i permeti canalitzar les superfícies alliberades al redimensionament o la millora de les explotacions amb perspectives de futur més àmplies, ja que en principi no sembla que s'hagi d'esperar que la reestructuració transcorri a través de la compravenda de terres, atès el seu preu elevat.

En definitiva, l'orientació fonamental que inspira la Llei és aconseguir una flexibilització del règim dels arrendaments rústics a Espanya, seguint la senda oberta el 1995 per la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries. Aquesta Llei va reformar la de 1980, pel que fa a la durada dels arrendaments, va suprimir les pròrrogues legals i va establir un nou termini de durada mínima, de cinc anys, davant els 21 als quals donava lloc la regulació anterior. La conseqüència va ser una revitalització dels arrendaments rústics. Així, durant els anys 90 es registra una forta expansió de l'arrendament, amb un augment de 2,3 milions d'hectàrees. La nova Llei aprofundeix en aquesta direcció.

IV

Al capítol I es consagra l'objectiu de donar primacia a l'autonomia de la voluntat de les parts (article 1), en tot el que no sigui contrari al molt limitat contingut imperatiu de la Llei. S'inclou no només l'arrendament de finques, sinó també d'explotacions (article 2), així com una referència al règim dels drets de producció agrícola en cas d'arrendament (article 3), tot això en concordança amb la importància que aquestes figures han adquirit en el dret comunitari.

El capítol II regula les parts contractants, on s'introdueixen novetats importants, com ara permetre de subscriure el contracte a qualsevol persona física o jurídica amb capacitat de contractar i a les comunitats de béns, una forma associativa utilitzada creixentment, tal com posa de manifest el Cens agrari de 1999 (article 9).

Destaca el canvi d'orientació que representa la supressió del requisit de la «professionalitat», exigint per la Llei de 1980, i del límit quantitatiu que la Llei va deixar establert per evitar l'acumulació de terres. Es pot dir que la norma va fracassar en l'aplicació pràctica, ja que la mateixa Llei havia desvirtuat el seu abast en permetre que fossin arrendatàries les societats amb requisits mínims, ben fàcils de constituir, a més a més de no tenir sancions adequades l'incompliment d'aquestes normes. Va ser una reforma sense paral·lel en cap altre Estat comunitari, amb la qual es pretenia protegir l'«agricultor a títol principal», personatge central en l'edifici de les estructures agràries europees, des dels reglaments socioestructurals de 1972. Tanmateix, el criteri comunitari canvia a l'important Reglament (CE) núm. 1257/1999 del Consell, de 17 de maig de 1999, sobre l'ajuda al desenvolupament rural a càrrec del Fons Europeu d'Orientació i de Garantia Agrícola (FEOGA), pel qual es modifiquen i es deroguen determinats reglaments. Aquesta norma prescindeix completament d'aquella figura de l'agricultor a títol principal (ATP), encara que respecti la normativa en la matèria de cada Estat membre, i basa la nova política estructural en el criteri de viabilitat de les explotacions agràries. L'evolució recent de la titularitat de les explotacions a Espanya mostra un descens notable de les explotacions individuals, mentre que aquelles el titular de les quals és una persona jurídica privada (així, les societats mercantils o les cooperatives) estan adquirint un paper molt destacat en la reestructuració de l'agricultura espanyola, sense que això suposi desconeixement del paper i la protecció necessària de l'explotació familiar, imprescindible per garantir un desenvolupament social adequat en el medi rural.

Un dels aspectes fonamentals de la nova norma és la durada de l'arrendament, que regula el capítol IV. L'experiència liberalitzadora de la Llei de 1995, com abans es va dir, ha estat bàsica per configurar la regulació actual, que segueix aquest mateix camí escurçant fins i tot el termini de cinc anys a tres, i establint un sistema de pròrrogues tàcites per tres anys. Hi ha països comunitaris del nostre entorn on s'ha arribat a admetre la

llibertat total de pacte en aquest punt de la durada, aspecte que a Espanya ha semblat excessiu, ja que no hi ha dubte que l'arrendatari necessita algun temps per amortitzar els capitals emprats i dotar la seva empresa de l'estabilitat indispensable.

Ara bé, la reforma de 1995 va posar de manifest que, modificada la durada d'aquesta manera, s'esfondrava la peça angular sobre la qual es van construir tant la Llei de 1935 com la de 1980, ja que, en realitat, el que s'havia fet en negar les pròrrogues legals era un canvi de sistema que s'identificava amb el Codi civil de 1889, o com a mínim s'hi aproximava. Amb la nova regulació de la durada, perden sentit els drets d'adquisició, el tempteig i retracte, regulats minuciosament a la Llei de 1980; d'altra banda, la possible aplicació d'aquests drets, que impliquen una limitació notable de la propietat, allunyava els propietaris d'arrendar i, per tant, s'ha considerat oportú suprimir-los ara, per facilitar la lliure circulació de la terra que cada dia es considera més convenient.

També destaca la regulació de les despeses i millores, del capítol VI. S'ha fet servir la normativa precedent, però simplificada i aclarida, amb novetats com la de considerar millora obligatòria la que sigui imposada per acords de les comunitats de regants pel que fa a la modernització dels regadius, tasca que avui constitueix un dels pilars més importants de la modernització agrària a Espanya. Es tracta d'evitar que els arrendaments de finques situades en zones irrigades arribin a ser un obstacle en la modernització.

Constitueix una novetat important el capítol VII, en el qual es regula l'alienació i el subarrendament. Pel que fa a l'alienació, la Llei s'allunya del principi jurídic romà empor non tenetur stare colono, recollit a l'article 1571 del Codi civil, i ara es disposa el contrari, encara que el comprador estigui emparat per l'article 34 de la Llei hipotecària (article 22). Es permet la cessió o el subarrendament, en contra del sistema anterior, encara que es limita l'import de la renda del subarrendament, per evitar que mitjancers especulatius comerciïn amb les terres. S'ha tingut en compte per a això que, mitjançant la cessió o l'aportació potser a una societat del contracte, en alguns casos es fomenta l'engrandiment de les unitats, la qual cosa, al costat d'altres instruments de política estructural (foment d'incorporació de joves, plans de millora...), ha de contribuir a modernitzar les explotacions.

També cal destacar el capítol IX, en què s'actualitza el règim de les parceries. Se suprimeix el requisit que el titular de la finca aportí, almenys, un 25 per cent del valor total de la maquinària, el bestiar i el capital circulant, i així se suprimeix la distinció entre parceria i arrendament parciari. S'introdueix una referència a la parceria associativa i, a falta de pacte, se'n remet la regulació al contracte de societat (article 32). La parceria té certa vigència en algunes comunitats autònomes i, d'altra banda, reviu en figures noves de contractes agroindustrials o d'integració.

En definitiva, al llarg del text hi ha una clara orientació flexibilitzadora del règim de l'arrendament, que és resultat d'un període llarg de reflexió i consultes amb experts, així com de l'informe del Consell Superior Agrari. Flexibilització que es fa compatible amb l'equilibri de les parts al contracte, i que es reflecteix en matèries com la regulació dels drets de l'arrendatari en cas d'expropiació de la finca (disposició addicional segona). Fins i tot la curta durada del contracte es compensa amb el dret de l'arrendatari al desistiment unilateral del contracte, sense més ni més que avisar amb un any d'antelació [article 24.d]). Flexibilització i equilibri que han de conduir a una mobilitat més gran de la terra i a la modernització de les nostres explotacions agràries.

CAPÍTOL I

Disposicions generals

Article 1. *Arrendament rústic.*

1. Es consideren arrendaments rústics els contractes mitjançant els quals se cedeixen temporalment una o diverses finques, o part d'aquestes, per al seu aprofitament agrícola, ramader o forestal a canvi d'un preu o d'una renda.

2. Aquests contractes es regeixen pel que les parts hagin acordat expressament, sempre que no s'oposi a aquesta Llei. Supletòriament, regeix el Codi civil i, si no, els usos i costums que siguin aplicables.

3. També tenen la mateixa consideració els arrendaments d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals, als quals s'apliquen les disposicions d'aquesta Llei que siguin compatibles amb la seva naturalesa i sempre en defecte del que les parts hagin acordat expressament.

Article 2. *Arrendament d'explotació.*

S'entén que l'arrendament és d'explotació, ja estigui constituïda anteriorment o bé quan es concerta el contracte, quan l'explotació sigui l'objecte de l'arrendament en el conjunt dels seus elements, considerada com una unitat orgànica i sempre que les parts ho facin constar expressament, adjuntant-hi l'inventari corresponent.

Article 3. *Drets de producció agrària i altres drets.*

Els drets de producció agrària i altres drets inherents a les finques o a les explotacions integren el contingut del contracte, tant als arrendaments de finques com als d'explotacions, llevat que les parts estableixin el contrari expressament, de conformitat amb la normativa estatal, autonòmica o comunitària aplicable.

Article 4. *Compatibilitat d'arrendaments.*

1. Una mateixa finca pot ser susceptible de diversos arrendaments simultanis, quan cada un tingui com a objecte diferents aprofitaments compatibles i principals.

2. Llevat que hi hagi un pacte exprés, a l'arrendament d'una finca per al seu aprofitament agrícola, ramader o forestal no s'hi consideren inclosos aprofitaments d'una altra naturalesa, com la cacera.

Article 5. *Contractes no considerats arrendaments rústics.*

No es consideren arrendaments rústics els contractes de recollida de collites a canvi d'una part dels productes, ni, en general, els de realització d'alguna feina agrícola clarament individualitzada, encara que es retribueixi o compensi amb una participació en els productes o amb algun aprofitament singular.

Article 6. *Arrendaments exceptuats d'aquesta Llei.*

Queden exceptuats d'aquesta Llei:

- Els arrendaments que per la seva índole siguin només de temporada, inferior a l'any agrícola.
- Els arrendaments de terres llaurades i preparades per compte del propietari per a la sembra o per a la plantació a què es refereixi específicament el contracte.
- Els que tinguin per objecte finques adquirides a causa d'utilitat pública o d'interès social, en els termes que disposi la legislació especial aplicable.
- Els que tinguin com a objecte principal:

1r Aprofitaments de rostollars, pastures secundàries, prades rompudes, pastures de glans i, en general, aprofitaments de caràcter secundari.

2n Aprofitaments encaminats a sembrar o millorar guarets.

3r La cacera.

4t Explotacions ramaderes de tipus industrial, o locals o terrenys dedicats exclusivament a l'establiment del bestiar.

5è Qualsevol altra activitat diferent de l'agrícola, ramadera o forestal.

e) Els arrendaments que afectin béns comunals, béns propis de les corporacions locals i forests veïnals en mà comuna, que es regeixen per les seves normes específiques.

Article 7. *Inaplicació de la Llei.*

1. Tampoc no s'aplica aquesta Llei als arrendaments inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans, de conformitat amb el títol I d'aquesta, o els que, inicialment o posteriorment, tinguin per objecte finques en les quals concorrin alguna de les circumstàncies següents:

a) Constituir, de conformitat amb la legislació específica, sòl urbà o sòl urbanitzable al qual es refereix l'article 27.1 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoracions.

b) Ser accessòries d'edificis o d'explotacions alienes a la destinació rústica, sempre que el rendiment diferent del rústic sigui superior en més del doble a aquest.

c) Tenir, per qualsevol circumstància aliena a la destinació agrària, un valor en venda superior al doble del preu que normalment correspongui a la comarca o a la zona a les de la seva mateixa qualitat o cultiu.

2. Si, vigent el contracte, sobrevé alguna de les circumstàncies determinades a l'apartat anterior, l'arrendador pot posar terme a l'arrendament, de conformitat amb el disposa l'article 25, mitjançant un termini de preavís d'un any. Això també s'aplica a l'arrendament d'explotacions, quan les circumstàncies previstes afectin les finques que les integren o altres dels seus elements en una proporció superior al 50 per cent.

Article 8. *Desenvolupament del contracte.*

1. L'arrendatari de finques rústiques té dret a determinar el tipus de cultiu, sense perjudici, en acabar l'arrendament, de tornar-les a l'estat en el qual les va rebre i del que aquesta Llei disposa sobre millores.

Són nuls els pactes que imposin a l'arrendatari qualsevol restricció sobre els cultius o sobre la destinació dels productes, llevat dels que tinguin per finalitat evitar que la terra sigui espletada o siguin conseqüència de disposicions legals o reglamentàries.

2. Quan la determinació del tipus o sistema de cultiu impliqui transformació de la destinació o suposi millores extraordinàries, només es pot fer mitjançant un acord exprés entre les parts i, si s'escau, en compliment de les normes legals o reglamentàries pertinents.

3. A l'arrendament d'explotació, l'arrendatari gaudeix igualment de plena autonomia en l'exercici de la seva activitat empresarial, segons contracte, però assumeix l'obligació de conservar la unitat orgànica de l'explotació, en el conjunt de tots els elements que la integren i, a l'acabament de l'arrendament, d'efectuar-ne la devolució a l'arrendador.

CAPÍTOL II

Parts contractantsArticle 9. *Capacitat.*

1. Es poden subscriure arrendaments rústics entre persones físiques o jurídiques. En el cas de les persones físiques, només cal la capacitat de contractar conforme al dret comú.

2. També poden ser arrendataris les comunitats de béns dedicades a activitats agràries.

3. El menor les finques o explotacions del qual hagin estat arrendades pel seu pare o tutor pot posar fi al contracte una vegada emancipat, sempre que hagi transcorregut la durada mínima que preveu l'article 12, i ho ha de comunicar a l'arrendatari en el termini de sis mesos des que va assolir l'estat esmentat o, si s'escau, des que falti un any perquè es compleixi el termini mínim de durada. En tot cas, la denúncia del contracte no té efecte fins transcorregut un any des de la seva realització.

4. No poden ser arrendataris les persones i entitats estrangeres. No obstant això, se n'exceptuen:

a) Les persones físiques i jurídiques i altres entitats nacionals dels estats membres de la Unió Europea, de l'Espai Econòmic Europeu i de països amb els quals existeixi un conveni internacional que estengui el règim jurídic previst per als ciutadans dels estats esmentats.

b) Les persones nacionals dels altres estats que hagin accedit a la situació de residència permanent, d'acord amb el que preveu la legislació d'estrangeria.

c) Les persones jurídiques i altres entitats nacionals dels altres estats que apliquin als espanyols el principi de reciprocitat en aquesta matèria.

Article 10. *Resolució del dret del concedent.*

Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficials, emfiteutes i tots els qui tinguin un dret anàleg de gaudi sobre la finca o l'explotació es resolen en extinguir-se el dret de l'arrendador, llevat que no hagi acabat l'any agrícola, cas en què subsisteixen fins que conclogui.

També poden subsistir durant el temps concertat al contracte, quan aquest passi de la durada d'aquells drets si el propietari ha concorregut al seu atorgament.

CAPÍTOL III

FormaArticle 11. *Criteris i requisits formals.*

1. Els contractes d'arrendament han de constar per escrit. En qualsevol moment, les parts es poden compèllir a formalitzar-los en un document públic, les despeses del qual són a càrrec del sol·licitant. També es poden compèllir a constituir l'inventari dels béns arrendats.

2. Els arrendaments d'explotació, per la seva pròpia naturalesa, han d'anar acompanyats d'un inventari circumstanciat dels diversos elements que integren l'explotació, de l'estat de conservació en què els rep l'arrendatari i de totes les circumstàncies que siguin necessàries per al desenvolupament adequat del contracte.

CAPÍTOL IV

Durada de l'arrendamentArticle 12. *Temps de durada.*

1. Els arrendaments tenen una durada mínima de tres anys. Qualsevol clàusula del contracte per la qual

les parts n'estipulin una durada menor és nul·la i es considera no establerta.

2. Llevat d'una estipulació de les parts en què s'estableixi una durada més gran, l'arrendament de finques i d'explotacions s'entén concertat per un termini de tres anys, per la qual cosa, complert el temps, tret que les parts hagin disposat una altra cosa en fer el contracte o en un altre moment posterior, l'arrendatari de finques ha de posar la possessió de les finques arrendades a disposició de l'arrendador.

3. L'arrendador, per recuperar la possessió de les finques quan finalitzi el termini contractual, ho ha de notificar fefaentment a l'arrendatari amb un any d'antelació. Altrament, si l'arrendatari no posa la possessió de les finques arrendades a disposició de l'arrendador quan finalitzi el termini, el contracte s'entén prorrogat per un període de tres anys. Aquestes pròrrogues se succeeixen indefinidament mentre no es produeixi la denúncia del contracte.

CAPÍTOL V

RendaArticle 13. *Fixació de la renda.*

1. La renda es fixa en diners i és la que les parts estipulin lliurement. Això no obstant, si la fixen en espècie o una part en diners i una part en espècie, n'han de dur a terme la conversió a diners.

2. Les parts poden establir el sistema d'actualització de renda que considerin oportú. Pactada l'actualització, a falta d'una estipulació en contra, la renda s'actualitza per a cada anualitat per referència a l'índex anual de preus al consum.

3. Quan el preu es fixi en una quantitat alçada per a tot el temps de l'arrendament, a falta de pacte entre les parts, s'ha de dividir per la durada anual pactada per determinar la quantitat que s'ha de pagar cada any.

Article 14. *Pagament.*

El pagament de la renda s'efectua en la forma i el lloc pactats i, si no hi ha pacte o costum aplicable, s'adona en metàl·lic per anys vençuts al domicili de l'arrendatari.

L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari un rebut del pagament.

Article 15. *Quantitats assimilades a la renda.*

1. Totes les quantitats que hagi de pagar l'arrendador i que per disposició legal siguin repercutibles a l'arrendatari les pot exigir aquell des del moment en què les hagi satisfet, amb expressió del concepte, l'import i la disposició que autoritzi la repercussió.

2. L'impagament d'aquestes quantitats equival a l'impagament de la renda.

3. El dret a repercutir prescriu al cap d'un any des que l'arrendador hagi efectuat el pagament.

Article 16. *Contracte d'assegurança.*

L'arrendatari, si les parts no han acordat una altra cosa, pot assegurar la producció normal de la finca o explotació contra els riscos normalment assegurables, i a partir del moment en el qual l'arrendatari comuniqui l'assegurança concertada a l'arrendador, li pot fer repercutir en contra una part de la prima que, en relació amb el seu import total, tingui la mateixa proporció que hi hagi entre la renda i la suma total assegurada.

CAPÍTOL VI

Despeses i millores**Article 17. Principi general.**

1. L'arrendador i l'arrendatari estan obligats a permetre que es duguin a terme les obres, reparacions i millores que hagi de dur a terme o pugui dur a terme l'altra part contractant.

2. Aquestes reparacions i millores s'han de dur a terme en l'època de l'any i en la forma que causin menys pertorbacions, llevat que no es puguin diferir.

Article 18. Despeses de conservació a càrrec de l'arrendador.

1. L'arrendador, sense dret a elevar per això la renda, ha de dur a terme totes les obres i reparacions necessàries a fi de conservar la finca en estat de servir per a l'aprofitament o explotació a què va ser destinada en concertar el contracte.

2. Si, requerit l'arrendador, no du a terme les obres a les quals es refereix l'apartat anterior, l'arrendatari pot optar o bé per compèllir-l'hi judicialment o bé per resoldre el contracte o obtenir una reducció proporcional de la renda, o per dur-les a terme ell mateix, i s'han de reintegrar mitjançant compensació amb les rendes pendents a mesura que vagin venent.

3. Quan a causa de força major la finca arrendada sofreixi danys no indemnitzables, la reparació dels quals tingui un cost superior a una anualitat de renda, l'arrendador no està obligat a la reparació, i ho ha de comunicar a l'arrendatari en aquest sentit, que pot optar per rescindir el contracte, i ho ha de comunicar per escrit a l'arrendador, o continuar l'arrendament amb la disminució proporcional de la renda que correspongui.

Article 19. Altres despeses a càrrec de l'arrendador.

1. També incumbeixen a l'arrendador les obres, millores o inversions que, per disposició legal o per resolució judicial o administrativa fermes o per acord ferm de la comunitat de regants sobre la modernització de regadius per al canvi de sistema de reg, s'hagin de dur a terme sobre la finca arrendada.

2. Quan les obres, millores o inversions a les quals alludeix l'apartat anterior siguin d'una entitat i naturalesa que, passant de la natural conservació de la finca, suposin una transformació que redundi en l'increment de la producció, l'arrendador té dret a la revaloració proporcional de la renda i, si s'escau, a la rescissió del contracte, quan l'arrendatari no estigui conforme amb la revaloració.

Article 20. Obres i millores a càrrec de l'arrendatari.

1. Correspon a l'arrendatari efectuar les reparacions, millores i inversions que siguin pròpies de l'empresari agrari en l'acompliment normal de la seva activitat i les que li siguin imposades per una disposició legal o per una resolució judicial o administrativa fermes, o per un acord ferm de la comunitat de regants relatiu a la millora del regadiu que també sigui pròpia de l'empresari agrari en l'acompliment normal de la seva activitat, sense que per això tingui dret a una disminució de la renda, ni a la pròrroga de l'arrendament, llevat que, per un acord de les parts o de les mateixes disposicions legals o resolucions judicials o administratives, resulti una altra cosa.

2. L'arrendatari pot fer desaparèixer les parets, tanques, bardisses vives o mortes, rases i altres formes de tancament o closa del predi arrendat, si separen dues

o més finques integrades en una mateixa unitat d'explotació, sense perjudici de l'obligació de tornar les coses quan finalitzi l'arrendament tal com les va rebre, de conformitat amb el que disposa l'article 1561 del Codi civil.

3. Les millores fetes durant l'arrendament es presumeix que han estat efectuades a càrrec de l'arrendatari.

Article 21. Millores útils i voluntàries.

Pel que fa a les millores útils i voluntàries, sigui quina sigui la naturalesa, que l'arrendatari hagi dut a terme a les finques arrendades, cal atènyer-se, en primer terme, al que hagin acordat les parts en subscriure el contracte o en qualsevol altre moment i, si no hi ha un pacte, s'aplica el règim que estableix el Codi civil per al posseïdor de bona fe.

CAPÍTOL VII

Alienació i subarrendament**Article 22. Alienació de la finca arrendada.**

L'adquiridor de la finca, encara que estigui emparat per l'article 34 de la Llei hipotecària, queda subrogat en tots els drets i les obligacions de l'arrendador, i ha de respectar el termini que resti de la durada mínima del contracte o la de la pròrroga tàcita que estigui en curs.

Article 23. Cessió i subarrendament.

Per a la cessió i el subarrendament, cal atènyer-se al que les parts hagin pactat i, en tot cas, s'ha de referir a tota la finca o explotació, i s'ha d'atorgar per tot el temps que resti del termini de l'arrendament per una renda que no pot ser superior a la pactada entre l'arrendador i l'arrendatari.

L'arrendatari no pot cedir o sotsarrendar la finca o explotació sense el consentiment exprés de l'arrendador.

CAPÍTOL VIII

Acabament de l'arrendament**Article 24. Acabament de l'arrendament.**

L'arrendament acaba:

a) Per pèrdua total de la cosa arrendada i per expropiació forçosa quan també sigui total; si la pèrdua només és parcial, l'arrendatari té opció per continuar en l'arrendament, i també en el cas d'expropiació forçosa, amb una reducció proporcional de la renda. En aquest últim cas, a més, l'arrendatari té dret a la indemnització que l'Administració hagi fixat.

b) Per expiració del terme convencional o legal i de la pròrroga, si s'escau.

c) Per acord mutu de les parts.

d) Per desistiment unilateral de l'arrendatari, quan finalitzi l'any agrícola, i ho ha de notificar a l'arrendador amb un any d'antelació.

e) Per defunció de l'arrendatari, i queda estalvi el dret dels seus successors legítims. En aquest cas, a falta de designació expressa efectuada pel testador, els successors han d'escollir entre ells, per majoria, el que se subroga en les condicions i els drets de l'arrendatari difunt. Si es dona aquesta última circumstància, és necessària la notificació corresponent per escrit a l'arrendador, en el termini d'un any des de la defunció.

f) Als arrendaments efectuats a favor de persones jurídiques o de comunitats de béns, des del moment

mateix en el qual s'extingeixi la persona jurídica o la comunitat.

- g) Per resolució del dret de l'arrendador.
- h) Mitjançant resolució o rescissió del contracte en els casos previstos legalment.

Article 25. *Resolució de l'arrendament a instància de l'arrendador.*

El contracte sempre es pot resoldre a instància de l'arrendador per alguna de les causes següents:

- a) Falta de pagament de la renda i de les quantitats assimilades a la renda.
- b) Incomplir greument l'obligació de millora o transformació de la finca, a les quals l'arrendatari s'hagi compromès en el contracte i a les altres que siguin imposades per una norma legal o resolució judicial o administrativa.
- c) No explotar la finca, fins i tot parcialment, o destinar-la, en tot o en part, a finalitats o aprofitaments diferents dels previstos contractualment, excepte en els casos imposats per programes i plans, el compliment dels quals sigui necessari per percebre ajuts o compensacions en aplicació de la normativa estatal, autonòmica o comunitària aplicable.
- d) Sotsarrendar o cedir l'arrendament amb incompliment d'algun dels requisits de l'article 23.
- e) L'aparició sobrevinguda d'alguna de les circumstàncies que preveu l'article 7.1.
- f) Causar danys greus a la finca, amb dol o negligència manifesta.

Article 26. *Rescissió.*

Tant l'arrendador com l'arrendatari poden rescindir el contracte per l'incompliment de l'altra part de l'obligació de satisfer despeses de conservació i millores, en els termes dels articles 18, 19 i 20 d'aquesta Llei.

Article 27. *Efectes.*

L'arrendatari sortint ha de permetre a l'entrant l'ús del local i altres mitjans necessaris per a les tasques preparatòries de l'any següent i, recíprocament, l'entrant té obligació de permetre al sortint el que sigui necessari per a la collita i l'aprofitament dels fruits, en la forma que preveu l'article 1578 del Codi civil.

CAPÍTOL IX

De les parceries

Article 28. *Contracte de parceria.*

1. Pel contracte de parceria, el titular d'una finca o d'una explotació en cedeix temporalment l'ús i gaudi o el d'alguns dels seus aprofitaments, així com el dels elements de l'explotació, bestiar, maquinària o capital circulant, i convé amb el cessionari parcer a repartir-se els productes per parts alíquotes en proporció amb les aportacions respectives.

2. Llevat que hi hagi un pacte en contra, es presumeix que el contracte de parceria no comprèn cap relació laboral entre cedent i cessionari; si aquesta relació es pacta expressament s'ha d'aplicar, a més, la legislació corresponent.

Article 29. *Règim jurídic de la parceria.*

Si no hi ha un pacte exprés, normes forals o dret especial i costum, s'apliquen les disposicions d'aquest capítol i, amb caràcter supletori, les normes sobre arren-

daments rústics incloses als capítols II, III i VI d'aquesta Llei. Això no obstant, si es tracta de les millores imposades per una llei o per una resolució judicial o administrativa fermes o un acord ferm de la comunitat de regants corresponent, les parts les han de dur a terme d'acord amb el que hagin pactat entre elles i, si no hi ha pacte, es pot resoldre el contracte a instància del cedent o del cessionari.

Article 30. *Aplicació de la normativa laboral i de Seguretat Social.*

S'exceptuen del que disposa l'apartat 2 de l'article 28 d'aquesta Llei els contractes en els quals el parcer només aporti el seu treball personal i, si s'escau, una part del capital d'explotació i del capital circulant que no superi el 10 per cent del valor total. En aquest cas, s'ha de garantir al parcer el salari mínim que correspongui al temps de l'activitat que dediqui al cultiu de les finques objecte del contracte i s'ha de complir, en general, el que disposa la legislació laboral i de Seguretat Social.

Article 31. *Durada.*

La durada del contracte és la pactada lliurement i, si no hi ha pacte, es considera que és la d'un any agrícola, entenent-se prorrogat per un període d'un any, en els mateixos termes que els que l'article 12 assenyalava per a l'arrendament. Als contractes de durada anual o inferior, la notificació prèvia d'acabament del contracte s'ha de dur a terme, almenys, amb sis mesos d'antelació.

Si s'ha convingut la parceria per dur a terme un cultiu determinat, el termini mínim de durada ha de ser el temps necessari per completar una rotació o un cicle de cultiu.

Article 32. *Parceria associativa.*

Els contractes parciaris en els quals dues o més persones aportin o posin en comú l'ús i gaudi de finques, capital, treball i altres elements de producció, amb la finalitat de constituir una explotació agrícola, ramadera o forestal, o d'engrandir-la, i en què acordin repartir-se el benefici que obtinguin proporcionalment a les seves aportacions, es regeixen per les regles de la seva constitució i, si no, per les del contracte de societat, sense perjudici que també els siguin aplicables, si s'escau, les regles sobre despeses i millores establertes per als arrendaments.

CAPÍTOL X

Normes processals

Article 33. *Jurisdicció i competència.*

El coneixement i la resolució dels litigis que es puguin suscitar a l'empara d'aquesta Llei corresponen als jutjats i tribunals de l'ordre jurisdiccional civil.

Article 34. *Qüestions litigioses extrajudicials.*

Les parts, sense perjudici del que disposa l'article anterior, es poden sotmetre lliurement a l'arbitratge en els termes que preveu la legislació aplicable en la matèria.

Disposició addicional primera. *Millores i renda.*

En les millores de modernització d'explotacions o de transformació de finques, les parts, en atorgar el contracte o en un altre moment posterior, poden convenir que la renda consisteixi, en tot o en part, en la millora o transformació que s'ha de dur a terme.

Disposició addicional segona. Expropiació.

De conformitat amb l'article 44 de la Llei d'expropiació forçosa de 1954, s'estableix el següent règim d'expropiació forçosa en matèria d'arrendaments rústics i parceria:

1. Expropiació de finques arrendades:

a) En el cas d'expropiació total o parcial del dret de l'arrendatari, aquest té dret davant l'expropiador:

1r A l'import d'una renda anual actualitzada i a més al d'una quarta part d'aquesta renda per cada any o fracció que falti per expirar el període mínim o la pròrroga legal en la qual es trobi. Quan l'expropiació sigui parcial, aquests imports s'han de referir a la part de renda que correspongui a la porció expropiada.

2n A l'import del que l'arrendador degui per despeses i millores.

3r A exigir que l'expropiació forçosa compregui la totalitat quan la conservació d'arrendament sobre la part de la finca no expropiada sigui antieconòmica per a l'arrendatari, encara que la renda es redueixi.

4t A l'import de les collites pendents que perdi amb l'expropiació.

5è A la indemnització dels danys i els perjudicis que sofreixi l'explotació agrícola de la qual l'arrendament sigui un dels elements integrants.

6è A la indemnització que comporti el canvi de residència, si s'escau.

7è Al premi d'afecció calculat sobre l'import total.

b) L'expropiador ha de descomptar a l'arrendador del preu just el que s'hagi de pagar a l'arrendatari per despeses i millores l'import de les quals correspongui abonar a l'arrendador.

c) En els casos de finques que tinguin la condició de rústiques en iniciar-se l'arrendament i hagin adquirit una plusvàlua en l'expedient d'expropiació perquè en aquest moment els correspongui una qualificació diferent, el propietari expropiat ha d'abonar a l'arrendatari, amb càrrec a aquesta plusvàlua, una dotzena part del preu de la terra per cada any que li resti de vigència al contracte, valorada la terra segons el preu que tinguin les finques rústiques similars a l'arrendada i sense que el que aboni el propietari mai no pugui assolir el valor total atribuït a les finques ni la meitat de la plusvàlua.

d) En els casos d'expropiació per causes d'interès social, zones regables o altres en què l'arrendatari tingui un dret preferent al fet que se li adjudiqui una altra explotació en substitució de l'expropiada s'ha de tenir en compte aquesta circumstància per disminuir equitativament la quantia de la indemnització.

2. Expropiació de finques donades en parceria:

En cas d'expropiació d'una finca cedida en parceria cal atènyer-se al que disposa l'apartat 1 d'aquesta disposició addicional, considerant-se renda les quantitats següents:

a) En aplicació del paràgraf a).1r de l'apartat anterior, una part alíquota d'una renda arrendatícia anual, considerada aplicable a la finca en qüestió.

b) En aplicació del paràgraf a).4t de l'apartat anterior, l'import de la part de les collites pendents.

c) En aplicació del paràgraf c) de l'apartat anterior, una part alíquota igual a l'estipulada al contracte aplicable a la dotzena part del preu de la terra per cada any que li resti de vigència al contracte.

Disposició addicional tercera. Informació sobre registres d'arrendaments rústics.

Les comunitats autònomes han de subministrar anualment a l'Estat la informació de què disposin sobre els contractes d'arrendaments rústics subscrits al seu territori respectivament.

En el termini d'un any, el Govern ha de regular el sistema d'informació corresponent.

Disposició transitòria primera. Contractes vigents en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei.

Els contractes d'arrendament i de parceria vigents a l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regeixen per la normativa aplicable en el moment de la subscripció.

Disposició transitòria segona. Processos pendents.

Els processos judicials i extrajudicials, que estiguin en curs en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, s'han de continuar tramitant per la legislació substantiva sobre arrendaments rústics que llavors els era aplicable.

Disposició derogatòria única. Derogació normativa.

Queden derogades totes les disposicions del mateix rang o inferior que s'oposin al que estableix aquesta Llei, i expressament les següents:

a) Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics.

b) Article 28 de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització d'explotacions agràries.

c) Llei 1/1987, de 12 de febrer, per la qual es prorroguen determinats contractes d'arrendaments rústics i s'estableixen els terminis per a accés a la propietat.

d) Reial decret 2235/1985, de 9 d'octubre, pel qual s'organitza el Registre especial d'arrendaments rústics.

e) Ordre d'1 de desembre de 1981, sobre contractes tipus d'arrendaments rústics.

f) Ordre de 8 d'octubre de 1982, sobre constitució transitòria de les juntes arbitralis d'arrendaments rústics.

g) Ordre de 8 d'octubre de 1982, sobre funcionament de les juntes arbitralis d'arrendaments rústics.

Disposició final primera. Habilitació competencial.

Aquesta Llei es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a de la Constitució.

Se n'exceptua l'article 30, que es dicta a l'empara de l'article 149.1.7a; la disposició addicional segona, que es dicta a l'empara de l'article 149.1.18a, i el capítol X i la disposició transitòria segona, que es dicten a l'empara de l'article 149.1.6a, tots del text constitucional.

Disposició final segona. Àmbit d'aplicació.

Aquesta Llei és aplicable en tot el territori nacional, sense perjudici de la normativa aplicable preferent que dictin les comunitats autònomes amb competència en matèria de dret civil, foral o especial.

Disposició final tercera. Entrada en vigor.

Aquesta Llei entra en vigor al cap de sis mesos de la 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, 26 de novembre de 2003.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ