

Codi	Grup	Descripció
9611	5	Datadors, segells, numeradors, timbradors i articles semblants, inclosos els aparells per a imprimir etiquetes, de mà; componedors i impremtetes amb componedor, de mà.
9612	5	Cintes per a màquines d'escriure i cintes semblants, tintades o preparades d'una altra manera per a imprimir, inclús en carrets o cartutxos; tampons, inclús impregnats o amb caixa.
9613	5	Encenedors i misteres, inclús mecànics o elèctrics, i les seues parts (excepte les pedres i metxes).
9614	5	Pipes (incloses les cassoletes), broquets per a cigarros i cigarrets, i les seues parts.
9615	5	Pintes, passadors i articles semblants, ganxos, molls, bigudins i articles semblants per al pentinat, excepte els de la partida 8516 i les seues parts.
9616	5	Polvoritzadors de tocador, les seues muntures i caps de muntures, borles i semblants per a l'aplicació de pólvores o de cosmètics o productes de tocador.
9617	5	Termos i la resta de recipients isotèrmics, muntats i aïllats al buit, així com les seues parts (excepte les bombolles de vidre).
9618	5	Maniquins i articles semblants, autòmats i escenes animades per a aparadors.
9701	5	Pintures i dibuixos, fets totalment a mà (excepte els dibuixos de la partida 4906 i articles manufacturats decorats a mà; collages i quadros semblants).
9702	5	Gravats, estampes i litografies originals.
9703	5	Obres originals d'estatuària o d'escultura, de qualsevol matèria.
9704	5	Segells de correus, timbres fiscals, marques postals, sobres primer dia, enters postals, articles franquejats i anàlegs, inclús obliterats (excepte els articles de la partida 4907).
9705	5	Col·leccions i espècimens per a col·leccions de zoologia, botànica, mineralogia o anatomia o que tinguen interès històric, arqueològic, paleontològic, etnogràfic o numismàtic.
9706	5	Antiguitats de més de cent anys.
9880	5	Energia (inclosa la producció i la distribució de vapor i d'aigua calenta).
9881	5	Extracció de minerals no energètics (inclosa la preparació de minerals metàl·lics i torberes); indústria dels productes minerals no metàl·lics (inclosa la indústria del vidre).
9882	5	Siderúrgia; indústries transformadores dels metalls (excepte la construcció de màquines i de material de transport).
9883	5	Construcció de màquines i de material de transport; mecànica de precisió.
9884	5	Indústries químiques (inclosa la producció de fibres artificials i sintètiques); indústries del cautxú i del plàstic.
9885	5	Indústries dels productes alimentaris, de les begudes i del tabac.
9887	5	Indústries de la fusta i del paper (incloses les arts gràfiques i l'edició); indústries manufactureres no classificades en cap altra part.
9889	5	Captació, depuració i distribució d'aigua; activitats annexes als transports; activitats econòmiques no classificades en cap altra part.
9920	5	Mercaderies transportades per correu.
9930	5	Provisions.
9990	5	Efectes personals.

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

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

## 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 pretenga millorar la seua 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, a pesar dels canvis, a vegades molt profunds, que es produïxen en els últims anys, es caracteritza per tindre encara pronunciades deficiències estructurals, tant en termes globals i territorials, com en relació a altres països amb què compartix interessos i mercats cada dia més oberts i competitius. Un element decisiu en eixa millora estructural ha de ser la mobilitat de la terra, i un dels mecanismes més idonis per a aconseguir este objectiu és la figura de l'arrendament.

### II

La Constitució Espanyola de 1978, en l'article 130.1, encomana als poders públics «la modernització i desenrotllament de tots els sectors econòmics i, en particular de l'agricultura, de la ramaderia, de la pesca i de l'artesania, a fi d'equiparar el nivell de vida de tots els espanyols». En conseqüència, l'establiment d'una adequada regulació dels arrendaments rústics, en tant que coadjuva a la modernització de les explotacions agràries

es, es convertix no ja en un instrument de política econòmica i social, sinó també en un mandat constitucional dirigit als poders públics. I concretament a l'Estat, en virtut de l'article 149.1 de la Norma Fonamental, la regla 8a del qual atribueix a aquell la competència exclusiva sobre «legislació civil, sense perjudi de la conservació, la modificació i el desenrotllament per les comunitats autònomes dels drets civils, forals o especials, allí on n'hi haja».

### III

En les últimes dècades, s'han observat diferents tendències en la tinença de la terra a Espanya les quals, sens dubte, han influït en la seua mobilitat i en el procés d'ajust estructural. En este 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, en els 70 i, sobretot, els 80, es reduïx la intensitat del redimensionament de les explotacions com a conseqüència del bloqueig en la mobilitat de la terra al frenar-se l'expansió dels arrendaments, en part, per efecte de la Llei d'Arrendaments Rústics de 1980. Esta llei adapta la institució a la nova Constitució de 1978, així com la situa en la perspectiva de la integració plena d'Espanya en la Unió Europea i, en fi, com tota norma justa ha de fer-ho, va respondre a les circumstàncies de la nostra agricultura, radicalment distintes llavors, no ja de les de la seua antecessora, la Llei de 1935, sinó de les mateixes lleis 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 compense possibles pèrdues de renda a agricultors i a ramaders.

Generalment s'estima que això requereix explotacions molt majors que les actuals, en termes de superfície i de rendiments, i, sobretot, una dinamització del mercat de la terra. I és ací on apareix l'instrument arrendatí com un dels més indicats per a aconseguir noves terres, que els agricultors amb vocació de permanència puguen agregar a les seues. Hi ha, així, nuclis rurals on uns pocs empresaris mantenen en cultiu tot el terme, mantenint llaurades i vives les terres, i permetent que continuen sent comunitats viables, capaces d'acollir, d'altra banda, 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. Va ser la Declaració de Cork, de 9 de novembre de 1996 (d'on sorgixen en gran part les noves tendències de reordenació de les explotacions), la que va assumir inequívocament l'objectiu del desenrotllament rural, incorporat, des de llavors, al marc del sector agrari.

Pel que fa a les característiques presents de l'agricultura, s'han produït canvis de gran relleu que exigixen noves normes per a les noves realitats i perspectives de futur, que es traduïxen en l'actualitat 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 continue la tendència a la disminució de la població activa agrària, sense que això supose desconèixer els favorables efectes de les

polítiques d'ajudes a la instal·lació de jòvens agricultors que, junt amb altres factors, tendixen a moderar eixa disminució. Les estadístiques revelen que quasi la mitat dels responsables d'explotació agrària declaren que no hi tenen successor. D'acord amb el Cens Agrari de 1999, hi havia en eixa data 746.944 explotacions dirigides per un titular de 55 anys o més que mancava de successor, la qual cosa suposa el 44 per cent de les explotacions amb empresari persona física i el 42,3 per cent del total de les explotacions empadronades (aproximadament el 20 per cent de la superfície empadronada total), que són les que podrien desaparèixer durant el pròxim decenni. És desitjable que les terres que queden sense cultivar puguen passar a altres amos, la qual cosa els permetrà agrupar una bona base superficial: hi ha ja una tendència clara, especialment en el sud d'Espanya, a la proliferació de societats d'administració o arrendament de finques alienes, que ha de donar com a fruits unitats de producció més extenses, més tecnificades, millor informatitzades, amb una integració més intensa en xarxes de comercialització, realitzades, doncs, amb criteris empresarials.

En este sentit, les estimacions realitzades indiquen que en 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 a la seua incorporació a altres explotacions, normalment sota la forma d'arrendament. Per això resulta necessària una revisió del seu règim jurídic, que n'augmente l'eficàcia i permeta canalitzar les superfícies alliberades al redimensionament o millora de les explotacions amb majors perspectives de futur, ja que, en principi, no cal esperar que la reestructuració transcórrega a través de la compravenda de terres, donat el seu elevat preu.

En definitiva, l'orientació fonamental que inspira la llei és aconseguir una flexibilització del règim dels arrendaments rústics a Espanya, seguint la senda oberta al 1995 per la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries. Esta llei va reformar la de 1980, pel que fa a la duració dels arrendaments, suprimint les pròrrogues legals i establint un nou termini de duració mínima, de cinc anys, davant dels 21 que donava lloc l'anterior regulació. La conseqüència va ser una revitalització dels arrendaments rústics. Durant els anys 90 es registra, així, una forta expansió de l'arrendament, amb un augment de 2,3 milions d'hectàrees. La nova llei aprofundix en esta direcció.

### IV

En el capítol I es consagra l'objectiu de donar primacia a l'autonomia de la voluntat de les parts (article 1), en tot allò que no siga contrari al molt limitat contingut imperatiu de la llei. S'inclou no sols 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 estes figures han adquirit en el dret comunitari.

El capítol II regula les parts contractants, on s'introdueixen importants novetats, com ho és, permetre realitzar el contracte a qualsevol persona física o jurídica amb capacitat de contractar i a les comunitats de béns, una forma associativa utilitzada cada vegada més, 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», exigit per la Llei de 1980, i del límit quantitatiu que esta va deixar establert per a evitar l'acumulació de terres. Pot dir-se que la norma va fracassar en la seua aplicació pràctica, ja que la mateixa llei n'havia desvirtuat l'abast al permetre que siguen arrendatàries les societats amb requisits mínims, ben fàcils de constituir, a més de mancar de sancions adequades l'incompliment de estes 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. No obstant això, el criteri comunitari canvia en 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 deroguen determinats reglaments. Esta norma prescindeix per complet d'aquella figura de l'agricultor a títol principal (ATP), encara que respecte la normativa en la matèria de cada Estat membre, basant 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 notable descens de les explotacions individuals, mentres que en aquelles, el titular de les quals és una persona jurídica privada (així, les societats mercantils o les cooperatives), adquirixen un paper molt destacat en la reestructuració de l'agricultura espanyola, sense que això supose desconèixer el paper i la necessària protecció de l'explotació familiar, imprescindible per a garantir un adequat desenvolupament social en el medi rural.

Un dels aspectes fonamentals de la nova norma és la duració de l'arrendament, regulada en el capítol IV. L'experiència liberalitzadora de la Llei de 1995 ha sigut, com abans es va dir, bàsica per a configurar l'actual regulació, que seguix eixe mateix camí, acurtant inclús 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 total llibertat de pacte en este punt de la duració, la qual cosa, a Espanya, ha semblat excessiu, perquè no hi ha dubte que l'arrendatari necessita un cert temps per a amortitzar els capitals emprats i dotar la seua empresa de la indispensable estabilitat.

Ara bé, la reforma de 1995 va posar de manifest que, modificada d'eixa manera la duració, trontollava la pedra angular sobre la qual es van construir tant la Llei de 1935 com la de 1980, perquè, en realitat, això s'havia fet al negar les pròrrogues legals, era un canvi de sistema que identificava, o si més no a aproximava, al Codi Civil de 1889. Amb la nova regulació de la duració perden sentit els drets d'adquisició, el tanteig i retracte, minuciosament regulats en la Llei de 1980; d'altra banda, la possible aplicació d'estos drets, que impliquen una notable limitació a la propietat, allunyava els propietaris d'arrendar i, per tant, s'ha cregut oportú suprimir-los ara, per a facilitar la lliure circulació de la terra que s'estima cada dia més convenient.

Destaca també la regulació dels gastos i millores, del capítol VI. S'ha utilitzat la normativa precedent, però simplificada i aclarida, amb novetats com la de considerar millora obligatòria la que estiga imposada per acords de les comunitats de regants en els quals es referisca a la modernització dels regadius, tasca que constituïx hui un dels pilars més importants de la modernització agrària a Espanya. Es tracta d'evitar que els arrendaments

de finques situades en zones irrigades arriben a ser un obstacle a la modernització.

Constituïx una important novetat el capítol VII, on es regula l'alienació i el subarrendament. Pel que fa a l'alienació, la llei s'allunya del principi jurídic romà *emptor non tenetur stare colono*, arrellegat en l'article 1571 del Codi Civil, es disposa ara tot al contrari, encara que el comprador estiguera 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 a evitar que es comercie amb les terres per intermediaris especulatius. S'ha tingut en compte per a això que, per mitjà de la cessió o l'aportació potser a una societat del contracte, es fomentarà en alguns casos l'engrandiment de les unitats, la qual cosa, junt amb altres instruments de política estructural (foment d'incorporació de jòvens, plans de millora...), ha de contribuir a la modernització de les explotacions.

També cal destacar el capítol IX, on s'actualitza el règim de les parceries. Se suprimeix el requisit que el titular de la finca aporte, almenys, un 25 per cent del valor total de la maquinària, ramat i capital circulant, suprimint així la distinció entre parceria i arrendament parciari. S'introdueix una referència a la parceria associativa, se'n remet la seua regulació, a falta de pacte, 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, hi ha al llarg del text una clara orientació flexibilitzadora del règim de l'arrendament, que és resultat d'un llarg període 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 en el contracte, i que es reflectix en matèries com la regulació dels drets de l'arrendatari en cas d'expropiació de la finca (disposició addicional segona). Inclús la curta duració del contracte es compensa amb el dret de l'arrendatari al desistiment unilateral del contracte, sense que calga res més que avisar amb un any d'antelació [article 24.d)]. Flexibilització i equilibri que han de conduir a una major mobilitat de la terra i a la modernització de les nostres explotacions agràries.

## CAPÍTOL I

### Disposicions generals

#### Article 1. *Arrendament rústic.*

1. Es consideraran arrendaments rústics aquells contractes per mitjà dels quals se cedixen temporalment una o diverses finques, o part d'estes, per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal a canvi d'un preu o renda.

2. Estos contractes es regixen per l'expressament acordat per les parts, sempre que no s'opose a esta llei. Supletòriament, regirà el Codi Civil i, si no n'hi ha, els usos i costums que hi siguen aplicables.

3. Tindran també la mateixa consideració els arrendaments d'explotacions agrícoles, ramaderes o forestals, als quals s'aplicaran les disposicions d'esta llei que siguen compatibles amb la seua naturalesa i sempre en defecte del que les parts hagen expressament acordat.

**Article 2. Arrendament d'explotació.**

S'entendrà que l'arrendament és d'explotació, ja estiga constituïda amb anterioritat o al concertar el contracte, quan siga esta objecte d'aquell en el conjunt dels seus elements, considerada com una unitat orgànica i sempre que ho facen constar les parts expressament, acompanyant el corresponent inventari.

**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 integraran el contingut del contracte, tant en els arrendaments de finques com en els d'explotacions, llevat que les parts establisquen expressament el contrari, de conformitat amb la normativa estatal, l'autonòmica o la comunitària aplicable.

**Article 4. Compatibilitat d'arrendaments.**

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

2. Excepte que hi haja un pacte exprés, en l'arrendament d'una finca per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal no es consideraran inclosos aprofitaments d'una altra naturalesa, com ara la caça.

**Article 5. Contractes no considerats com a arrendaments rústics.**

No es consideraran arrendaments rústics els contractes de recol·lecció de collites a canvi d'una part dels productes, ni, en general, els de realització d'alguna faena agrícola clarament individualitzada, encara que es retribuisca o compense amb una participació en els productes o amb algun aprofitament singular.

**Article 6. Arrendaments exceptuats d'esta llei.**

Queden exceptuats d'esta llei:

a) Els arrendaments que per la seua índole siguen només de temporada, inferior a l'any agrícola.

b) Els arrendaments de terres llaurades i preparades per compte del propietari per a la sembra o per a la plantació a què específicament es referisca el contracte.

c) Els que tinguen com a objecte finques adquirides per causa d'utilitat pública o d'interés social, en els termes que dispose la legislació especial aplicable.

d) Els que tinguen com a objecte principal:

1r. Aprofitaments de restollades, pastos secundaris, praderies rompudes, muntaneres i, en general, aprofitaments de caràcter secundari.

2n. Aprofitaments encaminats a semillar o millorar guarets.

3r. La caça.

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

5t. Qualsevol altra activitat diferent de l'agrícola, de la ramadera o de la forestal.

e) Els arrendaments que afecten béns comunals, béns propis de les corporacions locals i muntanyes veïnals en mà comuna, que es regiran per les seues normes específiques.

**Article 7. Inaplicació de la llei.**

1. Tampoc s'aplicarà esta llei als arrendaments inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei d'Arrendaments Urbans, de conformitat amb el títol I d'esta, o aquells que tinguen com a objecte, inicialment o posteriorment, finques en què concórreguen alguna de les circumstàncies següents:

a) Constituir, d'acord amb la legislació específica, sòl urbà o sòl urbanitzable a què es referix 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 siga superior en més del doble a este.

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

2. Si, vigent el contracte, concorre alguna de les circumstàncies determinades en l'apartat anterior, l'arrendador podrà posar terme a l'arrendament, d'acord amb el que disposa l'article 25, per mitjà d'un termini de preavís d'un any. Això s'aplicarà igualment a l'arrendament d'explotacions, quan les circumstàncies previstes afecten 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 perjudi de tornar-les, a l'acabar l'arrendament, en l'estat en què les va rebre i d'allò que disposa sobre millores esta llei.

Seran nuls els pactes que imposen a l'arrendatari qualsevol restricció sobre els cultius o sobre la destinació dels productes, excepte els que tinguen per fi evitar que la terra siga espletada o siguen conseqüència de disposicions legals o reglamentàries.

2. Quan la determinació del tipus o sistema de cultiu implique transformació de la destinació o supose millores extraordinàries, només es podrà fer mitjançant un acord exprés entre les parts i, si és el cas, en compliment de les normes legals o reglamentàries pertinents.

3. En l'arrendament d'explotació, l'arrendatari gaudix igualment de plena autonomia en l'exercici de la seua activitat empresarial, segons contracte, però, assumix l'obligació de conservar la unitat orgànica de l'explotació, en la totalitat de tots els elements que la integren i d'efectuar, a la terminació de l'arrendament, la seua devolució a l'arrendador.

**CAPÍTOL II****Parts contractants****Article 9. Capacitat.**

1. Es podran realitzar arrendaments rústics entre persones físiques o jurídiques. En el cas de les persones físiques, fa falta únicament la capacitat de contractar d'acord amb el dret comú.

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

3. El menor les finques o les explotacions del qual hagen sigut arrendades per son pare o tutor podrà posar

fi al contracte una vegada emancipat, sempre que haja transcorregut la duració mínima prevista en l'article 12, i ho comunicarà a l'arrendatari en el termini de sis mesos des que va aconseguir tal estat o, si és el cas, des que falte un any perquè es complisca el termini mínim de duració. En tot cas, la denúncia del contracte no produirà efecte fins que haja transcorregut un any des de la seua realització.

4. No podran ser arrendataris les persones i entitats estrangeres. Se n'exceptuen, no obstant això:

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 què existisca un conveni internacional que estenga el règim jurídic previst per als ciutadans dels Estats mencionats.

b) Les persones nacionals dels altres Estats que hagen 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 apliquen als espanyols el principi de reciprocitat en esta matèria.

#### Article 10. *Resolució del dret del concedent.*

Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficiaris, emfiteutes i totg els que tinguen un dret anàleg de gaudir sobre la finca o l'explotació es resoldran a l'extingir-se el dret de l'arrendador, llevat que no haja acabat l'any agrícola, i en este cas subsistiran fins que este concloga.

També podran subsistir durant el temps concertat en el contracte, quan este excedisca de la duració d'aquells drets si al seu atorgament haguera concorregut el propietari.

### CAPÍTOL III

#### Forma

#### Article 11. *Criteris i requisits formals.*

1. Els contractes d'arrendament hauran de constar per escrit. En qualsevol moment, les parts podran compel·lir-se a formalitzar-los en document públic, els gastos dels quals seran de compte del sol·licitant. També podran compel·lir-se a la constitució de l'inventari dels béns arrendats.

2. Els arrendaments d'explotació, per la pròpia naturalesa d'estos, hauran 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 siguen necessàries per a l'adequat desenvolupament del contracte.

### CAPÍTOL IV

#### Duració de l'arrendament

#### Article 12. *Temps de duració.*

1. Els arrendaments tindran una duració mínima de tres anys. Serà nul·la i es tindrà per no posada tota clàusula del contracte per la qual les parts estipulen una duració menor.

2. Excepte estipulació de les parts que establisquen una duració major, l'arrendament de finques i

d'explotacions s'entendrà concertat per un termini de tres anys, per la qual cosa, complit el temps, llevat que les parts hagen disposat una altra cosa, al realitzar el contracte o en un altre moment posterior, l'arrendatari de finques posarà a disposició de l'arrendador la possessió de les finques arrendades.

3. L'arrendador, per a recuperar la possessió de les finques al terme del termini contractual, haurà de notificar-li-ho fefaentment a l'arrendatari amb un any d'antelació. En cas contrari, si l'arrendatari no posa la possessió de les finques arrendades a disposició de l'arrendador al terme del termini, el contracte s'entendrà prorrogat per un període de tres anys. Estes pròrogues se succeiran indefinidament fins que no es produïsca la denúncia del contracte.

### CAPÍTOL V

#### Renda

#### Article 13. *Fixació de la renda.*

1. La renda es fixarà en diners i serà la que lliurement estipulen les parts. No obstant això, si la fixen en espècie o part en diners i part en espècie, la convertiran a diners.

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

3. Quan el preu es fixe en una quantitat alçada per a tot el temps de l'arrendament, a falta de pacte entre les parts, es dividirà per la duració anual pactada per a determinar la quantitat, que haurà de ser pagada cada any.

#### Article 14. *Pagament.*

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

L'arrendador haurà d'entregar a l'arrendatari el rebut del pagament.

#### Article 15. *Quantitats assimilades a la renda.*

1. Totes les quantitats que haja de pagar l'arrendador i que per disposició legal siguen repercutibles a l'arrendatari podran ser exigides per aquell des del moment que les haja satisfet, expressant el concepte, l'import i la disposició que autoritze la repercussió.

2. L'impagament d'estes quantitats equivaldrà a l'impagament de la renda.

3. El dret a repercutir prescriurà al cap d'un any d'haver-se efectuat el pagament per l'arrendador.

#### Article 16. *Contracte d'assegurança.*

L'arrendatari, en defecte que les parts hagen acordat una altra cosa, podrà assegurar la producció normal de la finca o explotació contra els riscos normalment assegurables, podent repercutir contra l'arrendador, a partir del moment en què li comunique l'assegurança concertada, una part de la prima que garde, en relació amb l'import total, la mateixa proporció que hi haja entre la renda i la suma total assegurada.

## CAPÍTOL VI

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

1. L'arrendador i l'arrendatari estan obligats a permetre la realització de les obres, reparacions i millores que dega o pugui realitzar l'altra part contractant.

2. Estes reparacions i millores es realitzaran en l'època de l'any i en la forma que menys pertorben, llevat que no puguin diferir-se.

Article 18. *Gastos de conservació a càrrec de l'arrendador.*

1. L'arrendador, sense dret a elevar per això la renda, realitzarà 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 al concertar el contracte.

2. Si, requerit l'arrendador, no realitza les obres a què es referix l'apartat anterior, l'arrendatari podrà optar bé per compel·lir-hi judicialment, o resoldre el contracte, o obtindre una reducció proporcional de la renda, o per realitzar-les ell mateix, reintegrant-se per mitjà de compensació amb les rendes pendents a mesura que vagen vencent.

3. Quan, per causa de força major, la finca arrendada patisca danys no indemnitzables, la reparació de la qual tinga un cost superior a una anualitat de renda, no estarà obligat l'arrendador a la dita reparació, i ho ha de comunicar a l'arrendatari en este sentit, el qual podrà optar per rescindir el contracte, i a comunicar-ho per escrit a l'arrendador, o continuar l'arrendament amb la disminució proporcional de la renda que calga.

Article 19. *Altres gastos a càrrec de l'arrendador.*

1. Incumbixen també a l'arrendador les obres, millores o inversions que, per disposició legal o per resolució judicial o administrativa ferma o per acord ferm de la comunitat de regants sobre la modernització de regadius per al canvi de sistema de reg, hagen de realitzar-se en la finca arrendada.

2. Quan les obres, millores o inversions a què al·ludix l'apartat anterior siguen de tal entitat i naturalesa que, excedint de la natural conservació de la finca, suposen una transformació que redunde en l'increment de la producció, l'arrendador tindrà dret a la revaloració proporcional de la renda i, si és el cas, a la rescissió del contracte, quan l'arrendatari no estiga conforme amb la dita revaloració.

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

1. Correspon a l'arrendatari efectuar les reparacions, millores i inversions que siguen pròpies de l'empresari agrari en l'exercici normal de la seua activitat i les que li vinguen imposades per disposició legal o per resolució judicial o administrativa ferma, o per acord ferm de la comunitat de regants relatiu a la millora del regadiu que siga també pròpia de l'empresari agrari en l'exercici normal de la seua activitat, sense que per això tinga dret a disminució de la renda, ni a la pròrroga de l'arrendament, llevat que, per acord de les parts o de les pròpies disposicions legals o resolucions judicials o administratives, resulte 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 dos o més finques integrades en una mateixa unitat d'explotació, sense perjudici de l'obligació de tornar les coses al terme de 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 presumix que han sigut efectuades a càrrec de l'arrendatari.

Article 21. *Millores útils i voluntàries.*

Pel que fa a les millores útils i voluntàries, de qualsevol naturalesa que siguen, realitzades per l'arrendatari en les finques arrendades, caldrà ajustar-se, en primer terme, al que hagen acordat les parts al celebrar el contracte o en qualsevol altre moment i, en defecte de pacte, s'aplicarà el règim establert pel Codi Civil per al posseïdor de bona fe.

## CAPÍTOL VII

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

L'adquirent de la finca, encara que estiga emparat per l'article 34 de la Llei Hipotecària, quedarà subrogat en tots els drets i obligacions de l'arrendador, havent de respectar el termini que reste de la duració mínima del contracte o la de la pròrroga tàcita que estiga en curs.

Article 23. *Cessió i subarrendament.*

Per a la cessió i el subarrendament caldrà ajustar-se a allò que s'ha pactat per les parts i, en tot cas, haurà de referir-se a la totalitat de la finca o explotació, i haurà d'atorgar-se per tot el temps que reste del termini de l'arrendament per una renda que no podrà ser superior a la pactada entre l'arrendador i l'arrendatari.

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

## CAPÍTOL VIII

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

L'arrendament acaba:

a) Per pèrdua total de la cosa arrendada i per expropiació forçosa quan siga també total; si la pèrdua és només parcial, l'arrendatari té opció per a continuar en l'arrendament, i el mateix en el cas d'expropiació forçosa, reduint proporcionalment la renda. En este últim supòsit, a més, l'arrendatari té dret a la indemnització que haja fixat l'Administració.

b) Per expiració del terme convencional o legal i de la pròrroga, si és el cas.

c) Per mutu acord de les parts.

d) Per desistiment unilateral de l'arrendatari, al terme de l'any agrícola, notificant-ho a l'arrendador amb un any d'antelació.

e) Per mort de l'arrendatari, quedant fora de perill el dret dels seus successors legítims. En este cas, a falta de designació expressa efectuada pel testador, els successors hauran de triar entre ells, per majoria, el que se subrogarà en les condicions i drets de l'arrendatari difunt. Si es dóna esta última circumstància, serà necessària la corresponent notificació per escrit a l'arrendador, en el termini d'un any des de la defunció.

f) En els arrendaments efectuats a favor de persones jurídiques o de comunitats de béns, des del moment mateix en què s'extingisca la persona jurídica o la comunitat.

g) Per resolució del dret de l'arrendador.

h) Mitjançant una resolució o rescissió del contracte en els supòsits legalment previstos.

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

El contracte podrà resoldre's en tot cas a instància de l'arrendador per alguna de les causes següents:

a) Falta de pagament de la renda i de les quantitats assimilades a esta.

b) Incomplir greument l'obligació de millora o transformació de la finca, a les quals l'arrendatari s'haguera compromés en el contracte i a aquelles altres que vinguen imposades per norma legal o resolució judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, inclús parcialment, o destinar-la, en tot o en part, a fins o aprofitaments diferents dels previstos contractualment, excepte en els casos imposats per programes i plans, el compliment dels quals siga necessari per a la percepció d'ajudes o compensacions en aplicació de la normativa estatal, autonòmica o comunitària aplicable.

d) Subarrendar o cedir l'arrendament amb incompliment d'algun dels requisits de l'article 23.

e) L'aparició sobrevinguda d'alguna de les circumstàncies previstes en l'article 7.1.

f) Causar greus danys en la finca, amb dol o negligència manifesta.

#### Article 26. *Rescissió.*

Tant l'arrendador, com l'arrendatari, podran rescindir el contracte per l'incompliment de l'altra part de l'obligació de satisfer gastos de conservació i millores, en els termes dels articles 18, 19 i 20 d'esta llei.

#### Article 27. *Efectes.*

L'arrendatari ixent ha de permetre a l'entrant l'ús del local i la resta de mitjans necessaris per a les faenes preparatòries de l'any següent i, recíprocament, l'entrant té obligació de permetre a l'ixent el que siga necessari per a la recol·lecció i aprofitament dels fruits, en la forma prevista en 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 cedix temporalment el seu ús i gaudi

o el d'algun dels seus aprofitaments, així com el dels elements de l'explotació, ramat, maquinària o capital circulant, convenint amb el cessionari parcer a repartir-se els productes per parts alíquotas en proporció a les seues respectives aportacions.

2. Es presumirà, llevat d'un pacte en contra, que el contracte de parceria no comprén cap relació laboral entre el cedent i el cessionari; si es pacta expressament eixa relació, s'aplicarà, a més, la legislació corresponent.

#### Article 29. *Règim jurídic de la parceria.*

En defecte de pacte exprés, de normes forals o de dret especial i de costum, s'aplicaran les disposicions d'este capítol i, amb caràcter supletori, les normes sobre arrendaments rústics contingudes en els capítols II, III i VI d'esta llei. No obstant això, tractant-se de les millores imposades per llei o per resolució judicial o administrativa ferma o acord ferm de la comunitat de regants corresponent, hauran de dur-se a terme per les parts d'acord amb allò que hagen pactat entre elles i, si no hi ha pacte, podrà resoldre's 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'esta llei els contractes en què el parcer aporte únicament el seu treball personal i, si és el cas, una part del capital d'explotació i del capital circulant que no supere el 10 per cent del valor total. En este supòsit, haurà de ser-li garantit al parcer el salari mínim que corresponga a l'hora de l'activitat que dedique al cultiu de les finques objecte del contracte i complir-se, en general, el que disposa la legislació laboral i de Seguretat Social.

#### Article 31. *Duració.*

La duració del contracte serà la lliurement pactada i, si no hi ha pacte, s'estimarà que és la d'un any agrícola, entenen-se prorrogat per un període d'un any, en els mateixos termes que els assenyalats per a l'arrendament en l'article 12. En els contractes de duració anual o inferior, la notificació prèvia de finalització del contracte s'efectuarà, almenys, amb sis mesos d'antelació.

Si s'haguera convingut la parceria per a la realització d'un cultiu determinat, el termini mínim de duració serà el temps necessari per a completar una rotació o cycle de cultiu.

#### Article 32. *Parceria associativa.*

Aquells contractes parciarís en què dos o més persones aporten o posen 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, acordant repartir-se el benefici que obtinguen proporcionalment a les seues aportacions, es regiran per les regles de la seua constitució i, si no n'hi ha, per les del contracte de societat, sense perjuí que els siguen també aplicables, si és el cas, les regles sobre gastos i millores establides per als arrendaments.

## CAPÍTOL X

## Normes processals

Article 33. *Jurisdicció i competència.*

El coneixement i resolució dels litigis que puguen suscitar-se a l'empareda d'esta llei correspondran als jutjats i tribunals de l'orde jurisdiccional civil.

Article 34. *Qüestions litigioses extrajudicials.*

Les parts, sense perjuí del que disposa l'article anterior, podran sotmetre's lliurement a l'arbitratge en els termes previstos en 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 podran convindre, a l'atorgar el contracte o en un altre moment posterior, que la renda consistisca, en tot o en part, en la millora o transformació a realitzar.

Disposició addicional segona. *Expropiació.*

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

## 1. Expropiació de finques arrendades:

a) En el supòsit d'expropiació total o parcial del dret de l'arrendatari, este tindrà dret davant de l'expropiador:

1r. A l'import d'una renda anual actualitzada i, a més, al d'una quarta part de la dita renda per cada any o fracció que falte per a l'expiració del període mínim o el de la pròrroga legal en què es trobe. Quan l'expropiació siga parcial, estos imports es referiran a la part de renda que corresponga a la porció expropiada.

2n. A l'import del que l'arrendador dega per gastos i millores.

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

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

5t. A la indemnització dels danys i perjuís que patisca l'explotació agrícola de què l'arrendament siga un dels elements integrants.

6t. A la indemnització que comporte el canvi de residència, si és el cas.

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

b) L'expropiador descomptarà a l'arrendador del preu just el que haja de pagar-se a l'arrendatari per gastos i millores, l'import del qual corresponga abonar a l'arrendador.

c) En els casos de finques que tinguen la condició de rústiques a l'iniciar-se l'arrendament i hagen adquirit un plusvalor en l'expedient d'expropiació per correspondre'ls en tal moment distinta qualificació, el propietari expropiat haurà d'abonar a l'arrendatari, a càrrec de tal plusvalor, una dotzena part del preu de la

terra per cada any que li reste de vigència al contracte, valorada la terra segons el preu que tinguen les finques rústiques semblants a l'arrendada i sense que el que abone el propietari pugua aconseguir mai el valor total atribuït a les finques ni la mitat del plusvalor.

d) En els casos d'expropiació per causes d'interés social, zones regables o altres en què l'arrendatari tinga un dret preferent a què se li adjudique una altra explotació en substitució de l'expropiada es tindrà en compte esta circumstància per a disminuir equitativament la quantia de la indemnització.

## 2. Expropiació de finques donades en parceria:

En cas d'expropiació d'una finca cedida en parceria caldrà ajustar-se al que disposa l'apartat 1 d'esta disposició addicional, i es consideren renda les quantitats següents:

a) En aplicació del paràgraf a).1r de l'apartat anterior, una part alíquota d'una renda arrendatícia anual, estimada com a 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 en el contracte aplicable a la dotzena part del preu de la terra per cada any que li reste de vigència al contracte.

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

Les comunitats autònomes subministraran anualment a l'Estat la informació de què disposen sobre els contractes d'arrendaments rústics celebrats en el seu respectiu territori.

El Govern regularà, en el termini d'un any, el corresponent sistema d'informació.

Disposició transitòria primera. *Contractes vigents en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei.*

Els contractes d'arrendament i de parceria vigents a l'entrada en vigor d'esta llei, es regiran per la normativa aplicable a l'hora de la seua celebració.

Disposició transitòria segona. *Processos pendents.*

Els processos judicials i extrajudicials, que es troben en curs en el moment de l'entrada en vigor d'esta llei, continuaran tramitant-se per la legislació substantiva sobre arrendaments rústics que llavors els fóra aplicable.

Disposició derogatòria única. *Derogació normativa.*

Queden derogades totes les disposicions que del mateix rang o d'un rang inferior s'oposen al que establix esta 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'establixen 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) Orde d'1 de desembre de 1981, sobre contractes-tipus d'arrendaments rústics.



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

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

Disposició final primera. *Habilitació competencial.*

Esta llei es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.8a de la Constitució.

S'exceptua de l'anterior 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 ells del text constitucional.

Disposició final segona. *Àmbit d'aplicació.*

Esta llei s'aplicarà en tot el territori nacional, sense perjudi de la normativa d'aplicació preferent que dicten les comunitats autònomes amb competència en matèria de dret civil, foral o especial.

Disposició final tercera. *Entrada en vigor.*

Esta llei entrarà en vigor al cap de sis mesos de la seua publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 26 de novembre del 2003.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**21840** LLEI ORGÀNICA 16/2003, de 28 de novembre, de modificació de la Llei Orgànica del Règim Electoral General. («BOE» 286, de 29-11-2003.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat esta llei orgànica i jo la sancione.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'entrada en vigor de la Constitució Europea, que culminarà la piràmide normativa de l'ordenament comunitari, incidirà profundament en el funcionament i en l'estructura institucional de la Unió Europea.

En este sentit, el Parlament Europeu, com a òrgan de representació directa de la ciutadania de la Unió Europea, es vorà afectat quant al nombre de membres que el componen, així com quant als diputats corresponents a cada Estat membre.

L'anteriorment assenyalat exigirà al nostre país l'adaptació de la normativa reguladora de les eleccions

al Parlament Europeu, que arreplega la Llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, del Règim Electoral General.

En concret, es fa necessari incloure en l'esmentada llei electoral una previsió reguladora que permeti adoptar el nombre de diputats que s'establix en els articles 215 i 220 d'esta, al que es determine en la Constitució Europea, amb la finalitat de conciliar els ordenaments jurídics espanyol i europeu en esta matèria.

**Article únic.** *Modificació normativa.*

1. Es modifica l'article 215 de la Llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, del Règim Electoral General, que queda redactat en els termes següents:

«El nombre de diputats que s'elegix a Espanya es fixarà de conformitat amb el que establix en esta matèria l'ordenament jurídic europeu.»

2. Es modifica l'apartat 2 de l'article 220 de la Llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, de Règim Electoral General, que queda redactat en els termes següents:

«2. Les candidatures es presentaran per mitjà de llistes completes de candidats, llevat que els partits, les federacions, les coalicions o les agrupacions d'electors facen ús de la possibilitat prevista en l'article 221.4, i en este cas la llista podrà contindre fins a un nombre màxim de candidats i suplents igual al de diputats a elegir.»

**Disposició final única.** *Entrada en vigor.*

La present llei orgànica entrarà en vigor l'endemà de la seua publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei orgànica i que la facen complir.

Madrid, 28 de novembre del 2003.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,  
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

**21841** LLEI ORGÀNICA 17/2003, de 28 de novembre, de mesures per a la realització simultània de les eleccions al Parlament Europeu i del Referèndum sobre el Projecte de Constitució Europea. («BOE» 286, de 29-11-2003.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei .

Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat esta llei orgànica i jo la sancione.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

Entre les institucions de democràcia directa previstes en el nostre ordenament, com a vies que habiliten