ACTUALIZADO

# Ley de Arrendamientos rústicos

Última modificación: 28 de marzo de 2026

Norma al día

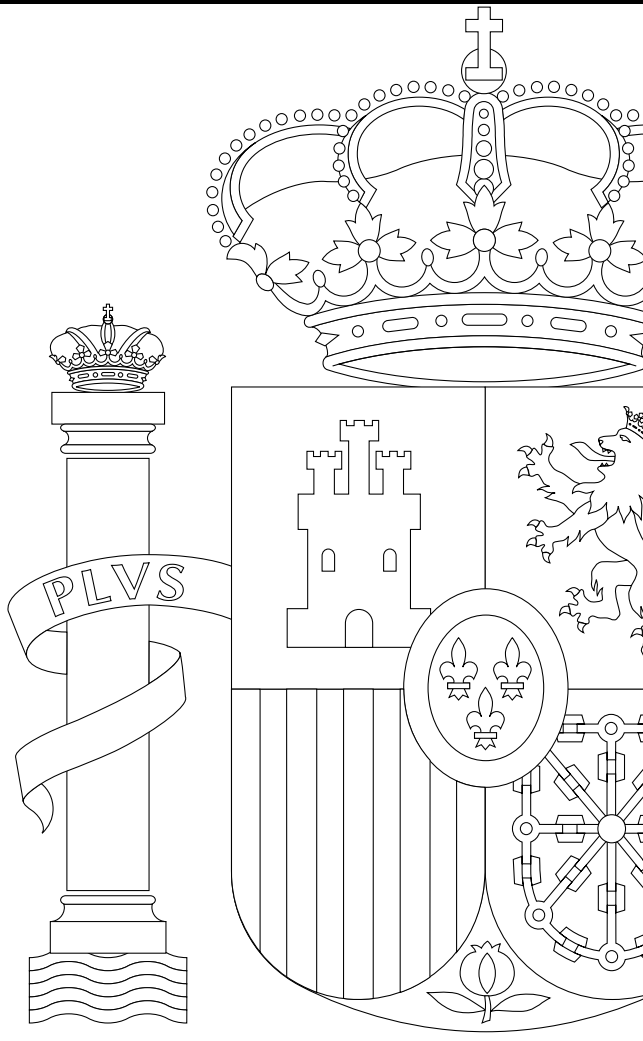


GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

EDITORIAL BOE

# Ley de Arrendamientos rústicos

LA NORMA AL DÍA



© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (Papel): 090-21-153-3
NIPO (Epub): 090-21-155-4
NIPO (Pdf): 090-21-154-9

ISBN: 978-84-340-2764-0
Depósito Legal: M-23388-2021

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avda. de Manoteras, 54
28050 Madrid
www.boe.es

SUMARIO

**Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.**


Preámbulo ..... 7

CAPÍTULO I. Disposiciones generales ..... 13
Artículo 1. Arrendamiento rústico ..... 13
Artículo 2. Arrendamiento de explotación ..... 14
Artículo 3. Derechos de producción agrícolas y otros derechos ..... 14
Artículo 4. Compatibilidad de arrendamientos ..... 14
Artículo 5. Contratos no considerados como arrendamientos rústicos ..... 14
Artículo 6. Arrendamientos exceptuados de esta ley ..... 14
Artículo 7. Inaplicación de la ley ..... 15
Artículo 8. Desenvolvimiento del contrato ..... 16

CAPÍTULO II. Partes contratantes ..... 16
Artículo 9. Capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento ..... 16
Artículo 10. Resolución del derecho del concedente .. 19

CAPÍTULO III. Forma ..... 19
Artículo 11. Criterios y requisitos formales ..... 19

CAPÍTULO IV. Duración del arrendamiento ..... 20
Artículo 12. Tiempo de duración ..... 20

CAPÍTULO V. Renta ..... 20
Artículo 13. Fijación de la renta ..... 20
Artículo 14. Pago ..... 21
Artículo 15. Cantidades asimiladas a la renta ..... 21
Artículo 16. Contrato de seguro ..... 21

CAPÍTULO VI. Gastos y mejoras ..... 22
Artículo 17. Principio general ..... 22
Artículo 18. Gastos de conservación a cargo del arrendador ..... 22
Artículo 19. Otros gastos a cargo del arrendador .... 22
Artículo 20. Obras y mejoras a cargo del arrendatario ..... 23
Artículo 21. Mejoras útiles y voluntarias ..... 24

CAPÍTULO VII. Enajenación y subarriendo ..... 24

Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente ..... 24
Artículo 23. Cesión y subarriendo ..... 27

CAPÍTULO VIII. Terminación del arrendamiento ..... 27
Artículo 24. Terminación del arrendamiento ..... 27
Artículo 25. Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador ..... 28
Artículo 26. Rescisión ..... 29
Artículo 27. Efectos ..... 29

CAPÍTULO IX. De las aparcerías ..... 29
Artículo 28. Contrato de aparcería ..... 29
Artículo 29. Régimen jurídico de la aparcería ..... 29
Artículo 30. Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social ..... 30
Artículo 31. Duración ..... 30
Artículo 32. Aparcería asociativa ..... 30

CAPÍTULO X. Normas procesales ..... 31
Artículo 33. Jurisdicción y competencia ..... 31
Artículo 34. Cuestiones litigiosas extrajudiciales ..... 31

Disposición adicional primera. Mejoras y renta ..... 31
Disposición adicional segunda. Expropiación ..... 31
Disposición adicional tercera. Criterios y requisitos formales ... 33
Disposición adicional cuarta. Derechos de producción agraria y otros derechos ..... 33

Disposición transitoria primera. Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley ..... 33
Disposición transitoria segunda. Procesos pendientes ..... 33

Disposición derogatoria única. Derogación normativa ..... 34

Disposición final primera. Habilitación competencial ..... 34
Disposición final segunda. Ámbito de aplicación ..... 35
Disposición final tercera. Entrada en vigor ..... 35

**Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Subsecretaría, por la que se publican los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2025, a los efectos de la actualización de las rentas de los arrendamientos rústicos.**

Preámbulo ..... 36

Anexo ..... 37

ÍNDICE ANALÍTICO ..... 39

# LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

(«BOE» núm. 284, de 27/11/2003)

JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### I

La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios. Por ello, la reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española que, a pesar de los cambios, a veces muy profundos, que se vienen produciendo en los últimos años, se caracteriza por tener todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales, como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más abiertos y competitivos. Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr este objetivo es la figura del arrendamiento.

### II

La Constitución Española de 1978, en su artículo 130.1, encomienda a los poderes públicos "la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular de la agricultura,

de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles". En consecuencia, el establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, en cuanto coadyuva a la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos. Y concretamente al Estado, en virtud del artículo 149.1 de la Norma Fundamental, cuya regla 8.a atribuye a aquél la competencia exclusiva sobre "legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan".

III

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural. En este sentido, se constata un aumento relativo del arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra. Así, la reestructuración de los años 60 está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento. Por el contrario, en los 70 y, sobre todo, los 80, se reduce la intensidad del redimensionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos, en parte, por efecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Esta ley vino a adaptar la institución a la nueva Constitución de 1978, así como a situarla en la perspectiva de la integración plena de España en la Unión Europea y, en fin, como toda norma cabal debe hacerlo, respondió a las circunstancias de nuestra agricultura, radicalmente distintas entonces, no ya de las de su antecesora, la Ley de 1935, sino de las propias de los años 60 y 70. Se impone ahora una revisión, por diferentes motivos.

En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la política agrícola común. El desafío fundamental que se plantea es lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones, que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos.

Generalmente se estima que ello requiere explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos de superficie y de rendimientos, y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tie-

rra. Y es aquí donde aparece el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas. Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan en cultivo todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente. Fue la Declaración de Cork, de 9 de noviembre de 1996 (de donde surgen en gran medida las nuevas tendencias de reordenación de las explotaciones) la que asumió inequívocamente el objetivo del desarrollo rural, incorporado, desde entonces, al marco del sector agrario.

Por lo que se refiere a las características presentes de la agricultura, se han producido cambios de gran relieve que exigen nuevas normas para las nuevas realidades y perspectivas de futuro, que se traducen en la actualidad en la necesidad de mejorar las condiciones de vida y el nivel de empleo, así como la diversificación de la actividad económica en el medio rural.

Es previsible que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, sin que ello suponga desconocer los favorables efectos de las políticas de ayudas a la instalación de jóvenes agricultores que, junto a otros factores, tienden a moderar esa disminución. Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella. De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44 por ciento de las explotaciones con empresario persona física y el 42,3 por ciento del total de explotaciones censadas (aproximadamente el 20 por ciento de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio. Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas,

mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento. Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio.

En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación. La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos. Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas. La nueva ley profundiza en esta dirección.

IV

En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley. Se incluye no sólo el arrendamiento de fincas, sino también de explotaciones (artículo 2), así como una referencia al régimen de los derechos de producción agrícola en caso de arrendamiento (artículo 3), todo ello en concordancia con la importancia que estas figuras han adquirido en el derecho comunitario.

El capítulo II regula las partes contratantes, donde se introducen importantes novedades, como lo es permitir celebrar el contrato a cualquier persona física o jurídica con capacidad de contratar y a las comunidades de bienes, una forma asociativa creciente-

mente utilizada, tal y como pone de manifiesto el Censo Agrario de 1999 (artículo 9).

Destaca el cambio de orientación que representa la supresión del requisito de la "profesionalidad", exigido por la Ley de 1980, y del tope cuantitativo que ésta dejó establecido para evitar la acumulación de tierras.

Puede decirse que la norma fracasó en su aplicación práctica, ya que la misma ley había desvirtuado su alcance al permitir que fueran arrendatarias las sociedades con requisitos mínimos, bien fáciles de constituir, amén de carecer de sanciones adecuadas el incumplimiento de tales normas. Fue una reforma sin paralelo en ningún otro Estado comunitario, con la que se pretendía proteger al "agricultor a título principal", personaje central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los Reglamentos socio-estructurales de 1972. Sin embargo, el criterio comunitario cambia en el importante Reglamento (CE) n.° 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo de 1999, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA), por el que se modifican y derogan determinados reglamentos. Esta norma prescinde por completo de aquella figura del agricultor a título principal (ATP), aunque respete la normativa en la materia de cada Estado miembro, basando la nueva política estructural en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias.

La evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable descenso de las explotaciones individuales, en tanto que aquellas cuyo titular es una persona jurídica privada (así, las sociedades mercantiles o las cooperativas) están adquiriendo un papel muy destacado en la reestructuración de la agricultura española, sin que ello suponga desconocer el papel y la necesaria protección de la explotación familiar, imprescindible para garantizar un adecuado desarrollo social en el medio rural.

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV. La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido, como antes se dijo, básica para configurar la actual regulación, que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años.

Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad.

Ahora bien, la reforma de 1995 puso de manifiesto que, modificada de esa forma la duración, se venía abajo la piedra angular sobre la que se construyeron tanto la Ley de 1935 como la de 1980, pues, en realidad, lo que se había hecho al negar las prórrogas legales era un cambio de sistema que se venía a identificar, o cuando menos a aproximar, al Código Civil de 1889.

Con la nueva regulación de la duración, pierden sentido los derechos de adquisición, el tanteo y retracto, minuciosamente regulados en la Ley de 1980; por otra parte, la posible aplicación de tales derechos, que implican una notable limitación a la propiedad, alejaba a los propietarios de arrendar y, por lo tanto, se ha creído oportuno suprimirlos ahora, en aras de la libre circulación de la tierra que se estima cada día más conveniente.

Destaca también la regulación de los gastos y mejoras, del capítulo VI. Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España. Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización.

Constituye una importante novedad el capítulo VII, en el que se regula la enajenación y el subarriendo. Por lo que se refiere a la enajenación, la ley se aleja del principio jurídico romano emptor non tenetur stare colono, recogido en el artículo 1571 del Código Civil, disponiéndose ahora todo lo contrario, aun cuando el comprador estuviera amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (artículo 22). Se permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque se limita el importe de la renta del subarriendo, para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos. Se ha tenido en cuenta para ello que, mediante la cesión o la aportación quizá a una sociedad del contrato, se fomentará en algunos casos el agrandamiento de las

unidades, lo que, junto a otros instrumentos de política estructural (fomento de incorporación de jóvenes, planes de mejora...), ha de contribuir a la modernización de las explotaciones.

También merece destacarse el capítulo IX, en el que se actualiza el régimen de las aparcerías. Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos, un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario. Se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32). La aparcería tiene cierta vigencia en algunas comunidades autónomas y, por otra parte, revive en figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración.

En definitiva, existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen del arrendamiento, que es resultado de un largo período de reflexión y consultas con expertos, así como del informe del Consejo Superior Agrario. Flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, y que se refleja en materias como la regulación de los derechos del arrendatario en caso de expropiación de la finca (disposición adicional segunda). Incluso la corta duración del contrato se compensa con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, sin más que avisar con un año de antelación [artículo 24.d)].

Flexibilización y equilibrio que han de conducir a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias.

## CAPÍTULO I

### Disposiciones generales

**Artículo 1.** *Arrendamiento rústico.*

1. Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

2. Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

3. Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de esta ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado.

**Artículo 2.** *Arrendamiento de explotación.*

Se entenderá que el arrendamiento es de explotación, ya esté constituida con anterioridad o al concertar el contrato, cuando sea ella objeto del mismo en el conjunto de sus elementos, considerada como una unidad orgánica y siempre que lo hagan constar las partes expresamente, acompañando el correspondiente inventario.

**Artículo 3.** *Derechos de producción agrícolas y otros derechos.*

Los derechos de producción agrícolas y otros derechos inherentes a las fincas o las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones.

**Artículo 4.** *Compatibilidad de arrendamientos.*

1. Una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos, cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales.

2. Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza.

**Artículo 5.** *Contratos no considerados como arrendamientos rústicos.*

No se considerarán arrendamientos rústicos los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos, ni, en general, los de realización de alguna faena agrícola claramente individualizada, aunque se retribuya o compense con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular.

**Artículo 6.** *Arrendamientos exceptuados de esta ley.*

Quedan exceptuados de esta ley:

*a)* Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.

*b)* Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.

*c)* Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.

*d)* Los que tengan como objeto principal:

1.° Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.

2.° Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

3.° La caza.

4.° Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

5.° Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

*e)* Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas.

**Artículo 7.** *Inaplicación de la ley.*

1. Tampoco se aplicará esta ley a los arrendamientos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con el título I de la misma, o aquéllos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

*a)* Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

*b)* Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

2. Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año. Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento.

**Artículo 8.** *Desenvolvimiento del contrato.*

1. El arrendatario de fincas rústicas tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de devolverlas, al terminar el arriendo, en el estado en que las recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en esta ley.

   Serán nulos los pactos que impongan al arrendatario cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo los que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada o sean consecuencia de la normativa comunitaria y de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación del destino o suponga mejoras extraordinarias, sólo podrá hacerse mediante acuerdo expreso entre las partes y, en su caso, en cumplimiento de la normativa comunitaria y de las normas legales o reglamentarias pertinentes.

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, y asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador.

## CAPÍTULO II

### Partes contratantes

**Artículo 9.** *Capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento.*

1. Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas.

   Es agricultor profesional, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la

actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo.

2. En todo caso, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

3. Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6.

   A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

4. El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

5. También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados,

conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

6. En todo caso, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

   Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas.

   En el caso de las cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

   No será de aplicación la limitación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

7. No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan, no obstante:

   *a)* Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.

   *b)* Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.

*c)* Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.

**Artículo 10.** *Resolución del derecho del concedente.*

Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya.

También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

## CAPÍTULO III

### Forma

**Artículo 11.** *Criterios y requisitos formales.*

1. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito. En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante. También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados.

   A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, ésta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca.

   La escritura pública de enajenación de finca rústica deberá expresar la circunstancia de si ésta se encuentra o no arrendada, como condición para su, inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato.

## CAPÍTULO IV

### Duración del arrendamiento

**Artículo 12.** *Tiempo de duración.*

1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

## CAPÍTULO V

### Renta

**Artículo 13.** *Fijación de la renta.*

1. La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero.

2. Las partes podrán establecer el sistema de revisión de renta que consideren oportuno. En defecto de pacto expreso no se aplicará revisión de rentas.

   En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actuali-

zará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad

3. Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año.

**Artículo 14.** *Pago.*

El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago.

**Artículo 15.** *Cantidades asimiladas a la renta.*

1. Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe y disposición que autorice la repercusión.

2. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta.

3. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

**Artículo 16.** *Contrato de seguro.*

El arrendatario, en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa, podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le comunique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.

## CAPÍTULO VI

### Gastos y mejoras

**Artículo 17.** *Principio general.*

1. El arrendador y el arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse.

**Artículo 18.** *Gastos de conservación a cargo del arrendador.*

1. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertar el contrato.

2. Si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

   Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.

3. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándoselo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar.

**Artículo 19.** *Otros gastos a cargo del arrendador.*

1. Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

2. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización.

**Artículo 20.** *Obras y mejoras a cargo del arrendatario.*

1. Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

2. El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil.

3. Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario.

4. Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

**Artículo 21.** *Mejoras útiles y voluntarias.*

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consaguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

## CAPÍTULO VII

### Enajenación y subarriendo

**Artículo 22.** *Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.*

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

2. En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compra-

venta, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

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

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

   *a)* En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad o su cónyuge.

   *b)* En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.

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

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

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

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

**Artículo 23.** *Cesión y subarriendo.*

Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador.

Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.

## CAPÍTULO VIII

### Terminación del arrendamiento

**Artículo 24.** *Terminación del arrendamiento.*

El arrendamiento termina:

*a)* Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta.

En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

*b)* Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.

*c)* Por mutuo acuerdo de las partes.

*d)* Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándoselo al arrendador con un año de antelación.

*e)* Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera

varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las, condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.

*f)* En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.

*g)* Por resolución del derecho del arrendador.

*h)* Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

**Artículo 25.** *Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador.*

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

*a)* Falta de pago de las rentas y de las cantidades asimiladas a la misma, sin perjuicio del derecho de enervación de la acción de desahucio en los mismos términos previstos en las leyes procesales para los desahucios de fincas urbanas.

*b)* Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

*c)* No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

*d)* Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

*e)* La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

*f)* Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

**Artículo 26.** *Rescisión.*

Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley.

**Artículo 27.** *Efectos.*

El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 del Código Civil.

## CAPÍTULO IX

### De las aparcerías

**Artículo 28.** *Contrato de aparcería.*

1. Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

2. Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario ; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.

**Artículo 29.** *Régimen jurídico de la aparcería.*

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería. No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo

pactado entre ellas, y si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario.

**Artículo 30.** *Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social.*

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 28 de esta ley los contratos en los que el aparcero aporte únicamente su trabajo personal y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10 por ciento del valor total.

En este supuesto, deberá serle garantizado al aparcero el salario mínimo que corresponda al tiempo de la actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato y cumplirse, en general, lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

**Artículo 31.** *Duración.*

La duración del contrato será la libremente pactada y, en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el artículo 12. En los contratos de duración anual o inferior, la notificación previa de finalización del contrato se efectuará, al menos, con seis meses de antelación.

Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes, y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

A la finalización del contrato de aparecería, si el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, el aparcero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a las prórrogas que en esta ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería.

**Artículo 32.** *Aparcería asociativa.*

Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan

proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos.

## CAPÍTULO X

### Normas procesales

**Artículo 33.** *Jurisdicción y competencia.*

El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderán a los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil.

**Artículo 34.** *Cuestiones litigiosas extrajudiciales.*

Las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, podrán someterse libremente al arbitraje en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia.

**Disposición adicional primera.** *Mejoras y renta.*

En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.

**Disposición adicional segunda.** *Expropiación.*

De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, se establece el siguiente régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería:

1. Expropiación de fincas arrendadas:

   *a)* En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

      1.º Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.

2.º Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.

3.º A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.

4.º Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.

5.º A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

6.º A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

7.º Al premio de afección calculado sobre el importe total.

*b)* El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.

*c)* En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.

*d)* En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

2. Expropiación de fincas dadas en aparcería:

En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de esta disposición adicional, considerándose renta las cantidades siguientes:

*a)* En aplicación del párrafo a).1.° del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.

*b)* En aplicación del párrafo a).4.° del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.

*c)* En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.

**Disposición adicional tercera.** *Criterios y requisitos formales.*

Los contratos objeto de esta ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de, la finca o explotación a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

**Disposición adicional cuarta.** *Derechos de producción agraria y otros derechos.*

La percepción del derecho del pago único, así como cualquier otro derivado de la Política Agrícola Común, se regirá, en cuanto a arrendamientos se refiere, por las previsiones de cada una de las normas comunitarias aplicables en lo referente a esta materia y, en su caso, por las correspondientes normas autonómicas. Y todo ello sin perjuicio, en lo que corresponda, de la libertad de pacto de las partes contratantes.

**Disposición transitoria primera.** *Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley.*

Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.

**Disposición transitoria segunda.** *Procesos pendientes.*

Los procesos judiciales y extrajudiciales, que se hallen en curso en el momento de la entrada en vigor de esta ley, continuarán

tramitándose por la legislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que entonces les fuera aplicable.

**Disposición derogatoria única.** *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley, y expresamente las siguientes:

*a)* Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

*b)* Artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias.

*c)* Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen los plazos para acceso a la propiedad.

*d)* Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos.

*e)* Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos.

*f)* Orden de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

*g)* Orden de 8 de octubre de 1982, sobre funcionamiento de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

**Disposición final primera.** *Habilitación competencial.*

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución, sin perjuicio de la aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y de su conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas respectivas.

Se exceptúa de lo anterior el artículo 30, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.7.ª, la disposición adicional segunda, que se dicta al amparo del artículo 149.1.18, la disposición adicional tercera y cuarta que se dicta al amparo del artículo 149.1.13 y el capítulo X y la disposición transitoria segunda, que se dictan al amparo del artículo 149.1.6.ª, todos ellos de la Constitución.

**Disposición final segunda.** *Ámbito de aplicación.*

Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial.

**Disposición final tercera.** *Entrada en vigor.*

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 26 de noviembre de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,

JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

## RESOLUCIÓN DE 18 DE MARZO DE 2026, DE LA SUBSECRETARÍA, POR LA QUE SE PUBLICAN LOS ÍNDICES DE PRECIOS PERCIBIDOS POR LOS AGRICULTORES Y GANADEROS EN 2025, A LOS EFECTOS DE LA ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS DE LOS ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

(«BOE» núm. 77 de 28 de marzo de 2026)

La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos, fue derogada por la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, que en su disposición transitoria primera, establece: «Los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración». En este sentido, el artículo 38 de la anterior Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos, establece: «Podrá acordarse por las partes la actualización de la renta para cada anualidad por referencia al último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para los productos agrícolas en general o para alguno o algunos de los productos principales de que sea susceptible la finca, atendidas sus características y la costumbre de la tierra. Del mismo modo, tratándose de fincas cuyos principales productos sean ganaderos, podrá también referirse la actualización al índice de los precios de alguno o algunos de sus productos».

Por tanto, procede publicar los índices de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2025, a efectos de la actualización de las rentas de los arrendamientos rústicos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, o, en base al artículo 13 de la mencionada Ley, para que se tomen como referencia, si procede, cuando se establezca un sistema de revisión de renta del arrendamiento.

En su virtud, esta Subsecretaría difunde los valores del índice anual de precios percibidos por los agricultores y ganaderos en 2025 y su incremento respecto al año 2024, tanto para el índice general agrario como para los principales índices de productos, que se incluyen en el anexo de la presente resolución.

Madrid, 18 de marzo de 2026.–El Subsecretario de Agricultura, Pesca y Alimentación, Ernesto Abati García-Manso.

## ANEXO

ÍNDICES ANUALES DE PRECIOS PERCIBIDOS POR LOS AGRICULTORES Y GANADEROS

| Clase de Índice | Valor anual en 2025 (2020 = 100) | Porcentaje de variación sobre 2024 |
|---|---|---|
| General de Productos Agrarios. | 145,65 | -1,73 |
| Productos agrícolas. | 140,35 | -6,92 |
| Cereales. | 118,47 | -3,42 |
| Leguminosas grano. | 151,98 | -10,89 |
| Tubérculos. | 173,34 | -15,45 |
| Cultivos industriales. | 154,51 | -0,13 |
| Cultivos forrajeros. | 129,53 | 15,21 |
| Hortalizas. | 133,28 | 6,97 |
| Cítricos. | 130,01 | 15,75 |
| Frutas. | 145,49 | 19,92 |
| Vino. | 138,40 | 3,30 |
| Aceite. | 187,36 | -42,89 |
| Productos animales. | 151,92 | 4,65 |
| Ganado para abasto. | 145,63 | 3,49 |
| Vacuno para abasto. | 197,99 | 18,47 |
| Ovino para abasto. | 159,65 | 7,13 |
| Caprino para abasto. | 141,41 | 9,70 |
| Porcino para abasto. | 130,72 | -2,59 |
| Aves para abasto. | 134,84 | 2,42 |
| Conejos para abasto. | 134,19 | 5,01 |
| Productos ganaderos. | 172,50 | 8,01 |
| Leche. | 152,15 | 1,92 |
| Huevos. | 237,11 | 22,63 |
| Lana. | 42,47 | -19,14 |

## A

**Agricultor profesional:**

Concepto, **§ 1**, 9.

**Aparcería**

Expropiación **§ 1**, disposición adicional 2.ª2

(Véase *Contrato de Aparcería*).

**Arrendador:**

Gastos de conservación, **§ 1**, 18.
Otros gastos, § 1, 19.

**Arrendatario:**

Mejoras útiles y voluntarias, **§ 1**, 21.
Obras y mejoras a su cargo**, § 1**, 20.
Contrato de seguro, **§ 1**, 16.
Pueden serlo, **§ 1,** 9.

**Arrendamiento de explotación:**

Concepto, **§ 1**, 2.
Desenvolvimiento del contrato, **§ 1**, 8.3.
Inventario, **§ 1**, 11.2.

**Arrendamiento rústico:**

Cesión y subarriendo, **§ 1**, 23.
Compatibilidad, **§ 1**, 4.
Concepto, **§ 1**, 1.
De explotación, **§ 1,** 2.
Desenvolvimiento del contrato, **§ 1**, 8.
Duración, **§ 1**, 12.
Enajenación de la finca arrendada, **§ 1**, 22.
Exclusiones, **§ 1**, 6.
Forma, **§ 1**, 11.
Gastos y mejoras:

Gastos de conservación a cargo del arrendador, **§ 1**, 18.
Mejoras útiles y voluntarias, **§ 1**, 21.

Obras y mejoras a cargo del arrendatario, **§ 1**, 20.
Otros gastos a cargo del arrendador, **§ 1**,19.
Principio general, **§ 1**, 17.

Normas procesales:

Cuestiones litigiosas extrajudiciales, § 1, 34.
Jurisdicción y competencia, § 1, 33.

Partes contratantes:

Capacidad, **§ 1**, 9.
Resolución del derecho del concedente, **§ 1**, 10.

Renta:

Actualización, **§ 7**.
Cantidades asimiladas, **§ 1**, 15.
Contrato de seguro, **§ 1**,16.
Fijación, **§ 1**, 13.
Pago, **§ 1**, 14.

Terminación:

Causas, **§ 1**, 24.
Efectos, **§ 1,** 27.
Rescisión, **§ 1**, 26.
Resolución a instancia del arrendador, **§ 1**, 25.

## C

**Cantidades asimiladas a la renta, § 1**, 15.

**Capacidad, § 1,** 9.

**Cesión, § 1,** 23.

**Comunidades de bienes:**

Arrendatarios, **§ 1**, 9.2

**Contrato de Aparcería:**

Aparcería asociativa, **§ 1**, 32.
Aplicación de la formativa laboral y de seguridad social, **§ 1**, 30.
Concepto, **§ 1**, 28.
Duración, **§ 1**, 31.
Régimen de expropiación, **§ 1**, disposición adicional 2.ª2.
Régimen jurídico, **§ 1**, 29.

**Contrato de seguro, § 1,** 16.

**Cooperativas agrarias:**

Arrendatarias, **§ 1**, 9.2.

**Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:**

Arrendatarias, **§ 1**, 9.2.

**Cuestiones litigiosas extrajudiciales, § 1,** 34.

## D

**Derechos de producción agrícola y otros derechos, § 1,** 3 y disposición adicional **4.ª**

## E

**Enajenación de la finca arrendada, § 1,** 22.

**Enfiteutas:**

Resolución del derecho del concedente, **§ 1**, 10.

**Expropiación:**

Régimen de, **§ 1**, disposición adicional 2.ª

## G

**Gastos y mejoras:**

Gastos de conservación a cargo del arrendador, **§ 1**, 18.
Mejoras útiles y voluntarias, **§ 1**, 21.
Obras y mejoras a cargo del arrendatario, **§ 1**, 20.
Otros gastos a cargo del arrendador, **§ 1**, 19.
Principio general, **§ 1**, 17.

## I

**Indemnización:**

Por mejoras realizadas en la finca, **§ 1**, 20.4

**Índice de precios:**

Actualización de renta, **§ 2**.

**J**

**Jurisdicción y competencia, § 1,** 33.

**M**

**Maquinaria**

Aportación a la aparcería, **§ 1**, 28.1

**Mejoras**

(Véase Gastos y mejoras).

**Menores, § 1, 9.3.**

**Montaneras**

Exclusión del ámbito de aplicación de la Ley, **§ 1**, 6 *d)*

**Montes vecinales en mano común:**

Exclusión del ámbito de la Ley, **§ 1,** 6 *e)*

**O**

**Obras:**

A cargo del arrendador, **§ 1**, 19.
A cargo del arrendatario, **§ 1**, 20.

(Véase *Gastos y mejoras*).

**Obras de accesibilidad, § 1,** 21.

**R**

**Registro general de arrendamientos rústicos:**

Comunicación de contratos, **§ 1**, disposición adicional 3.ª

**Renta:**

Cantidades asimiladas, **§ 1**, 15.
Contrato de seguro, **§ 1**,16.
Fijación, **§ 1**, 13.
Mejoras, **§ 1**, disposición adicional 1.ª
Pago, **§ 1**, 14.

## S

**Sociedades agrarias de transformación:**

Arrendatarias, **§ 1**, 9.2.

**Subarriendo, § 1,** 23.

**Superficiarios:**

Resolución del derecho del concedente, **§ 1**, 10.

## U

**Usufructuarios:**

Resolución del derecho del concedente, **§ 1**, 10.

Norma al día



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES

EDITORIAL BOE