

I. Disposicions generals

CAP DE L'ESTAT

19784 *LLEI 26/2005, de 30 de novembre, per la qual es modifica la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics.* («BOE» 287, d'1-12-2005.)

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegeu i entengueu aquesta Llei.

Sapigueu: que les Corts Generals han aprovat la Llei següent i jo la sanciono.

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, requereix una modificació substancial amb la finalitat d'incidir en l'àmbit agrari i en un harmònic desenvolupament rural, que tingui en compte tots els aspectes econòmics, socials i humans que es donen en les relacions contractuals d'arrendament de manera que es faciliti un equilibri entre les parts, en el marc dels drets i les obligacions que la mateixa Llei reconegui.

L'objectiu principal que pretén aquesta reforma és el de servir d'instrument de mobilització de terres i recursos agraris per possibilitar l'augment de les explotacions agràries viables, i fer-ho en el marc d'una agricultura fortament tecnificada i per a uns actius agraris que siguin professionals de l'agricultura.

La reforma de la política agrícola comuna i la dependència, cada cop més gran, de les produccions agràries dels preus existents en el mercat obliguen a impulsar tot el conjunt de mesures que permetin la viabilitat i competitivitat d'aquestes produccions i, sens dubte, la dimensió econòmica que moltes vegades està íntimament lligada a la terra obliga a l'existència de marcs jurídics que canalitzin i facilitin aquesta tasca.

Però en aquest procés de canvi, la Llei ha de contribuir a afavorir la renovació generacional necessària, i en aquest sentit recull, de manera singular, els aspectes favorables que puguin contribuir a facilitar-la.

Aquesta Llei té en compte el marc de la Unió Europea en què ens inserim i el paper que aquesta assigna als actius agraris, el seu caràcter plurifuncional, en el qual l'explotació agrària s'entén com un tot, i justament en aquest sentit s'ha produït l'última reforma de la política agrícola comuna, en què s'incorporen mecanismes nous sustentadors de les rendes dels agricultors i ramaders, lligades directament a l'explotació agrària concebuda com un tot.

Amb la finalitat de compatibilitzar les legislacions dels estats amb la legislació de la Unió Europea, no sols en les transposicions obligades, sinó també en els vectors essencials que conformen el cos legal comunitari, més quan aquest el que fa és reflectir les necessitats a les quals obliguen els avenços tecnològics, la formació i el

coneixement de l'activitat agrària es converteix en un element essencial, i d'aquí deriva que en la modificació proposada s'obligui a la professionalitat agrària dels arrendataris per accedir a ser titulars d'un arrendament.

Per tal de ser eficaç, la Llei ha de fer possible que, en igualtat de condicions, determinats arrendataris puguin incrementar la seva activitat econòmica, i per a això introdueix els mecanismes de tempteig i retracte que li permeten accedir a arrendaments de noves terres.

Igualment, es restableixen els límits a l'extensió de l'arrendament de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, amb l'única modificació de l'augment dels límits en el cas de les cooperatives, com a mitjà necessari per evitar l'acumulació de grans superfícies d'arrendament en mans d'un sol arrendatari. Aquesta acumulació aniria en detriment de la mobilitat de terres que es busca i de fer possible que moltes explotacions agràries que no tinguin encara la dimensió econòmica adequada l'asseleixin.

En tot cas, perquè la Llei sigui un instrument eficaç ha de donar la seguretat suficient tant a arrendadors com a arrendataris i ha de resultar igualment atractiva tant per als uns com per als altres, ha d'afavorir la mobilitat de la terra i ha de ser escrupolosament respectuosa amb la relació que lliurement pactin tots dos. Respecte d'aquesta relació contractual, la Llei, llevat dels supòsits que recull, la deixa prou oberta i flexible perquè la casuística que es pugui presentar sigui pactada per les parts. No obstant això, per atendre les necessitats de les persones amb discapacitat i més grans de 70 anys, la realització de millores que consisteixin a fer obres d'accessibilitat als edificis situats a la finca que serveixin d'habitatge a l'arrendatari no requereix l'acord de les parts.

Article únic. *Modificació de la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics.*

La Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, es modifica en els termes següents:

U. L'article 3 queda redactat de la manera següent:

«Article 3. *Drets de producció agrícoles i altres drets.*

Els drets de producció agrícoles i altres drets inherents a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte, tant en els arrendaments de finques com en els d'explotacions.»

Dos. Se suprimeix el paràgraf c) de l'apartat 1 de l'article 7.

Tres. L'article 8 queda redactat de la manera següent:

«Article 8. *Desenvolupament del contracte.*

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

Són nuls els pactes que imposin a l'arrendatari qualsevol restricció sobre els conreus o sobre el

destí dels productes, llevat dels que tinguin per finalitat evitar que la terra sigui exhaurida o siguin conseqüència de la normativa comunitària i de disposicions legals o reglamentàries.

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

3. En l'arrendament d'explotació, l'arrendatari gaudeix igualment de plena autonomia en l'exercici de la seva activitat empresarial, i assumeix l'obligació de conservar la unitat orgànica de l'explotació i, en acabar l'arrendament, de retornar-la a l'arrendador.»

Quatre. L'article 9 queda redactat de la manera següent:

«Article 9. *Capacitat i limitacions a l'extensió de l'arrendament.*

1. Es poden acordar arrendaments rústics entre persones físiques o jurídiques.

Als efectes d'aquesta Llei, és agricultor professional qui obtingui uns ingressos bruts anuals procedents de l'activitat agrària superiors al doble de l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) establert al Reial decret llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del salari mínim interprofessional i per a l'increment de la seva quantia, i la dedicació directa i personal a aquestes activitats del qual suposi, almenys, el 25 per cent del seu temps de treball.

2. En tot cas, poden ser arrendatàries les cooperatives agràries, les cooperatives d'explotació comunitària de la terra, les societats agràries de transformació i les comunitats de béns.

3. Per ser arrendatàries, les persones jurídiques, siguin civils, mercantils o laborals, incloses les societats agràries de transformació (SAT), han de tenir inclòs en el seu objecte social, d'acord amb els seus estatuts, l'exercici de l'activitat agrària i, si s'escau, d'activitats complementàries a aquesta dins de l'àmbit rural, sempre que no excedeixin els límits que estableix l'apartat 6.

A aquests efectes, es consideren activitats complementàries la participació i presència del titular, com a conseqüència d'una elecció pública, en institucions de caràcter representatiu, així com en òrgans de representació de caràcter sindical, cooperatiu o professional, sempre que aquests estiguin vinculats al sector agrari; les de transformació i venda directa dels productes de la seva explotació i les relacionades amb la conservació de l'espai natural i protecció del medi ambient, de la mateixa manera que les turístiques, cinegètiques i artesanals dutes a terme en la seva explotació.

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

5. També poden ser arrendataris les entitats o organismes de les administracions públiques que estiguin facultats, d'acord amb les seves normes reguladores, per explotar finques rústiques.

6. En tot cas, no poden ser arrendatàries de finques rústiques les persones físiques que, per si mateixes o per mitjà d'una persona física o jurídica interposada, ja siguin titulars d'una explotació agrària, o de diverses, d'unes dimensions i altres característiques que els òrgans competents de les comunitats autònomes han de fixar en les diferents comarques del país, sense que puguin excedir en total les 500 hectàrees de secà o les 50 de regadiu.

Si es tracta d'una finca per a aprofitament ramader en règim extensiu, el límit màxim és de 1.000 hectàrees.

En el cas de les cooperatives agràries i les cooperatives creades per a l'explotació comunitària de la terra, el límit anterior s'ha de multiplicar pel nombre de membres que les componguin.

No és aplicable la limitació a les entitats o organismes de les administracions públiques que estiguin facultats d'acord amb les seves normes reguladores per explotar o subarrendar finques rústiques.

7. No poden ser arrendatàries les persones i entitats estrangeres. Se n'exceptuen, tanmateix:

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

b) Les persones físiques que no tinguin la nacionalitat espanyola, que no estiguin excloses de l'àmbit d'aplicació de la Llei orgànica 4/2000, d'11 de gener, sobre drets i llibertats dels estrangers a Espanya i la seva integració social, i que estiguin autoritzades a romandre a Espanya en situació de residència permanent, d'acord amb la dita Llei orgànica i el seu desplegament reglamentari.

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

Cinc. S'afegeixen dos paràgrafs a l'apartat 1 de l'article 11, amb la redacció següent:

«A falta de pacte entre les parts i llevat que hi hagi una prova en contra, es presumeix l'existència d'arrendament sempre que l'arrendatari estigui en possessió de la finca, i si no consta l'import de la renda, aquesta ha de ser equivalent a les de mercat en aquesta zona o comarca.

L'escriptura pública d'alienació de finca rústica ha d'expressar la circumstància de si aquesta està arrendada o no, com a condició per inscriure-la al Registre de la Propietat.»

Sis. L'article 12 queda redactat de la manera següent:

«Article 12. *Temps de durada.*

1. Els arrendaments han de tenir una durada mínima de cinc anys. És nul·la i es té per no posada tota clàusula del contracte per la qual les parts estipulin una durada inferior.

2. Llevat d'estipulació de les parts que estableixi una durada superior, l'arrendament de finques i d'explotacions s'entén concertat per un termini de cinc anys, per la qual cosa, complert el temps, tret que les parts hagin disposat una altra cosa en subscriure el contracte o en un altre moment posterior, l'arrendatari de finques ha de posar a disposició de l'arrendador la possessió de les finques arrendades, si hi ha intervingut la notificació a què es refereix l'apartat següent.

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

Set. S'afegeix un segon paràgraf a l'apartat 2 de l'article 18, amb la redacció següent:

«Així mateix, pot reclamar els danys i perjudicis causats.»

Vuit. Es modifica l'apartat 2 i s'afegeix un nou apartat 4 a l'article 20, que queda redactat de la manera següent:

«2. L'arrendatari, llevat d'acord exprés entre les parts, no pot fer desaparèixer les parets, barreres, bardisses o tanques, rases i altres formes de tancament o closa del predi arrendat, si separen dues o més finques integrades en una mateixa unitat d'explotació, llevat dels trams necessaris per permetre el pas adequat de tractors, maquinària agrícola i quan les feines del camp ho requereixin, sense perjudici del que estableixi la legislació sobre protecció del medi ambient i protecció del patrimoni històric i de l'obligació de tornar les coses al final de l'arrendament tal com les va rebre, de conformitat amb el que disposa l'article 1561 del Codi civil.»

«4. Finalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendatari té dret a demanar una indemnització a l'arrendador per l'augment del valor de la finca arrendada per les millores realitzades, sempre que aquestes s'hagin efectuat amb el consentiment de l'arrendador.»

Nou. S'afegeix un nou paràgraf a l'article 21, amb la redacció següent:

«Així mateix, i amb la notificació prèvia a l'arrendador, l'arrendatari pot fer obres d'accessibilitat a l'interior dels edificis de la finca que li serveixin d'habitatge, sempre que no provoquin una disminució de l'estabilitat o seguretat de l'edifici i siguin necessàries perquè puguin ser utilitzats de manera adequada i d'acord amb la discapacitat o l'edat superior a 70 anys, tant de l'arrendatari com del seu cònjuge, de la persona que convisqui amb l'arrendatari de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga amb independència de la seva orientació sexual, dels seus familiars fins al quart grau de consanguinitat que convisqui amb algun d'ells de manera permanent i de les persones que treballin o prestin serveis altruistes o voluntaris per a qualsevol de les anteriors en l'habitatge enclavat a la finca rústica. Al final del contracte, l'arrendatari està obligat a reposar l'habitatge al seu estat anterior, si li ho exigeix l'arrendador.»

Deu. L'article 22 queda redactat de la manera següent:

«Article 22. *Alienació de la finca arrendada. Drets de tempteig, retracte i adquisició preferent.*

1. L'adquirent de la finca, encara que estigui emparat per l'article 34 de la Llei hipotecària, queda subrogat en tots els drets i obligacions de l'arrendador, i ha de respectar el termini que resti de la durada mínima del contracte que preveu l'article 12 o la de la pròrroga tàcita que estigui en curs si es tracta del tercer hipotecari, mentre que en els altres casos ha de respectar la durada total pactada.

2. En tota transmissió entre vius de finques rústiques arrendades, inclosa la donació, aportació a societat, permuta, adjudicació en pagament o qualsevol altra diferent de la compravenda, de la nua propietat, de porció determinada o d'una participació indivisa d'aquelles, l'arrendatari que sigui agricultor professional o sigui alguna de les entitats a què es refereix l'article 9.2 té dret de tempteig i retracte. A aquest efecte, el transmissor ha de notificar de forma fefaent a l'arrendatari el seu propòsit d'alienar i li ha d'indicar els elements essencials del contracte i, a falta de preu, una estimació del que es consideri just, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 11 i tenint en compte els criteris que estableix la disposició addicional segona d'aquesta Llei.

L'arrendatari té un termini de 60 dies hàbils des que hagi rebut la notificació per exercir el seu dret d'adquirir la finca en el mateix preu i condicions, i ho ha de notificar a l'alienant de forma fefaent. A falta de notificació de l'arrendador, l'arrendatari té dret de retracte durant 60 dies hàbils a partir de la data en què, per qualsevol mitjà, hagi tingut coneixement de la transmissió.

Si el contracte no té preu i l'arrendatari no està d'acord amb l'estimació feta per l'arrendador, l'ha de determinar un perit independent nomenat de comú acord per les parts, i, en defecte d'acord entre les parts, la jurisdicció civil de conformitat amb les normes de valoració que estableix la legislació d'expropiació forçosa.

3. En tot cas, l'escriptura d'alienació s'ha de notificar de forma fefaent a l'arrendatari, a l'efecte que pugui exercir el dret de retracte o, si s'escau, el d'adquisició, si les condicions de l'alienació, el preu o la persona de l'adquirent no corresponen de manera exacta a les contingudes en la notificació prèvia. Té el mateix dret si no s'ha complert en la forma escaient el requisit de la notificació prèvia. En aquest cas, el retracte o el dret d'adquisició preferent poden ser exercits durant el termini de 60 dies hàbils a partir de la notificació.

4. Per inscriure en el Registre de la propietat els títols d'adquisició entre vius de finques rústiques arrendades, s'ha de justificar la pràctica de la notificació que estableix l'apartat anterior.

5. No escauen els drets de tempteig, retracte i adquisició preferent en els casos següents:

a) En les transmissions a títol gratuït quan l'adquirent sigui descendent o ascendent del transmissor, parent fins al segon grau de consanguinitat o afinitat o el seu cònjuge.

b) En la permuta de finques rústiques quan s'efectuï per agregar una de les finques permutades i sempre que siguin inferiors a 10 hectàrees de secà, o una de regadiu, els predis que es permuten.

6. Els drets que estableix aquest article són preferents respecte a qualsevol altre d'adquisició, llevat del retracte de limítrofes que estableix l'article 1523 del Codi civil, que preval sobre aquests quan no excedeixin una hectàrea tant la finca objecte de retracte com la limítrofa que el fonamenta.

7. Quan es tracti de finques d'aprofitaments diversos concedides a diferents arrendataris sobre la totalitat de la finca, correspon exercir el tempteig i retracte només al que ho sigui de l'aprofitament principal; si n'hi ha diversos, al que tingui la condició d'agricultor jove, i, si n'hi ha més d'un amb aquesta condició, al més antic en l'arrendament.

8. Quan siguin diversos els arrendataris de parts diferents d'una mateixa finca o explotació, és necessari complir les obligacions de notificació amb

cadascun d'ells, i el dret de tempteig i retracte el pot exercir cadascun per la porció que tingui arrendada. Si algun d'ells no el vol exercir, per la seva part, ho pot fer qualsevol dels altres, i és preferent el que tingui la condició d'agricultor jove i, si no es dona el cas, o si són diversos, el més antic.

9. En els casos de finques de les quals només una part de la seva extensió hagi estat cedida en arrendament, els drets que regulen els apartats anteriors s'entenen limitats a la superfície arrendada. A aquest efecte, el document pel qual es formalitzi la transmissió de la finca ha d'especificar, si s'escau, la quantitat que correspon de l'import total del preu a la porció donada en arrendament.»

Onze. S'afegeix un nou paràgraf a l'article 23, amb la redacció següent:

«L'esmentat consentiment no és necessari quan la cessió o el subarrendament s'efectuï a favor del cònjuge o d'un dels descendents de l'arrendatari. No obstant això, el subrogant i el subrogat han de notificar fefaentment a l'arrendador la cessió o el subarrendament, en el termini de 60 dies hàbils a partir de la seva realització.»

Dotze. El paràgraf e) de l'article 24 queda redactat de la manera següent:

«e) Per mort de l'arrendatari, quedant estalvi el dret dels seus successors legítims. En aquest cas, a falta de designació expressa efectuada pel testador, té preferència el que tingui la condició de jove agricultor i, si n'hi ha diversos, és preferent el més antic. Si no la té ningú, els successors han d'escollir entre ells, per majoria, el que s'ha de subrogar en les condicions i els drets de l'arrendatari mort. Si es dona aquesta última circumstància, és necessària la corresponent notificació per escrit a l'arrendador, en el termini d'un any des de la defunció.»

Tretze. El paràgraf a) de l'article 25 queda redactat de la manera següent:

«a) Manca de pagament de les rendes i de les quantitats que hi estan assimilades, sense perjudici del dret d'enervament de l'acció de desnonament en els mateixos termes que preveuen les lleis processals per als desnonaments de finques urbanes.»

Catorze. L'article 29 queda redactat de la manera següent:

«Article 29. Règim jurídic de la parceria.

Si no hi ha cap pacte exprés, normes forals o dret especial i de costum, s'apliquen les disposicions d'aquest capítol i, amb caràcter supletori, les normes sobre arrendaments rústics que contenen els capítols II, III, VI i VIII, sempre que no siguin contràries a la naturalesa essencial del contracte de parceria. No obstant això, si es tracta de les millores imposades per llei o per resolució judicial o administrativa fermes o acord ferm de la comunitat de regants corresponent, les han de portar a terme les parts d'acord amb el pacte entre elles i, si no hi ha pacte, es pot resoldre el contracte a instància del cedent o del cesionari.»

Quinze. Es modifica el segon paràgraf i s'afegeix un paràgraf tercer a l'article 31, que queden redactats de la manera següent:

«Si s'ha convingut la parceria per a la realització d'un conreu determinat, amb l'excepció dels llenyosos permanents, i sempre que aquest conreu tingui una durada superior a un any, el termini mínim de durada és el temps necessari per completar una rotació o cicle de conreu.

En finalitzar el contracte de parceria, si el titular de la finca pretén realitzar un contracte d'arrendament, el parcer té dret preferent, en igualtat de condicions, a subscriure el nou contracte d'arrendament. També té dret a les pròrrogues que estableix aquesta Llei, deduïnt-ne el temps que hagi durat la parceria.»

Setze. La disposició addicional tercera queda redactada de la manera següent:

«Disposició addicional tercera. *Criteris i requisits formals.*

Els contractes objecte d'aquesta Llei els ha de comunicar l'arrendador o titular de la finca o explotació als òrgans competents de les comunitats autònomes, que n'han d'enviar una còpia al Registre general d'arrendaments rústics que s'estableixi per reglament, que ha de tenir caràcter públic i informatiu i ha d'estar adscrit al Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació.»

Disset. S'afegeix una disposició addicional quarta amb la redacció següent:

«Disposició addicional quarta. *Drets de producció agrària i altres drets.*

La percepció del dret del pagament únic, així com qualsevol altre derivat de la política agrícola comuna, es regeix, quant a arrendaments, per les previsions de cadascuna de les normes comunitàries aplicables en el que es refereix a aquesta matèria i, si s'escau, per les corresponents normes autonòmiques. I tot això sense perjudici, en el que correspongui, de la llibertat de pacte de les parts contractants.»

Divuit. La disposició final primera queda redactada de la manera següent:

«Disposició final primera. *Habilitació competencial.*

Aquesta Llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució, sense perjudici de l'aplicació preferent dels drets civils, forals o especials, allà on n'hi hagi, i de la seva conservació, modificació i desplegament per les comunitats autònomes respectives.

Se n'exceptua l'article 30, que es dicta a l'empara del que disposa l'article 149.1.7a; la disposició addicional segona, que es dicta a l'empara de l'article 149.1.18; la disposició addicional tercera i quarta, que es dicta a l'empara de l'article 149.1.13, i el capítol X i la disposició transitòria segona, que es dicten a l'empara de l'article 149.1.6a, tots de la Constitució.»

Disposició final única. Entrada en vigor.

La present Llei entra en vigor al cap de trenta dies de la publicació en el «Butlletí Oficial de l'Estat».

Per tant,

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

Madrid, 30 de novembre de 2005.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO