

LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE

Saioa Artiach Camacho
Doctora en Derecho por la Universidad de Deusto,
Premio Leizaola en el año 2013.
Técnica de Cooperación Internacional y Derechos Ciudadanos en la
Diputación Foral de Bizkaia

Fecha de recepción: 3 de marzo de 2014

Fecha de aceptación: 17 de marzo de 2014

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAR 2003. 3. LAS PARTES CONTRATANTES. 3.1. LA PERSONA JURÍDICA COMO PARTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO. 3.2. LA CAPACIDAD PARA CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO. 3.3. LOS REQUISITOS A CUMPLIR POR EL ARRENDATARIO. 3.4. EL ARRENDADOR COMO TITULAR DE UN DERECHO DE GOCE. 3.5. LA PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS. 4. EL BIEN ARRENDADO. 5. LA DURACIÓN DEL CONTRATO. 5.1. EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO CONVENCIONAL O LEGAL Y DE LA PRÓRROGA. 5.1.1. LA DURACIÓN MÍNIMA. 5.1.2. LA DURACIÓN INDEFINIDA. 5.1.3. EL CÓMPUTO DEL PLAZO DE DURACIÓN. 5.1.4. EL PREAVISO. 5.2. PÉRDIDA O EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL BIEN ARRENDADO. 5.3. MUTUO DISENSO. 5.4. DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO. 5.5. FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO. 5.6. EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA O COMUNIDAD DE BIENES CONSTITUTIVA DE LA FIGURA DEL ARRENDATARIO. 5.7. EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR. 5.8. RESOLUCIÓN O RESCISIÓN DEL CONTRATO EN LOS SUPUESTOS LEGALMENTE CONTEMPLADOS. 5.8.1. DIFERENCIAS ENTRE “RESOLUCIÓN” Y “RESCISIÓN”. 5.8.2. LAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN ESTABLECIDAS POR LA LAR 2003. 5.8.3. OTRAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN. 6. LA RENTA. 6.1. CONCEPTO. 6.2. LA RENTA NO DINERARIA. 6.3. LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA. 6.4. LA RENTA ALZADA. 6.5. EL LUGAR DE PAGO DE LA RENTA. 6.6. EL JUSTIFICANTE DE PAGO. 6.7. LAS CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA. 7. LA FORMA. 7.1. LA EXIGENCIA DE FORMA ESCRITA. 7.2. LA PRESUNCIÓN DE EXISTENCIA DEL CONTRATO. 7.3. EL INVENTARIO. 7.4. LOS GASTOS DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DEL INVENTARIO. 7.5. LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. 8. CONCLUSIONES. 9. BIBLIOGRAFÍA. 9.1. DOCTRINA. 9.2. LEGISLACIÓN. 9.3. JURISPRUDENCIA.

RESUMEN: La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada mediante la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, es la norma estatal por la que quedan regulados los contratos de arrendamiento rústico y aparcería en aquellas comunidades autónomas que carecen de un Derecho civil propio escrito en la materia.

En este trabajo se analiza su ámbito de aplicación y las especialidades de los principales elementos del contrato de arrendamiento rústico, entendido como aquel por el que se ceden temporalmente fincas o unidades de explotación para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de una renta.

ABSTRACT: The Law of Rural Lease No. 49/2003 of November 26, modified by the Law No. 26/2005 of November 30, is the estate rule which regulates the rural lease contract and the sharecropping contract in the autonomous communities where there is no own written civil Law.

This work analyses its scope and the specialities of the main elements of the rural lease contract, which exists when the use of some lands and exploitation units is transferred in order to give them an agricultural, animal and forestry exploitation, in exchange for a rent.

PALABRAS CLAVE: Arrendamiento rústico, Aparcería, Aprovechamiento agrícola, ganadero y forestal, Arrendador, Arrendatario, Renta, Preaviso, Prórroga, Rescisión, Resolución, Forma del contrato.

KEY WORDS: Rural lease, Sharecropping contract, Agricultural, animal and forestry exploitation, Lessor, Lessee, Rent, Prior notice, Extension, Rescission, Termination, Form of the contract.

1. INTRODUCCIÓN

A través del contrato de arrendamiento una de las partes, el arrendador, se obliga a ceder a la otra, al arrendatario, el uso y disfrute de una cosa, a prestarle un servicio o a ejecutar una obra, por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. En concreto, el arrendamiento rústico forma parte de la primera categoría arrendaticia.

Se trata de un contrato consensual, toda vez que se perfecciona por el mero consentimiento –siempre que no se produzca una vulneración de las disposiciones legales–, sin que se exija, para su plena constitución y eficacia, la entrega de la cosa ni una forma especial. Es bilateral o, empleando una denominación más correcta, sinalagmático, porque crea obligaciones recíprocas para ambas partes. Asimismo, es oneroso, dado que el sacrificio efectuado por cada contratante se encuentra compensado por el beneficio que obtiene. Los contratos onerosos se clasifican en conmutativos y aleatorios, y el contrato de arrendamiento rústico se incardina dentro del primer tipo, pues “la relación de equivalencia entre las prestaciones a cargo de ambas partes se encuentra de antemano fijada por ellas de manera inmodificable”¹. Es un contrato de tracto sucesivo, atendiendo a que el cumplimiento de las prestaciones correspondientes a cada una de las partes se prolonga a lo largo del tiempo. Finalmente, teniendo en cuenta que el arrendamiento rústico se encuentra regulado legalmente, es un contrato típico.

La historia reciente de la legislación española sobre el contrato de arrendamiento rústico ha sido definida como “un vuelco de la tradición y un retorno parcial a la misma en el brevísimo plazo de dos años. Un verdadero vaivén legislativo, que ha sido posible por imposición de la ley de las mayorías parlamentarias”². Y la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos³, junto con la Ley 26/2005⁴, que la modificó, forma parte de ella.

La LAR 2003 consta de treinta y cuatro artículos, contenidos en diez capítulos, cuatro disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales, y constituye la antítesis de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos⁵, en términos generales porque el arrendatario no se encuentra protegido frente a la figura del arrendador, sino que ambas partes reciben el mismo trato. En contraposición con la Ley de 1980, en la que los derechos del arrendatario quedaban regulados por normas de carácter imperativo, la mayor parte de las que componen la LAR 2003 son dispositivas y, por tanto, la posibilidad de renunciar a las mismas y regular el contrato mediante el acuerdo de las partes únicamente se encuentra sometida a los límites generales previstos para la libertad de pacto en el artículo 1255 del Código Civil⁶. Esto explica que esta norma conste de ciento tres artículos menos que la Ley de 1980.

A pesar de que la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias⁷, introdujo medidas de liberalización del arrendamiento rústico, las mismas no son en absoluto

¹ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 9ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2005, pp. 33-36.

² BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. “Prólogo”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 27.

³ Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de noviembre de 2003, n° 284, pp. 42239-42246.

⁴ Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de diciembre de 2005, n° 287, pp. 39414-39418.

⁵ Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 30 de enero de 1981, n° 26, pp. 2149-2161.

⁶ Una de las pocas excepciones a la igualdad con la que la Ley 49/2003 trata a las partes consiste en el reconocimiento para el arrendatario, y no para el arrendador, del derecho a desistir del contrato, al menos durante el periodo de prórrogas tácitas. En este sentido, el artículo 24.d) dispone:

“El arrendamiento termina (...) por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación”.

⁷ Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de julio de 1995, n° 159, pp. 20394-20404.

drásticas si las comparamos con las establecidas por la LAR 2003, que profundizó en la reforma realizada de manera parcial por aquella. En este sentido, las principales novedades introducidas por la LAR 2003, en su redacción original, consistieron en el aligeramiento de la regulación de la aparcería, en la simplificación de la duración del contrato de arrendamiento y del régimen de gastos y mejoras y en la supresión de los siguientes aspectos: el requisito de ser profesional de la agricultura para constituirse en arrendatario, los límites relativos a la superficie de la finca de la que el colono podía ser titular, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente que existían a favor del mismo y la figura del arrendamiento parciario.

Dos años después de su aprobación, la LAR 2003 fue reformada a través de la Ley 26/2005, fruto de la crítica formulada por la oposición parlamentaria, que consideraba necesario regresar a la regulación establecida por la Ley 83/1980. En este orden de cosas, la Exposición de Motivos de la Ley 26/2005 establece lo siguiente:

“La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, requiere una modificación sustancial con el fin de incidir en el ámbito agrario y en un armónico desarrollo rural, que tenga en cuenta todos los aspectos económicos, sociales y humanos que se dan en las relaciones contractuales arrendaticias, de manera que se facilite un equilibrio entre las partes, en el marco de los derechos y obligaciones que la propia Ley reconozca”.

No obstante, en opinión de CUESTA SÁENZ y POVEDA BERNAL, no existen grandes puntos de divergencia entre ambas legislaciones y su relevancia no justifica la urgencia con la que se abordó la reforma. Refiriéndose a los principales cambios que supuso la reforma de 2005, señalan estos autores:

“Más bien son aspectos secundarios, ampliamente sobrepasados por la realidad del mercado, y que pueden incluso, en el caso de los retractos, encubrir apetencias diametralmente opuestas a lo agrario por surgir al calor de posibles recalificaciones del suelo”⁸.

En este mismo sentido, DE LOS MOZOS afirma lo siguiente:

“No digo que la reforma no sea sustancial en algunos aspectos, pero lo que sí afirmo es que los diversos aspectos de dicha reforma, dependiente en su mayoría de viejos prejuicios que nacieron en otras circunstancias, no me parece que sean tan necesarios ni para la lógica de la aequitas pacti, ni mucho menos beneficiosos para el ámbito agrario y el armónico desarrollo rural, como demuestra una larga experiencia, muy probada”⁹.

A este respecto, las principales reformas realizadas en el año 2005 consistieron en reintroducir la exigencia relativa a que el arrendatario sea un profesional de la agricultura, así como los límites de extensión de los que puede ser titular; establecer un plazo de duración del contrato mínimo de cinco años, a prorrogar tácitamente por periodos también quinquenales; y reinstaurar los derechos de tanteo y retracto a favor del locatario.

2. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAR 2003

Por lo que respecta al ámbito de aplicación objetivo de la LAR 2003, a pesar de que su rúbrica se refiera exclusivamente al contrato de arrendamiento rústico, esta norma contiene también el régimen jurídico aplicable a la aparcería. El arrendamiento rústico queda regulado en los Capítulos II a VIII y la aparcería en el Capítulo IX. Por lo respecta al Capítulo I, que

⁸ CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 17.

⁹ DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L. “Introducción”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 23-24.

contiene las disposiciones generales de la Ley, resulta aplicable a ambos tipos contractuales¹⁰, al igual que ocurre con el Capítulo X, relativo a las normas procesales que rigen la materia.

El artículo 1.1 LAR dispone:

“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”.

En cuanto al ámbito de aplicación territorial, la LAR 2003 rige de lleno en aquellas comunidades autónomas que carecen de un Derecho civil propio regulador del contrato de arrendamiento rústico o de la aparcería¹¹. Por tanto, en los lugares en los que no exista Derecho civil propio escrito que regule el contrato de arrendamiento rústico, en primer lugar rigen las normas imperativas de la Ley, en segundo lugar la voluntad de los contratantes, en tercer lugar las normas dispositivas de la Ley, en cuarto lugar el Código Civil y en quinto lugar el Uso y la Costumbre. Pero esta jerarquía de fuentes tiene excepciones, ya que, en determinados supuestos, la Costumbre ostenta el mismo rango que la LAR 2003. En concreto, el artículo 14, regulador del pago de la renta, establece que esta se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario, regla esta que, según se desprende del propio precepto, únicamente regirá en defecto de acuerdo de las partes y de Costumbre aplicable al caso. Otra manifestación del mayor rango jerárquico de la Costumbre aparece en el artículo 27 LAR, toda vez que, de acuerdo con la remisión que este precepto realiza al artículo 1578 del Código Civil, las obligaciones del arrendatario saliente y las del entrante quedarán sometidas a la Costumbre del pueblo en el que radiquen los bienes arrendados¹².

En cuanto al contrato de aparcería, el orden de prelación de fuentes es diferente, en el sentido de que el artículo 29 LAR 2003 dispone expresamente que la Costumbre prevalece sobre la propia Ley.

Finalmente, en relación con el ámbito de aplicación temporal, la LAR 2003, al igual que su predecesora, la Ley 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, únicamente se aplica a aquellos contratos celebrados con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor, a diferencia de lo que ocurría con la Ley 83/1980, que resultaba aplicable, salvo

¹⁰ Véase AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 50.

¹¹ Al respecto, debemos manifestar que en la Tesis doctoral que defendimos en la Universidad de Deusto el 2 de mayo de 2013 queda acreditado que, con anterioridad a la Codificación, existía un Derecho foral vasco en el que el contrato de arrendamiento rústico se inspiraba en unos principios y tenía unos contenidos de idéntica naturaleza en los tres territorios históricos, de modo que, conforme a lo dispuesto por el artículo 149.1.8 de la Constitución y por el artículo 10.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco, queda posibilitada y justificada la aprobación de una ley que regule esta institución en el ámbito autonómico. Vid. ARTIACH CAMACHO, S. *Aspectos sustantivos y procesales del contrato de arrendamiento rústico en el Derecho civil de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa de los siglos XVI a XIX. Un medio para la gestión del patrimonio de la persona*. Oñati: Ed. Instituto Vasco de Administración Pública, 2014.

Igualmente, en el mencionado trabajo atendemos al contenido de las actuales legislaciones autonómicas en materia arrendaticia y prestamos especial atención al Título VII de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, y, por lo que respecta a Cataluña, al Capítulo II de la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de Contratos de Cultivo, que constituyen su máxima expresión. En este sentido, vid. Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. *Boletín Oficial del Estado* de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100. Igualmente, véase la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

¹² El artículo 1578 del Código Civil determina:

“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 colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del pueblo”.

Al respecto, debemos indicar que hemos constatado la existencia de costumbres reguladoras de estas obligaciones correspondientes al arrendatario saliente y al entrante en los territorios históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa. Asimismo, el pago de la renta en estos territorios a lo largo de los siglos XVI a XIX se solía efectuar en el domicilio del arrendador, con lo que la regla general establecida por el artículo 14 LAR podría quedar invertido. Al respecto, puede verse ARTIACH CAMACHO, S. “Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, I. (dir.), ARTIACH CAMACHO, S., y BASOREDO OTZERINJAUREGI, I. *Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX)*. Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, p. 117.

excepciones, a los contratos de arrendamiento y aparcería celebrados con anterioridad a su entrada en vigor.

3. LAS PARTES CONTRATANTES

Los contratantes en el arrendamiento son el arrendador (también denominado “locador”) y el arrendatario (conocido igualmente como locatario, colono o conductor). Su definición viene dada por el artículo 1546 del Código Civil:

“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”.

De este modo, por lo que respecta al contrato de arrendamiento rústico, el arrendador es la persona que cede la finca o explotación a quien pasará a ostentar el derecho de uso y disfrute. Transmite el goce, el uso, el disfrute del bien arrendado, pero en ningún caso la propiedad del mismo. Es por ello que para constituirse en locador no se exige ser el propietario del bien, sino ostentar el derecho a gozar de él y a administrarlo.

La LAR 2003 regula los aspectos relativos a las partes contratantes en su Capítulo II, del que forma parte el artículo 9, tras cuya lectura se concluye que cabe celebrar un contrato de arrendamiento rústico entre dos personas físicas (que es la práctica más habitual), dos personas jurídicas o una persona física y una jurídica¹³.

¹³ En este sentido, nada obsta para que las comunidades de bienes sean arrendatarias.

En concreto, el artículo 9 dispone:

“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 100 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:

3.1. La persona jurídica como parte del contrato de arrendamiento rústico

Los contratos celebrados por las personas jurídicas públicas, es decir, por entidades u organismos del Estado, Comunidades Autónomas y entes locales, únicamente quedarán sometidos a la LAR 2003 en el supuesto de que actúen en el tráfico privado y tengan competencia en materia agraria, quedando a salvo, conforme establece el artículo 6.e) LAR 2003, los arrendamientos que afecten a bienes comunales o a los bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que quedarán regulados por sus normas específicas¹⁴. De este modo, se deberá acudir a la ley constitutiva de la persona jurídica pública para constatar si se encuentra facultada para explotar fincas rústicas, exigencia esta establecida en el artículo 9.5.

En cuanto a las personas jurídicas privadas, se exige que en sus estatutos se establezca, como objeto social, el ejercicio de la actividad agraria o de actividades complementarias a esta en el ámbito rural, requisito que fue introducido con la reforma operada en el año 2005 y cuyo cumplimiento resulta sumamente sencillo, puesto que basta con que tal actividad figure en los estatutos junto a otras, sin que ni siquiera sea necesario que se trate de la actividad principal ni que presente relación alguna con esta¹⁵.

3.2. La capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento rústico

La LAR 2003 guarda silencio en cuanto a la capacidad exigida para celebrar un contrato de arrendamiento rústico, por lo que deberemos acudir al Código Civil para determinar en qué consiste. Este cuerpo legal no regula en profundidad la materia, por lo que, en primer término, nos basaremos en sus normas relativas a la capacidad exigida para celebrar cualquier tipo de contrato. En este sentido, el artículo 1263 establece que los menores no emancipados y los incapacitados no pueden prestar su consentimiento, si bien el artículo 1264 aclara que “la incapacidad declarada en el artículo anterior está sujeta a las modificaciones que la ley determina, y se entiende sin perjuicio de las incapacidades especiales que la misma establece”. Por su parte, el artículo 322 afirma que “el mayor de edad es capaz para todos los actos de la vida civil, salvo las excepciones establecidas en casos especiales por este Código” y el artículo 323 dice así:

“La emancipación habilita al menor para regir su persona y bienes como si fuera mayor, pero hasta que llegue a la mayor edad no podrá el emancipado tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor sin consentimiento de sus padres y, a falta de ambos, sin el de su curador.

El menor emancipado podrá por sí solo comparecer en juicio.

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”.

¹⁴ El legislador ha atendido en repetidas ocasiones a la regulación del régimen de la comunidad de montes vecinales en mano común. Se trata de una agrupación vecinal que constituye una comunidad de bienes de tipo germánico, a cuyos miembros corresponde el aprovechamiento de los bienes. En este sentido se expresa LUNA SERRANO, A. “La propiedad forestal”. En LACRUZ BERDEJO, J. L., LUNA SERRANO, A., y MENDOZA OLIVAN, V. *Elementos de Derecho civil*. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, pp. 206-207.

¹⁵ En el mismo sentido, véase GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 194.

Lo dispuesto en este artículo es aplicable también al menor que hubiere obtenido judicialmente el beneficio de la mayor edad”.

Por lo tanto, pueden celebrar un contrato de arrendamiento los mayores de dieciocho años, los menores emancipados y los habilitados de edad. Sin embargo, en ningún caso pueden dar bienes en arrendamiento los menores no emancipados, los incapacitados, los privados de la administración de sus bienes ni los pródigos, si así se establece en la resolución que declare la prodigalidad. Estas observaciones resultan aplicables no sólo a los casos en los que el arrendador o el locatario son personas físicas, sino también a los supuestos en los que participa en el contrato una persona jurídica, dado que, a pesar de que esta, de acuerdo con el artículo 38 del Código Civil, posee capacidad plena para contratar si así viene establecido en sus leyes de constitución y estatutos, tal capacidad debe ser ejercitada, en todo caso, por una persona física, que, obviamente, deberá reunir los requisitos expresados.

Por otra parte, el artículo 1459 prohíbe a los tutores, mandatarios, albaceas, empleados públicos, magistrados, jueces, personas del Ministerio Fiscal, secretarios de tribunales y juzgados, oficiales de justicia, abogados y procuradores comprar determinados bienes, pero estas limitaciones no resultan aplicables por analogía al contrato de arrendamiento, dado que a través de este no se realiza un acto de disposición, sino un acto de administración¹⁶.

Centrándonos en las normas del Código Civil reguladoras de la capacidad para celebrar válidamente un contrato de arrendamiento, destaca el artículo 1548, cuyo contenido es el siguiente:

“Los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años”.

No obstante, los padres, tutores y administradores que carezcan de poder especial podrán arrendar los mencionados bienes por un plazo superior a seis años siempre y cuando hayan sido autorizados judicialmente para ello o, en determinados supuestos, el propietario haya prestado su consentimiento, si bien, en opinión de GARCÍA CANTERO, el artículo 1548 ha dejado de ser aplicable al arrendamiento rústico, como consecuencia del contenido del artículo 9.1 de la nueva LAR 2003 y de la nueva redacción del artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria¹⁷, que permite inscribir cualquier contrato de arrendamiento rústico, independientemente de su plazo de duración¹⁸.

En este orden de cosas, el artículo 9.4 LAR 2003 regula el supuesto en el que las fincas o explotaciones pertenecientes a un menor de edad hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor de tal forma que permite al menor poner fin al contrato una vez se halle emancipado. Para ello, si, cuando el menor alcanza el estado de emancipación, ya se ha cumplido la duración mínima del contrato, deberá comunicar al arrendatario su deseo de resolverlo en el plazo de seis meses a contar desde la emancipación; si, en el momento de la emancipación, aún no ha transcurrido la duración mínima legal, el menor sólo podrá denunciar el contrato cuando falte un año para su terminación. De esta forma, se protege al arrendatario y al menor de edad y, además, se garantiza el cumplimiento de la duración mínima del contrato establecido por el artículo 12 LAR 2003. No obstante, la eficacia de la denuncia del contrato por parte del menor comenzará a surtir efectos en el plazo de un año a contar desde que fuera realizada, de modo que los daños causados al arrendatario por la expiración anticipada del contrato se vean mermados.

¹⁶ Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo II. Partes contratantes”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 144.

¹⁷ Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria. *Boletín Oficial del Estado* de 27 de febrero de 1946, n° 58, pp. 1518-1532.

¹⁸ Vid. GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., p. 188.

3.3. Los requisitos a cumplir por el arrendatario

Con la reforma operada por la Ley 26/2005, se ha retornado a la exigencia de que el arrendatario sea un profesional de la agricultura, como lo hacía la Ley de 83/1980. El artículo 9.1 LAR 2003 define, de manera novedosa, al “agricultor profesional”, estableciendo dos requisitos a cumplir por el arrendatario para entender que se trata de un profesional de la agricultura: a) que obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al doble del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM); b) que la dedicación directa y personal a la actividad agraria suponga, al menos, el 25% de su tiempo de trabajo.

Por otra parte, el artículo 9.6 LAR 2003 fija la prohibición de ser arrendatarios a los titulares de fincas o explotaciones agrícolas cuya extensión supere la establecida por los órganos competentes de la comunidad autónoma en la que radiquen, si bien este límite no resulta aplicable a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que, de conformidad con sus normas reguladoras, se encuentren facultados para la explotación o subarriendo de fincas rústicas. No obstante, el propio precepto que nos hallamos analizando establece un límite cuantitativo máximo que, en ningún caso, podrá ser ampliado por los órganos autonómicos, pero sí disminuido: a) quinientas hectáreas de secano; b) cincuenta hectáreas de regadío; c) en el caso de fincas para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, mil hectáreas; d) cuando se trate de cooperativas agrarias y cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

La justificación de esta norma reside en el deseo de evitar que un solo arrendatario acumule grandes superficies, como así se afirma en la Exposición de Motivos de la Ley 26/2005¹⁹, por lo que resulta, cuanto menos, sorprendente que se exima del respeto a estos límites a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que se encuentren facultados para la explotación o subarriendo de fincas rústicas, máxime cuando el incumplimiento por parte de los obligados a respetarlos implica la inexistencia o nulidad absoluta del contrato²⁰.

Finalmente, de conformidad con la regulación efectuada por el artículo 9.7 LAR 2003, las personas que carezcan de nacionalidad española no podrán ser arrendatarias, salvo si se trata de personas físicas o jurídicas nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo o de países en los que exista un convenio internacional que lo permita, de personas físicas que tengan su residencia permanente en España o de personas jurídicas y otras entidades nacionales de Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta área. En el supuesto de que una persona extranjera que no se encuentre protegida por alguna de estas tres excepciones se constituya en arrendatario, el contrato será nulo de pleno derecho²¹. En cambio, no existen limitaciones basadas en la nacionalidad en relación con la figura del arrendador.

3.4. El arrendador como titular de un derecho de goce

Para ser arrendador no se exige ostentar el pleno dominio de la finca o explotación, sino que es suficiente con ser titular de un derecho real de goce transmisible a terceros, como se desprende de lo dispuesto por el artículo 10 LAR 2003:

¹⁹ Su tenor es el siguiente:

“Se restablecen los límites a la extensión del arrendamiento de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con la única modificación del aumento de aquéllos en el caso de las cooperativas, como medio necesario para evitar la acumulación de grandes superficies de arrendamiento en manos de un solo arrendatario. Dicha acumulación iría en detrimento de la movilidad de tierras que se busca y de posibilitar que muchas explotaciones agrarias que no tengan aún la dimensión económica adecuada la alcancen”.

²⁰ Vid. GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos... op. cit.*, pp. 182 y 196.

²¹ Puede verse GARCÍA CANTERO, G. “Capítulo II: Partes contratantes”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos... op. cit.*, p. 209.

“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 este concluya.

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

Además de los titulares de un derecho de usufructo, superficie o enfiteusis, mencionados expresamente en este precepto, podrán constituirse en arrendadores quienes tengan un derecho de goce análogo sobre la finca o la explotación, de modo que no habría problema en que lo fueran los titulares de un derecho de censo o el sucesor fiduciario²². En estos casos, la duración del arriendo no se rige por la regla general dispuesta en el artículo 12 LAR 2003, sino que finalizará en el momento en el que se extinga el derecho de goce del arrendador²³, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso la duración del contrato se extenderá hasta la finalización de dicho año. Asimismo, en el supuesto de que el propietario del bien arrendado hubiera aceptado expresamente las condiciones del contrato de arrendamiento, la duración del mismo sería la convenida por las partes.

En el supuesto de que el arrendador carezca de legitimación para celebrar el contrato de arrendamiento por no ostentar la propiedad del bien arrendado o por carecer de la titularidad de un derecho de disfrute no personalísimo, al arrendatario únicamente le quedará la posibilidad de ejercitar contra él las acciones personales que derivan de la responsabilidad extracontractual por daños causados interviniendo culpa o negligencia, independientemente de que el arrendamiento se encuentre o no inscrito en el Registro de la Propiedad²⁴.

3.5. La pluralidad de arrendatarios

Nada impide que varias personas se constituyan como arrendatarios de un mismo bien. Si la obligación asumida por estos es solidaria, cada arrendatario tiene el deber de realizar el

²² También podían ser arrendadores los titulares de un derecho de foro, que era una institución jurídica genuina de Galicia y de Asturias nacida tras la celebración de un contrato en virtud del cual el aforante transmitía el dominio útil de una finca y se reservaba su dominio directo, a cambio de un canon anual a abonar por el foratario. Se regulaba en la *Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia de 1663*, pero fue derogado en el año 1987. En este sentido, *vid. Ley 147/1963*, de 2 de diciembre, sobre *Compilación de Derecho civil especial de Galicia*. *Boletín Oficial del Estado* de 5 de diciembre de 1963, nº 291, pp. 16973-16982.

Al respecto, puede verse CÁRCABA FERNÁNDEZ, M. *La Compilación del Derecho civil asturiano. Conceptos, estudios doctrinales, soluciones notariales, Jurisprudencia regional*. Madrid: Ed. Editorial Reus, 2001, pp. 49-51.

En el mismo sentido, *vid. PALMOU LORENZO, J. Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral)*. Madrid: Ed. Fundación Alfredo Brañas y Editorial Reus, 2007, p. 170.

Asimismo, véase BELLO JANEIRO, D. “Las novedades en el Derecho civil de Galicia”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) *et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos*. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, p. 175.

²³ Según la doctrina, la expresión “se resolverán” empleada por el artículo 10 LAR 2003 resulta inadecuada. *Vid. ATIENZA NAVARRO, M. L., BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADÍA, M. D. “Capítulo II”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 253.

El artículo 12 LAR establece lo siguiente:

“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 periodo de cinco años. Tales prórroga se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato”.

²⁴ *Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo II. Partes contratantes”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)... op. cit., p. 196.*

pago total de la renta. Si, por el contrario, la obligación es mancomunada, ello implica que cada arrendatario está vinculado a una finca determinada y diferente a la de los demás, a pesar de haber celebrado el contrato en un único documento. En el segundo supuesto, en realidad existen varios contratos, a pesar de que todos ellos hayan sido otorgados en un solo título, por lo que cada arrendatario puede actuar con independencia respecto de los demás.

4. EL BIEN ARRENDADO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 1 LAR 2003, el bien arrendado debe ser una finca, parte de ella, varias fincas o una unidad de explotación.

Una finca es rústica siempre y cuando sea destinada a un aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal²⁵, independientemente de su ubicación geográfica. Si se cumple esta premisa, y siempre que no nos hallemos ante uno de los supuestos contemplados por el artículo 7 LAR²⁶, la finca será rústica incluso en el caso de que se encuentre en un centro urbano, con lo que le resultará de aplicación del Código Civil o la LAR 2003 (dependiendo del caso concreto), pero nunca la Ley de Arrendamientos Urbanos²⁷.

Para que dos o más fincas formen una unidad de explotación, es preciso que se complementen entre sí y converjan en la misma finalidad, agrícola, ganadera o forestal. Sobre ellas, cabe la posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento por cada una de estas fincas o de optar por una fórmula más simplificada: celebrar un único contrato otorgado sobre todas ellas. Un ejemplo de fincas que forman unidades de explotación son los denominados “lugares acasados”, que son conjuntos de heredades existentes en Galicia alrededor de la casa en la que habita la persona que las cultiva. De este modo, la existencia de dos o más fincas independientes, aun siendo colindantes, en ningún caso constituirán una unidad de explotación.

5. LA DURACIÓN DEL CONTRATO

Los Capítulos IV y VIII de la LAR 2003 regulan el plazo de duración del contrato de arrendamiento y la terminación del mismo, respectivamente. El Capítulo IV está compuesto únicamente por el artículo 12 y el Capítulo VIII comprende los artículos 24 a 27. Este último expone:

“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”.

²⁵ El aprovechamiento forestal puede consistir en múltiples modalidades, relacionadas con la tala de árboles, ramas del espurgo, hojarasca, leña muerta, estiércol y hierbas. En este sentido se expresa CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica*. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1965, p. 220.

²⁶ El artículo 7 LAR 2003 dispone:

“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 concurren 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 100”.

La Ley 26/2005 suprimió la letra c) del apartado 1, que establecía:

“Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo”.

²⁷ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1994, nº 282, pp. 36129-36146.

En este sentido, el artículo 1578 del Código Civil mantiene:

“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 colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la Costumbre del pueblo”.

Ambos preceptos fijan un régimen de transición y su contenido es prácticamente idéntico, si bien el artículo 1578 del Código Civil, al que se remite el artículo 27 LAR 2003, se remite, a su vez, a la Costumbre del pueblo.

De este modo, el saliente no debe obstaculizar la realización por parte del entrante de los trabajos u obras preparatorias del año siguiente, pero al entrante no se le permite ir más allá, de modo que deberá abstenerse de realizar toda labor que no pueda ser calificada como “preparatoria”. Además, debe permitir al saliente la recolección de los frutos de la cosecha que dejó pendiente. Como puede observarse, las obligaciones del arrendatario saliente entran en juego cuando el locatario que le sucederá aún no ha tomado posesión de la finca, mientras que las del arrendatario entrante surgen cuando el saliente ya la ha abandonado²⁸.

A pesar de que estos artículos únicamente se refieren al arrendatario saliente y al entrante, entendemos que su contenido debe extenderse a los casos en los que quien se dispone a explotar la finca tras la salida del arrendatario es el propietario o el titular de un derecho de goce (como, por ejemplo, el usufructuario)²⁹.

El artículo 24 LAR 2003 establece las ocho causas que determinan la terminación del arrendamiento³⁰, las cuales serán estudiadas a continuación.

5.1. Expiración del término convencional o legal y de la prórroga

El apartado b) del artículo 24 establece como causa de terminación del contrato la expiración del término convencional o legal y, en su caso, de la prórroga, pero, para examinar esta circunstancia en profundidad, resulta necesario acudir al artículo 12 LAR 2003, regulador de la duración del contrato. Su contenido es el siguiente:

“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.

²⁸ A este respecto, véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 182.

²⁹ En el mismo sentido se expresa ATIENZA NAVARRO. *Vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 601.

³⁰ El contenido de este precepto es el siguiente:

“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, notificándose 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”.

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 periodo de cinco años. Tales prórroga se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato”.

5.1.1. La duración mínima

Teniendo en cuenta el contenido del artículo 12 y, especialmente, el carácter imperativo de su primer apartado³¹, el plazo de duración del contrato será de cinco años en los siguientes supuestos: a) cuando las partes así lo hayan establecido; b) cuando las partes hayan fijado en el contrato un plazo de duración inferior a cinco años; c) cuando no exista cláusula contractual que regule el plazo de duración contractual.

5.1.2. La duración indefinida

A pesar de que el artículo 12 guarda silencio acerca de si existe o no límite en cuanto al tiempo máximo de duración del contrato, el artículo 1.1 es claro a la hora de determinar que el contrato de arrendamiento tiene un carácter temporal; asimismo, el artículo 1256 del Código Civil niega la posibilidad de dejar al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento de los contratos. Por ello, el Tribunal Supremo estableció que no cabe fijar un plazo de duración indefinido, por todo el tiempo que desee el arrendatario o el arrendador³², lo cual no debe llevarnos al error de negar la validez de una cláusula contractual que establezca que el arrendamiento tendrá carácter vitalicio, por toda la vida de uno de los contratantes, lo cual es perfectamente admisible.

La duración del contrato de arrendamiento debe ser por tiempo determinado, pero este requisito ha de ser interpretado con amplitud. Lo que no cabe es la perpetuidad pura, esto es, que la vigencia indefinida del contrato carezca de obstáculos³³.

En este sentido se pronunció el Tribunal Supremo en su Sentencia de 15 de octubre de 1984, en la que dispuso lo siguiente:

“Si como tiene reiteradamente declarado esta Sala el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico –Sentencias entre otras, de diecinueve de enero de mil novecientos sesenta y cinco–, claramente conduce a la ineficacia de la cláusula octava del contrato de arrendamiento de que se trata, en el aspecto de que al término de los treinta años fijado como plazo de duración se confiere la facultad de prórroga a instancia del arrendatario, o sea, por su propia y exclusiva voluntad sin limitación alguna y únicamente supeditado a compensación de devaluación

³¹ MAS BADÍA afirma taxativamente la naturaleza imperativa del artículo 12.1. *Vid.* MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 279.

³² Al respecto, véase FUBINI, R. *El contrato de arrendamiento de cosas. Parte general*. 1ª edición. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1930, pp. 337-338.

³³ En esta línea, puede verse CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 4.

de moneda de incremento de renta en un cincuenta por ciento, pues ello significa una manifestación temporal de duración indefinida inoperante en el arrendamiento”³⁴.

Relacionada con esta resolución se encuentra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 15 de diciembre de 2005, que dispone:

“Lo que sí es rechazable, porque supondría caer en la indeseable perpetuidad, sería aquel pacto por el que una parte pudiera imponer a la otra indefinidamente la vigencia del contrato o, como dice la STS de 15-10-1984, una prórroga contractual de modalidad indefinida”³⁵.

En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza 15 de febrero de 2005, referida a un contrato de arrendamiento otorgado sobre un terreno, establece:

“El artículo 1543 CC ciertamente, requiere en el arrendamiento la fijación de un «tiempo determinado», exigencia que en alguna ocasión no se ha considerado contraria a la estipulación de un derecho de prórroga indefinida para el arrendador y potestativa para el arrendatario. Y así, la STS 27-10-1995 declaró que «el arrendamiento de cosas, deberá, en cuanto al requisito del tiempo determinado, acomodarse a lo libremente pactado por las partes, en uso de la libertad contractual conferida como principio general en el artículo 1255 CC»; que «si se establece tal arrendamiento de cosas y se fija con respecto al tiempo, no sólo la previsión de su duración, sino la posibilidad de la prórroga del mismo por voluntad unilateral de la arrendataria, esto desde luego ha de prevalecer»; y que ni siquiera el riesgo de habilitar un contrato de duración indefinida «desnaturaliza el contrato de arrendamiento, para lo que es suficiente aplicar por analogía toda una sociología locaticia existente en la actualidad, en donde la prórroga del contrato funciona a la exclusiva voluntad del propio arrendatario».

Esa sentencia, sin embargo, señala unos condicionamientos –previsión de duración y posibilidad de prórroga del contrato por voluntad unilateral de la arrendataria– que, siendo apreciables en el caso que resuelve –el contrato le suministró los datos necesarios–, no lo son en este con la debida claridad, pues la desafortunada redacción de la cláusula, no integrable con ningún otro elemento, no permite fiablemente establecer que el ejercicio de la prórroga quedase estipulado como facultad exclusiva de la arrendataria, ni, en consecuencia, consentir la excepción que esa resolución vino a introducir en la doctrina jurisprudencial que declara que el vínculo creado por el contrato de arrendamiento es incompatible con la intemporalidad, por desnaturalizar la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (vd. STS 15-10-84, que cita la de 19-1-65) o que «la duración indefinida es contraria a la naturaleza y carácter temporal del arrendamiento, y supone tanto como ausencia de plazo del mismo, que debe regirse por el artículo 1581 del Código Civil (vd. STS 9-12-85) indefinición y ausencia de plazo que en el caso incluso se han acentuado cuando la propia recurrente dice que las previsiones de expropiación que los contratantes contemplaron en su día en el sector urbanístico en que se ubica la finca han desaparecido en el actual Plan General de Ordenación Urbana, quedando, pues, sometido el contrato que aquellos suscribieron en esa coyuntura a un plus de incertidumbre que, no autorizada otra interpretación por los términos del contrato, dice ya de lo inadmisibles de esa duración «sine die» a la que los arrendadores quedan sujetos”³⁶.

Finalmente, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 10 de mayo de 2001 afirma:

“El contrato de arrendamiento tiene carácter eminentemente temporal según se desprende de los artículos 1543, 1554-3 y 1569-1 del Código Civil y es por ello que la perpetuidad no se avenga ni conforme con la naturaleza íntima de la cesión de uso o disfrute a menos de impedir o imposibilitar el recobro de los derechos concedidos (ad

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1984, nº 558/1984.

³⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, sec. 5ª, de 15 de diciembre de 2005, rec. 411/2005. No obstante, debe tenerse en cuenta que esta resolución se refiere a un contrato de arrendamiento relativo a un local de negocio.

³⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sec. 2ª, de 15 de febrero de 2005, rec. 472/2004.

exemplum SS. TS de 15 de octubre de 1984 y 11 de febrero de 1986), por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico, bien señalando período cierto y determinado o refiriéndolo a un acontecimiento futuro que irremisiblemente ha de suceder, y tanto es así que cuando las partes, con dejación de su soberana facultad dejan de hacerlo es el propio Código Civil (artículo 1581) el que establece normas de carácter subsidiario. Por ello cuando las partes se limitan a establecer que la duración del contrato es por tiempo indefinido o «por años» es claro que no señalan tiempo alguno, pero sin que sea lícito atribuir a tales palabras una significación que no tienen como la de «a perpetuidad», que es, por demás, incompatible con la esencia misma del arrendamiento; consiguientemente, la expresión «indefinido» que se utiliza en el contrato litigioso referida al término significa que el contrato no está sometido a duración determinada, pero sí determinable según las normas supletorias del Código Civil a que se ha hecho referencia, por lo que fijado en el presente caso un alquiler mensual, ha de entenderse que dicho contrato se ha hecho por meses³⁷.

5.1.3. El cómputo del plazo de duración

El plazo de duración del contrato se computa en años naturales, aunque el año agrícola tiene relevancia para determinar, en ocasiones, la finalización del arriendo. Su vigencia comienza en la fecha estipulada por las partes; en caso de ausencia de pacto al respecto, a pesar de que la LAR no establece solución alguna, entendemos que se iniciará el día de la celebración del contrato, salvo en caso de que la puesta a disposición del bien a favor del arrendatario se realice en fecha posterior, en cuyo caso será esta la que constituya el inicio del plazo, por aplicación analógica del párrafo segundo del artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos³⁸.

5.1.4. El preaviso

De acuerdo con lo establecido por el artículo 12 LAR 2003, para que el arrendamiento finalice no basta con que transcurra su plazo de duración, sino que, además, es necesario que una de las partes proceda a la denuncia del contrato. Si quien desea finalizar la relación arrendaticia es el locatario, será suficiente con que restituya la posesión del bien arrendado al terminar el plazo de duración del contrato; en cambio, si es el arrendador quien quiere darlo por extinguido, será necesario que notifique su voluntad al arrendatario con al menos un año de antelación, lo cual constituye una excepción a lo establecido por el artículo 1565 del Código Civil, que contempla la regla general de que si el arrendamiento se celebra por tiempo determinado concluirá el día prefijado, sin que sea necesario realizar requerimiento alguno. De este modo, finalizado el plazo de duración del contrato, el arrendatario deberá poner el bien a disposición del arrendador, salvo pacto en contrario, siempre y cuando este se lo haya notificado fehacientemente con un preaviso de, al menos, un año. Si no media la citada notificación en los términos expuestos, el contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado tácitamente, por lo que el arrendatario no deberá restituir los bienes, excepto, por supuesto, que la voluntad del colono sea finalizar la relación arrendaticia.

Si el conductor desocupa la finca o explotación fuera de los supuestos contemplados, estará incumpliendo una de sus obligaciones y el arrendador tendrá derecho a reclamarle una indemnización consistente en el importe de la renta que debería abonar por el plazo que deja

³⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sec. 13ª, de 10 de mayo de 2001, rec. 262/2000.

³⁸ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. *Boletín Oficial del Estado* de 25 de noviembre de 1994, n° 282, pp. 36129-36146.

El artículo 9.1 dispone:

“El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición”.

Resulta también partidaria de la aplicación analógica MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, pp. 280-281.

de cumplir. También dará lugar a una indemnización por los daños y perjuicios causados el hecho de que arrendatario no restituya la finca cuando el arrendador se lo haya requerido en los términos expuestos.

5.2. Pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado

Según establece el artículo 24.a), el arrendamiento finaliza obligatoriamente en caso de pérdida o expropiación forzosa que afecten a la totalidad del bien arrendado. Si se produce una pérdida parcial, esto es, que implique que la finca sufra unos daños irreparables que reduzcan su productividad, o una expropiación de la misma naturaleza, el arrendatario podrá optar entre dar por terminado el contrato o continuar en el mismo, en cuyo caso la renta será disminuida proporcionalmente.

Por otra parte, en caso de pérdida total o parcial causada por culpa o dolo de una de uno de los contratantes, la contraparte tendrá derecho a la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios sufridos, en los términos fijados por los artículos 1101 y 1556 del Código Civil³⁹; pero si la pérdida se debe a un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito, no existirá tal derecho.

5.3. Mutuo disenso

El apartado c) del artículo 24 prevé, como causa de terminación del arrendamiento, el mutuo acuerdo de las partes, también conocido como “mutuo disenso” o “desistimiento mutuo”. El mutuo acuerdo es causa de terminación de todas las relaciones obligatorias, por ello el *quid* de la cuestión reside en que, teniendo en cuenta que el artículo 12.1 LAR 2003 tiene carácter imperativo, el mutuo disenso únicamente producirá la terminación del contrato si han transcurrido, al menos, cinco años desde su celebración⁴⁰.

5.4. Desistimiento unilateral del arrendatario

El apartado d) del artículo 24 establece que el contrato terminará por desistimiento unilateral del arrendatario, cuando finalice el año agrícola, si bien deberá notificárselo al arrendador con un año de antelación.

A pesar de que el precepto no lo indique expresamente —a diferencia de lo que ocurría con la LAR 1980—, la doctrina mayoritaria entiende que esta causa de terminación del contrato se refiere únicamente al periodo de prórrogas tácitas reguladas por el artículo 12 LAR 2003, de manera que el arrendatario no tiene la facultad de terminar el contrato por desistimiento

³⁹ El artículo 1101 del Código Civil dispone:

“Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia, morosidad, y lo que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla”.

Por su parte, la redacción del artículo 1556 es la siguiente:

“Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”.

⁴⁰ En este sentido, ATIENZA NAVARRO y MAS BADÍA sostienen:

“Creo que al igual que se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor (artículo 12.1 LAR), será nulo cualquier acuerdo posterior que pretenda ese mismo efecto. De esa forma, además, se evitará el posible fraude que podría darse si arrendador y arrendatario pudieran impedir la aplicación del artículo 12 LAR y, sobre todo, la posibilidad de que el primero presionara al segundo para burlar de ese modo la imperatividad del precepto”. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* *op. cit.*, p. 548.

En sentido contrario, CUESTA SÁENZ y POVEDA BERNAL afirman:

“Ciertamente se puede afirmar que el *contrarius consensus* que refleja la norma que nos ocupa, supone convertir en renunciabile el plazo de duración mínimo legal, porque el pactado siempre lo sería”. CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 491.

unilateral cuando este se encuentre en vigor por no haber transcurrido el plazo acordado por las partes o, en caso de inexistencia de acuerdo, el plazo legal de cinco años⁴¹.

5.5. Fallecimiento del arrendatario

El artículo 24.e) dispone que el arriendo termina por fallecimiento del locatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos, y regula el orden de prelación de estos para subrogarse en la posición del finado, sin que el ejercicio de tal derecho compute en el cálculo de las legítimas, toda vez que, a pesar de tener como causa el fallecimiento del causante, al igual que la herencia, no forma parte de ella.

5.6. Extinción de la persona jurídica o comunidad de bienes constitutiva de la figura del arrendatario

Nada obsta para que el arrendatario sea una persona jurídica o una comunidad de bienes, ya que ambas posibilidades se encuentran contempladas en el artículo 9 LAR 2003. Si la persona jurídica o la comunidad de bienes se extingue en virtud de sus normas reguladoras, una de las partes contractuales desaparece, siendo esta la causa de terminación del arrendamiento prevista en la letra f) del artículo 24.

5.7. Extinción del derecho del arrendador

El apartado g) del artículo 24 dispone que el contrato termina por resolución del derecho del arrendador, si bien entendemos que la finalización del arrendamiento se produce por cualquier causa de extinción del mismo, en determinados supuestos, y no sólo por resolución⁴².

De conformidad con el artículo 10 LAR 2003, pueden ser arrendadores los titulares de un derecho real de goce. En tales supuestos, el contrato finalizaría en el momento en el que se extinguiera el derecho de goce del arrendador, salvo que no hubiera terminado el año agrícola, en cuyo caso la duración del contrato se extendería hasta que el mismo llegara a su fin. Asimismo, si el propietario del bien arrendado hubiera aceptado expresamente las condiciones del contrato de arrendamiento, la duración del mismo sería la convenida por las partes.

5.8. Resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados

Como determina el artículo 24.h), el contrato finaliza cuando se resuelve o rescinde en los casos previstos por la LAR 2003 y por el Código Civil –en especial, cuando procede la aplicación de los artículos 1124 y 1290 y siguientes–.

5.8.1. Diferencias entre “resolución” y “rescisión”

Atendiendo a que la LAR 2003 y el Código Civil emplean equívocamente, en más de una ocasión, los términos “resolución” y “rescisión”, apuntaremos las diferencias básicas entre ambas figuras.

⁴¹ A este respecto, véase MAS BADÍA, M. D. “Capítulo IV”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 285.

No obstante, POVEDA BERNAL sostiene que “si la entrega se hace con anterioridad al término contractual, deberá ser consecuencia del ejercicio de la facultad de desistimiento unilateral”, con lo que en opinión de esta autora, el arrendatario tiene la facultad de desistir del contrato en cualquier momento, no sólo en los casos en los que nos hallemos ante una prórroga. *Vid.* POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo IV. Duración del arrendamiento”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 284.

⁴² *Vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 563.

La resolución funciona en las relaciones recíprocas o sinalagmáticas, en dos casos: a) como forma de reacción ante el incumplimiento de la contraparte de alguna de sus obligaciones; b) como consecuencia de la modificación extraordinaria de las circunstancias existentes en el momento de la formalización del contrato, por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*⁴³. En concreto, el artículo 1124 del Código Civil dispone:

“La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

En cambio, la rescisión es una categoría de ineficacia del contrato de carácter excepcional que opera en los contratos que, habiendo sido celebrados válidamente, pueden dar lugar a un resultado injusto o contrario a Derecho⁴⁴. Su naturaleza subsidiaria y excepcional se desprende del artículo 1290 del Código Civil, que establece que “los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la Ley”, del artículo 1293, conforme al cual “ningún contrato se rescindirá por lesión, fuera de los casos mencionados en los números 1 y 2 del artículo 1291”, y del artículo 1294, que afirma taxativamente que “la acción de rescisión es subsidiaria; no podrá ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio”. Por su parte, el artículo 1291 concreta lo siguiente:

“Son rescindibles:

1. Los contratos que pudieren celebrar los tutores sin autorización judicial, siempre que las personas a quienes representan hayan sufrido lesión en más de la cuarta parte del valor de las cosas que hubiesen sido objeto de aquellos.
2. Los celebrados en representación de los ausentes, siempre que estos hayan sufrido la lesión a que se refiere el número anterior.
3. Los celebrados en fraude de acreedores, cuando estos no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba.
4. Los contratos que se refieran a cosas litigiosas, cuando hubiesen sido celebrados por el demandado sin conocimiento y aprobación de las partes litigantes o de la Autoridad judicial competente.
5. Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la Ley”.

Asimismo, el artículo 1292 añade:

“Son también rescindibles los pagos hechos en estado de insolvencia por cuenta de obligaciones a cuyo cumplimiento no podía ser compelido el deudor al tiempo de hacerlos”.

⁴³ En esta línea, *vid.* DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... *op. cit.*, pp. 247-251.

⁴⁴ Entre otros, puede verse DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... *op. cit.*, pp. 112-115.

5.8.2. Las causas de resolución establecidas por la LAR 2003

La LAR 2003 prevé la procedencia de la resolución del contrato en los artículos 10, 18.3, 19, 25 y 26, aunque, en ciertos casos, emplea equívocamente el término “rescisión”. Dado que el estudio del artículo 10 ha sido abordado en el apartado referido a la terminación del contrato por extinción del derecho del arrendador, comenzaremos con el examen del artículo 18.3, que dispone

“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, comunicándose por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar”.

El supuesto de hecho contemplado en el este precepto constituye una pérdida parcial de la finca, que es una de las causas de terminación del arrendamiento, según se establece el apartado a) del artículo 24 LAR45. Por ello, resulta incomprensible el motivo por el cual en el artículo 18.3 el legislador emplea el término “rescisión” y no el de “terminación” –o “resolución”– utilizado en el artículo 24.a), cuando el supuesto previsto en el primero no es sino una modalidad del fijado en el segundo⁴⁶. El resultado lesivo previsto en el artículo 18.3 no constituye una causa de rescisión, toda vez que no es consecuencia del contrato, sino del hecho de que se producen unos daños que no son indemnizables, por ser inimputables y por tener un coste excesivo.

Por otra parte, en virtud de lo dispuesto por el artículo 19.1 LAR, el arrendador ha de realizar todas aquellas obras, mejoras o inversiones que deban realizarse en la finca arrendada por disposición legal, 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. No obstante, en el caso de que estas acciones impliquen el aumento de la producción de la finca o explotación, el locador tendrá derecho a un incremento proporcional de la renta, siempre y cuando el arrendatario la acepte; en caso contrario, el arrendador podrá rescindir el contrato, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19.2:

“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 estuviere conforme con dicha revalorización”.

Duda SÁNCHEZ HERNÁNDEZ acerca de si la norma, al emplear el término “rescisión”, cae en error, puesto que, según este autor, cabe la posibilidad de que el vocablo adecuado fuera el de “resolución”, basándose en que el contrato debería dejar de surtir efectos como consecuencia del incumplimiento por parte del arrendatario de su obligación de satisfacer el importe de la renta⁴⁷. En cambio, consideramos que en este caso no procedería la resolución del contrato, sino su rescisión, puesto que, a nuestro entender, del artículo 19.2 en ningún caso

⁴⁵ El artículo 24.a) LAR, analizado en el epígrafe “Pérdida o expropiación forzosa del bien arrendado”, dispone que el arrendamiento termina:

“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”.

⁴⁶ En el mismo sentido se expresan ATIENZA NAVARRO, M. L. y MAS BADÍA, *Vid. M. D. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit., p. 542.*

⁴⁷ *Vid. SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Á. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 326-327.*

se deduce que el arrendatario tenga la obligación inexorable de abonar la renta incrementada, de modo que, de no aceptar la revalorización, no estaría incumpliendo ninguno de los deberes que le corresponden. Resulta acertada la redacción de la norma, en tanto emplea el término “rescisión”, dado que lo procedente sería que el contrato deviniera ineficaz para evitar la producción del resultado indudablemente injusto consistente en que el arrendador habría visto disminuido su patrimonio como consecuencia de la ejecución de las mejoras, sin obtener a cambio una revalorización de la renta.

Teniendo en cuenta que la realización de las mejoras expuestas constituye una obligación del arrendador, si se negara a efectuarlas, entraría en juego el artículo 1098 del Código Civil, en virtud del cual el arrendatario podría ejecutarlas a costa del primero o resolver el contrato⁴⁸.

Por lo que respecta al artículo 25, enumera las causas de resolución del arrendamiento a instancia del arrendador, que analizaremos a continuación:

a) La primera causa, prevista en el apartado a) del artículo 25, es la siguiente:

“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”.

La principal obligación del arrendatario es el abono de la renta o, en su caso, de las cantidades asimiladas a la renta, de manera que su incumplimiento supone una causa de resolución del contrato.

Cuando el arrendador ejercita la acción resolutoria prevista en el artículo 25.a), será el locatario quien deberá acreditar que ha cumplido correctamente con sus obligaciones para evitar que la resolución tenga efecto, lo cual resulta sencillo, dado que el artículo 14.2, de carácter imperativo, obliga al arrendador a entregar al locatario recibo del pago.

b) El apartado b) fija la siguiente causa de resolución:

“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”.

Existen dudas acerca de si este precepto resulta de aplicación al incumplimiento de la ejecución de mejoras y transformaciones propias de los arrendamientos ad meliorandum –que son aquellos en los que la renta consiste en la mejora o transformación de la finca– o si se refiere a las mejoras a las que el colono viene obligado en virtud del artículo 20 LAR 2003. Nos inclinamos por la segunda opción⁴⁹. El argumento más contundente que apoya nuestra tesis consiste en que el artículo 25.b) se refiere no sólo a la mejora o transformación a la que el arrendatario estuviera obligado por contrato, sino también a la que estuviera obligado por ley o resolución judicial o administrativa. Teniendo en cuenta que el arrendamiento ad meliorandum únicamente procede por acuerdo expreso de las partes, queda patente que el supuesto de hecho del artículo 25.b) no se agotaría con la aplicación de la primera de las opciones planteadas, sino que tendría un contenido más amplio. Además, cuando el arrendatario incumple la obligación de mejora o transformación en un arrendamiento ad meliorandum, lo que en realidad hace es dejar de abonar una modalidad de renta, y el impago de rentas como causa de resolución se encuentra previsto en el artículo 25.a), por lo que, si

⁴⁸ El artículo 1098 del Código Civil establece:

“Si el obligado a hacer alguna cosa no la hiciere, se mandará ejecutar a su costa.

Esto mismo se observará si la hiciere contraviniendo al tenor de la obligación. Además podrá decretarse que se deshaga lo mal hecho”.

⁴⁹ La misma opinión comparte ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 576.

optáramos por la primera de las premisas, el artículo 25.b) sería redundante. En consecuencia, el artículo 25.b) se refiere exclusivamente al incumplimiento grave, por parte del arrendatario, de la obligación de realizar las mejoras previstas en el artículo 20 LAR 2003.

c) El apartado c) dispone como causa de resolución del contrato

“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”.

De este modo, son causas de resolución: a) que el arrendatario ni siquiera intente obtener rendimientos de la finca; b) que destine la finca a aprovechamientos diferentes a los establecidos en el contrato (por ejemplo, si contractualmente se previó un destino forestal y el colono destina la finca al aprovechamiento agrícola o ganadero); c) que no la explote como lo haría un buen cultivador; d) que deje sin explotar una parte de la finca. En el caso de que el locatario emplee la técnica del barbecho, que consiste dejar de sembrar la tierra durante un lapso de tiempo, no nos hallaríamos ante una falta de explotación parcial, dado que, a través de esta fórmula, estaría persiguiendo el fin de obtener una mayor productividad.

No obstante, existe una excepción que impide que, aun produciéndose una de las causas analizadas, proceda la resolución del contrato: que halla sido llevada a cabo para percibir ayudas o compensaciones, en cumplimiento de la normativa estatal, autonómica o comunitaria.

d) El apartado d) fija como causa de resolución

“subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23”,

A grandes rasgos, los requisitos contemplados en el mencionado precepto son los siguientes: a) que se cumplan los términos acordados por las partes; b) que no se subarriende o ceda una parte de la finca o explotación, sino su totalidad; c) que la cesión o el subarriendo se otorguen por todo el tiempo que resta del plazo del arrendamiento; d) que la renta no supere la pactada entre el arrendador y el locatario; e) que el locador otorgue su consentimiento expresamente, salvo que el subarrendatario o cesionario sea el cónyuge o un descendiente del conductor.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1 es la causa de resolución prevista en el artículo 25.e).

Las circunstancias fijadas por el artículo 7.1 LAR 2003⁵⁰ consisten en que el bien arrendado sea una finca que constituya suelo urbano o urbanizable o que sea accesoria de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico –siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a este–. Pues bien, si tales circunstancias se presentan en el momento en el que se formaliza el contrato, no se aplicará la LAR 2003, sino la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero, si aparecen de forma sobrevenida tras la celebración del contrato, el arrendador tendrá derecho a su resolución, siempre y cuando

⁵⁰ Recordemos el contenido exacto del artículo 7.1 LAR 2003:

“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 este”.

dirija un preaviso al locatario con un año de antelación, pues así lo dispone el apartado 2 del artículo 7⁵¹.

Como puede observarse, los supuestos contemplados en el artículo 25.e) no implican el incumplimiento de obligación alguna por parte del arrendatario, motivo por el cual hay autores que consideran que este precepto no debería emplear el término “resolución”, sino “extinción”⁵². Pero lo cierto es que la resolución no opera únicamente en caso de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a una de las partes, sino también en caso de modificación sobrevenida de las circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato, que ocasione una gran desproporción entre las prestaciones de los contratantes⁵³, por lo cual, en nuestra opinión, el uso del término “resolución” resulta correcto.

- f) El artículo 25.f) prevé como causa de resolución causar graves daños en la finca, si interviene dolo o negligencia manifiesta.

Según el artículo 1555 del Código Civil, el locatario tiene el deber de utilizar el bien arrendado con la diligencia de un buen padre de familia, esto es, con la diligencia media de un buen cultivador. Si incumple esta obligación, según el artículo 1556 del mismo cuerpo legal, el locador podrá pedir “la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”. Sin embargo, la LAR 2003, a fin de proteger al arrendatario, exige algo más para que el arrendador pueda resolver el contrato: que el locatario haya actuado con dolo o negligencia manifiesta y que haya causado daños de carácter grave en la finca. En consecuencia, si el arrendatario no ha actuado dolosa o negligentemente o si los daños causados no son graves, el arrendador únicamente tendrá derecho a la indemnización de los mismos, pero no a resolver el contrato.

En este punto, realizaremos una reflexión relativa al empleo del término “rescisión” por el artículo 1556 del Código Civil y del término “resolución” por el artículo 25 LAR 2003. Entendemos que lo adecuado es hablar de resolución, ya que el supuesto de hecho implica el incumplimiento de una de las obligaciones asumidas por el arrendatario. Este punto ha sido estudiado por diversos autores y la doctrina mayoritaria concluye en los términos expuestos⁵⁴. El mismo criterio ha seguido el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 21 de noviembre de 1988:

“Al haber incumplido el demandado la obligación que le incumbía de entregar el local dado en arrendamiento, al no suponer esa entrega el hacerlo sin posibilidad de aplicación del destino pactado, generó la sanción resolutoria que, por modo genérico, reconoce dicho artículo 1124, con proyección específica asimismo en el artículo 1556 del mismo Código, pues que el carácter especial de éste no excluye los efectos que aquel genéricamente considera sin alteración de efectos en el ámbito de la resolución contractual”⁵⁵.

⁵¹ El tenor de este precepto es el siguiente:

“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”.

⁵² En esta línea, *vid.* ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* *op. cit.*, pp. 588-589.

⁵³ *Vid.* DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)... *op. cit.*, p. 251.

⁵⁴ *Vid.* M. D. ATIENZA NAVARRO, M. L., MAS BADÍA, M. D. y MONTÉS RODRÍGUEZ, M. P. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* *op. cit.*, p. 596.

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1988, nº 878/1988.

Una vez que el artículo 25 LAR termina de detallar las causas por las que el arriendo puede ser resuelto por el arrendador, el artículo 26 dispone:

“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”.

Este precepto emplea inadecuadamente el término “rescisión”, ya que, como hemos explicado anteriormente, según el artículo 1124 del Código Civil, el incumplimiento por una de las partes de sus obligaciones da las partes origina la resolución del contrato. Además, el artículo 18.2, al que se refiere el artículo 26, habla expresamente de “resolución”⁵⁶.

Como hemos visto, el artículo 25.b) exige que el incumplimiento de la obligación de mejora correspondiente al arrendatario sea grave para que el arrendador ostente el derecho a resolver el contrato. En cambio, el artículo 26 no exige tal gravedad para que opere la rescisión –en realidad, la resolución–. Esto significa que el arrendatario puede resolver el contrato cuando el arrendador incumple las obligaciones relativas a las mejoras reguladas por los artículos 18 y 19 LAR 2003, sin que se exija que se trate de un incumplimiento grave; sin embargo, para que el arrendador pueda resolver el contrato porque el arrendatario haya incumplido las obligaciones referidas a las mejoras previstas en el artículo 20, deberá tratarse de un incumplimiento grave.

5.8.3. Otras causas de resolución

En aquellas comunidades autónomas en las que exista Derecho civil propio que regule el contrato de arrendamiento rústico, se aplicará con preferencia a la LAR 2003, por lo que la terminación del arrendamiento también tendrá lugar cuando concorra alguna de las causas de resolución previstas en la normativa autonómica correspondiente.

También procederá la terminación del arrendamiento si concurre alguna causa de resolución que las partes hubieran establecido de mutuo acuerdo, dado que los pactos celebrados por las partes que no se opongan a las disposiciones imperativas de la LAR 2003 se aplican con preferencia a lo dispuesto por esta.

6. LA RENTA

6.1. Concepto

La LAR 2003 regula la renta en su Capítulo V, compuesto por los artículos 13 a 16. Aunque no define su concepto, podemos afirmar que se trata del precio a abonar por el arrendatario al arrendador, en virtud de lo dispuesto por distintos preceptos del Código Civil. En concreto, el artículo 1543 establece que, en el arrendamiento de cosas, el arrendatario debe entregar un precio cierto como contraprestación al goce o uso de la cosa de la que podrá disfrutar durante un tiempo determinado, y en el primer apartado del artículo 1555 se afirma que el arrendatario debe abonar el precio del arrendamiento en los términos acordados. En el mismo sentido, el artículo 1547 determina:

⁵⁶ Respecto a los tres preceptos mencionados (artículos 18, 19 y 20), únicamente operaría la rescisión, y no la resolución, a favor del arrendador, en caso de que el arrendatario no estuviera de acuerdo en abonar la renta revalorizada a la que hace referencia el artículo 19.2; sin embargo, el arrendatario tendría derecho a la resolución del contrato si el arrendador incumpliera la obligación establecida en el artículo 19.1.

“Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.

La renta es el precio cierto del contrato, que también toma la denominación de alquiler, canon o colonia, aunque el empleo de estos términos resulta inusual⁵⁷. Se trata del elemento real del contrato que constituye la principal obligación del locatario, como contraprestación a realizar por el disfrute y la posesión pacífica del bien arrendado, que deben ser garantizados por el arrendador.

El deber de abonar la renta constituye una obligación de tracto sucesivo y, a diferencia de la renta a abonar en el contrato de arquería, debe ser fija.

Ya en el artículo 1.1 LAR 2003 la renta queda estipulada como un elemento esencial del contrato, siendo esta la razón por la cual su impago constituye una de las causas por las que el arrendador puede instar la resolución del mismo.

6.2. La renta no dineraria

La expresión “renta en especie” hace referencia a cosas fungibles, esto a es, a cualquier tipo de bien determinado que pueda ser reemplazado por otro de la misma calidad (normalmente, frutos, productos agrícolas o cabezas de ganado).

El artículo 13.1 LAR 2003 dispone:

“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”.

De este modo, la renta debe ser fijada en dinero, a diferencia de lo que ocurría con la legislación anterior a la LAR 1980 –en concreto con la Ley de 23 de julio de 1942⁵⁸ y el Reglamento de 29 de abril de 1959⁵⁹–, conforme a la cual la renta debía ser establecida en una concreta cantidad de trigo. Con la LAR 2003, en el supuesto de que las partes estipulen una renta en especie o mixta, deberán transformarla en dinero, utilizando unas tablas de equivalencia, y la cláusula contractual en virtud de la cual los contratantes acuerden excluir la conversión de la renta en dinero resultará ilícita⁶⁰. La LAR 2003 deja en manos de la autonomía privada la determinación del momento en el que debe llevarse a cabo la conversión, pero, a falta de pacto, y como consecuencia de la falta de regulación de estos extremos por parte de la LAR, entendemos que la conversión debería ser efectuada en el momento del devengo de la renta.

No obstante, la LAR 2003 no fija sanción alguna para el caso de que se incumpla la obligación de fijar la equivalencia en dinero de la renta pactada en especie, por lo que podría cuestionarse la eficacia de la norma que obliga a hacerlo. Podríamos considerar que, cuando se fija una renta en especie sin transformarla en dinero, se debería realizar el pago en especie⁶¹. En opinión de VICENTE DOMINGO, incluso en los casos en los que se ha realizado la conversión, nada impide que la renta concertada en especie sea pagada en

⁵⁷ Véase CASAS-MERCADÉ, F. *Arrendamientos sobre finca rústica... op. cit.*, p. 5.

⁵⁸ Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 1 de agosto de 1942, n° 213, pp. 5654-5660.

⁵⁹ Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos. *Boletín Oficial del Estado* de 7 de mayo de 1959, n° 109, pp. 6694-6713.

⁶⁰ Entre otros, puede verse ATIENZA NAVARRO, M. L., y COLLEL DOMINGO, E. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, p. 294.

⁶¹ En esta línea, *vid.* CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)... op. cit.*, p. 295.

especie⁶². Con la LAR 1980, en tal caso, las partes no tenían la obligación de llevar a cabo la citada conversión, salvo que una de ellas lo exigiera.

Lo que resulta incuestionable es que el precio estipulado como renta debe ser cierto, pues el artículo 1543 del Código Civil resulta taxativo al respecto, con lo que cabe preguntarse si en los supuestos en los que se concierta una renta en especie o mixta (parte en especie y parte en dinero) se cumple o no con esta exigencia. La respuesta debe ser afirmativa, siempre que la cantidad y calidad de los frutos queden determinadas en el contrato o puedan ser determinadas posteriormente sin necesidad de realizar un nuevo pacto⁶³. En estos casos, el locatario deberá pagar la renta, incluso en el caso de que la cosecha haya sido nula, atendiendo a que el riesgo del cultivo no debe ser asumido por el arrendador.

Por otra parte, en este punto debemos referirnos a una modalidad especial de pago de la renta, que da lugar al denominado “arrendamiento ad meliorandum” y que se regula en la Disposición adicional primera de la LAR 2003, que dispone:

“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”.

De este modo, la renta podrá consistir, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar únicamente en los casos en que los contratantes así lo hayan acordado expresamente.

6.3. La actualización de la renta

El artículo 13.2 LAR 2003 regula la actualización de la renta, como defensa ante la inflación o deflación monetaria y el correlativo aumento o disminución de los precios. Es la denominada “cláusula de estabilización” de los contratos de tracto sucesivo. Este precepto sostiene:

“Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno. Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al índice de precios al consumo”.

De este modo, impera la autonomía de la voluntad de las partes a la hora de acordar o no la actualización de la renta y del sistema a emplear para ello, en su caso. Así, las partes pueden llevar a cabo tres conductas en relación con este tema: a) no efectuar pacto alguno en relación con la actualización de la renta, en cuyo caso esta no será actualizada; b) acordar la actualización, pero sin referirse al sistema a emplear, lo cual dará lugar a que la renta se actualice en el modo establecido por la LAR 2003, es decir, por referencia al Índice de Precios al Consumo (IPC)⁶⁴; c) acordar la actualización y el sistema para llevarla a cabo, que será el que rija en el momento en el que proceda dicha actualización.

Pactada la actualización, deberá ser llevada a cabo anualmente, siempre que el arrendador se lo exija al locatario, puesto que la misma no opera automáticamente ni el arrendatario tiene obligación alguna de calcular el incremento o disminución de la renta. Pero, ¿cuál será el importe a tomar como base? El legislador guarda silencio, si bien, por aplicación analógica de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, podemos afirmar que deberá seguirse el criterio acumulativo, esto es, se tendrá en cuenta la renta de la

⁶² Véase AMAT LLOMBART, P., y VICENTE DOMINGO, E. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, p. 271.

⁶³ *Vid.* AMAT LLOMBART, P., y VICENTE DOMINGO, E. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos... op. cit.*, p. 268.

⁶⁴ En la LAR 1980 se optó por el último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura.

anualidad anterior revalorizada, no la renta inicial. En este sentido, es reiterada la jurisprudencia que se inclina por esta opción. En concreto la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 21 de enero de 1993, dictaminó:

“Es doctrina reiterada de esta Sala que, salvo pacto en contrario, ha de seguirse el criterio acumulativo, es decir, que, sin perjuicio de operar en la primera actualización sobre la renta pactada, en las sucesivas ha de hacerse sobre la renta inmediatamente precedente, ya incrementada”⁶⁵.

En los mismos términos, la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1992 manifiesta:

“El tema de sobre qué renta han de aplicarse las cláusulas de revalorización pactada en los contratos de arrendamiento viene resuelto por la actual doctrina de esta Sala, en el sentido de aplicar el criterio acumulativo; consiguientemente y a salvo de la primera revalorización, que evidentemente ha de operarse sobre la renta inicialmente pactada, para establecer las siguientes ha de tomarse la renta que resulte de la precedente”⁶⁶.

6.4. La renta alzada

Existe la posibilidad de que arrendador y arrendatario acuerden, como renta, una cantidad alzada para todo el tiempo que dure el contrato. En este caso, y salvo pacto en contrario, entrará en juego el artículo 13.3. LAR 2003, que mantiene:

“Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año”.

Este precepto tiene carácter dispositivo, por lo que nada impide que los contratantes acuerden que el pago de la renta se efectúe por periodos inferiores o superiores al año, o incluso de forma anticipada⁶⁷, lo cual se encuentra en perfecta consonancia con lo afirmado en el primer inciso del artículo 14, que también carece de carácter imperativo:

“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”.

6.5. El lugar de pago de la renta

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 14, la forma y el lugar de pago, será el acordado por las partes; en defecto de pacto, será el establecido por la Costumbre y, sólo en ausencia de esta, se aplicará el criterio legal, consistente en que el pago se realice en el domicilio del arrendatario o, lo que es lo mismo, en el lugar de su residencia habitual –que no tiene por qué estar próximo a la finca arrendada–, ya que el párrafo primero del artículo 40 del Código Civil determina:

“Para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones civiles, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual, y, en su caso, el que determine la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

No obstante, en los casos en los que proceda la aplicación de lo establecido por el artículo 14, a pesar de que el pago debería ser efectuado en el domicilio del colono –debiendo ir el arrendador a dicho lugar para que el pago pueda materializarse–,

⁶⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1993, rec. 3368/1990.

⁶⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1992, rec. 394/1990.

⁶⁷ El artículo 33 LAR 1980 prohibía expresamente el pago anticipado de rentas por más de un año.

atendiendo al principio de buena fe, el arrendatario quedaría liberado del pago si consignara la cantidad a abonar en una cuenta corriente de la que fuera titular el arrendador conforme a los artículos 1176 a 1181 del Código Civil⁶⁸.

6.6. El justificante de pago

El segundo inciso del artículo 14 dice que “el arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago”, lo cual constituye una novedad de la LAR 2003 respecto a la LAR 1980. Existen dudas acerca de si este precepto tiene carácter dispositivo o imperativo y, por tanto, de si cabe realizar un pacto en virtud del cual se liberalice al locador de la obligación de emitir un recibo por el pago de la renta. Nos inclinamos por considerar que no cabe pacto en contrario de este artículo, por lo que entendemos que la cláusula por la que las partes llegaron al mencionado acuerdo debería ser nula.

6.7. Las cantidades asimiladas a la renta

El artículo 15 regula el régimen aplicable a las cantidades que, tras haber sido abonadas por el arrendador, pueden ser repercutidas al colono, considerándolas “cantidades asimiladas a la renta” y, en consecuencia, susceptibles de dar lugar al derecho del locador a resolver el contrato, en los términos del apartado a) del artículo 25 LAR 2003. En concreto, el artículo 15 dispone:

- “1. Todas las cantidades que hubiese de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquel 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”.

Las cantidades a las que se refiere este precepto son las derivadas de tributos, gravámenes y gastos relativos no a la propiedad de la finca o explotación, sino a la posesión de la misma, y que, por disposición legal, sean repercutibles. Tan pronto como el arrendador abone dichas cantidades, tendrá derecho a repercutirlas al arrendatario, siempre y cuando indique la disposición que autorice la repercusión, el concepto y el importe y no haya transcurrido un año desde que efectivamente realizó el pago, que constituye el plazo especial de prescripción extintiva. Asimismo, nada impide que las partes acuerden la repercusión de conceptos no contemplados por la Ley.

7. LA FORMA

En palabras de DÍEZ-PICAZO y GULLÓN:

“La forma, ante todo, debe considerarse como un elemento natural de cualquier negocio jurídico, ya que la declaración de la voluntad, que es su médula, necesita exteriorizarse, darse a conocer ante los demás. En tal sentido, forma es equivalente a medio de exteriorización de la voluntad (palabra, escritura, conducta)”⁶⁹.

⁶⁸ En el mismo sentido se manifiestan ATIENZA NAVARRO, M. L., y COLLEL DOMINGO, E. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R., y MAS BADIÁ, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre... op. cit.*, p. 304.

⁶⁹ DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L., y GULLÓN BALLESTEROS, A. *Instituciones de Derecho Civil*. Vol. I/III (Doctrina general del contrato y de las obligaciones. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1998, p. 39.

El artículo 11 LAR 2003, que conforma el Capítulo III, regula la forma del contrato de arrendamiento rústico.

7.1. La exigencia de forma escrita

El primer párrafo del artículo 11.1 dispone:

“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”.

El precepto comienza exigiendo taxativamente la forma escrita del contrato, con lo que parece oponerse al principio de libertad de forma en la contratación consagrado en el artículo 1278 del Código Civil y constituir una de las posibilidades para la aplicación del artículo 1279 del mismo cuerpo legal⁷⁰. Esto es, la LAR exige que el contrato conste por escrito, pero no necesariamente en documento público, sino que basta con que se trate de un documento privado; no obstante, en el supuesto de que una de las partes manifieste a la otra su deseo de elevar el contrato a escritura pública, la parte compelida deberá hacerlo y, en caso de negativa, su voluntad podrá ser doblegada por la manifestada por la autoridad judicial. De este modo, el contrato tiene plena eficacia desde el momento en el que es otorgado en documento privado.

Pero, ¿la forma escrita es un elemento constitutivo del contrato? ¿Acaso los contratos celebrados de forma verbal no surten efectos desde la fecha de su celebración? Consideramos que la exigencia formal es un requisito de forma ad probationem o ad utilitatem, atendiendo, especialmente, al hecho de que los supuestos de forma ad solemnitatem constituyen una excepción al principio general de libertad de forma consagrado en el artículo 1278 del Código Civil y que únicamente proceden en los negocios jurídicos celebrados a título gratuito. De este modo, el contrato sería válido, es decir, no adolecería de un vicio insubsanable y, en consecuencia, no sería nulo de pleno Derecho (como ocurriría en el supuesto de que la forma escrita se exigiera ad solemnitatem)⁷¹. Nada impediría que las partes celebraran un contrato de arrendamiento rústico de forma verbal; si, posteriormente, los contratantes se compelieran al otorgamiento de escritura pública, esta confirmaría un contrato válidamente celebrado, no nacería uno nuevo⁷².

De este modo, el Código Civil admite la validez del contrato de arrendamiento concertado verbalmente, si bien las consecuencias que establece para el caso de que desaparezca la armonía entre las partes son muy desfavorables para el arrendatario. En este orden de cosas, el artículo 1547 regula el contrato de arrendamiento celebrado de forma verbal cuya ejecución ha comenzado y en el que resulta imposible la acreditación del precio acordado. El mencionado precepto, concretamente, enuncia:

⁷⁰ En este contexto, el artículo 1278 del Código Civil enuncia:

“Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

Por su parte, el artículo 1279 del mismo cuerpo legal establece:

“Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez”.

⁷¹ En el mismo sentido se manifiesta POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 227-228.

En la misma línea, *vid.* MAS BADÍA, M. D. “Capítulo III”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre*. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 261-262.

⁷² Al respecto, véase POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*. Madrid: Ed. Iustel, 2006, p. 246.

“Cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule”.

De este modo, en este supuesto el Código Civil dispone que el arrendatario deberá devolver el bien en el estado en que lo recibió y deberá abonar el precio que se regule, es decir, el que fijen las partes o, en su defecto, el establecido por la autoridad judicial.

7.2. La presunción de existencia del contrato

En el segundo párrafo del artículo 11.1, que fue añadido con la reforma del año 2005, se establece la presunción de existencia del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que el arrendatario se encuentre en posesión de la finca, afirmación esta que ha sido objeto de duras críticas por parte de la doctrina en relación con la falta de respeto por parte del legislador a las categorías posesorias del Derecho civil español⁷³. El contenido de la susodicha norma es el siguiente:

“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, esta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca”.

Resulta, cuanto menos, sorprendente que el párrafo primero del artículo 11.1 afirme el derecho de los contratantes a compelerse mutuamente para formalizar el contrato en documento público y que, por aplicación del párrafo segundo, se presuma que el contrato existe por el mero hecho de que una persona se halle en posesión de la finca.

7.3. El inventario

Cuando el bien arrendado es una explotación agrícola, ganadera o forestal, además de la forma escrita, el artículo 11.2 exige un inventario, en los siguientes términos:

“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”.

Ya en el artículo 2 LAR 2003, en el que se define el arrendamiento de explotación, se exige la necesidad de acompañar al contrato el correspondiente inventario. Esta exigencia formal sería un requisito ad probationem, por las mismas razones argumentadas en relación con la exigencia de forma escrita del contrato⁷⁴.

En los casos en los que el bien arrendado es una finca, cualquiera de las partes puede compeler a la otra a otorgar inventario, según se deduce de la lectura del inciso final del primer apartado del artículo 11.1.

7.4. Los gastos de formalización del contrato y del inventario

El obligado al abono de los gastos derivados de la formalización del contrato en documento público es quien la solicite, pues así lo determina el artículo 11.1 en su párrafo primero. Normalmente, será el arrendatario, puesto que la escritura pública le permitirá

⁷³ Vid. POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, J. M. (coord.) *et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos...* op. cit., pp. 228-229.

⁷⁴ En el mismo sentido se expresa MAS BADÍA, M. D. “Capítulo III”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, M. D. (dir.) *et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre...* op. cit., p. 268.

inscribir el arrendamiento en el Registro de la Propiedad y, por tanto, podrá oponerlo ante un eventual adquirente de la finca por todo el plazo de duración pactado con el arrendador⁷⁵.

A pesar de que la LAR 2003 guarda silencio respecto al reparto de los gastos relativos al otorgamiento de inventario, entendemos que su pago, por aplicación analógica del artículo 11.1⁷⁶, corresponde también al solicitante.

7.5. La inscripción en el Registro de la Propiedad

El tercer párrafo del artículo 11.1, incorporado con la reforma operada en el año 2005, establece:

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

De este modo, en caso de enajenación de una finca rústica, para que la escritura pública sea inscribible en el Registro de la Propiedad, se exige que en la misma se deje constancia de si la finca se encuentra o no arrendada, a fin de publicitar el contrato de arrendamiento frente a futuros adquirentes de la finca y asegurar los derechos de tanteo y retracto del arrendatario.

8. CONCLUSIONES

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, modificada mediante la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, es la norma estatal por la que quedan regulados los contratos de arrendamiento rústico y aparcería en aquellas comunidades autónomas que carecen de un Derecho civil propio escrito en la materia.

El arrendamiento rústico es un contrato consensual, sinalagmático, oneroso conmutativo, típico y de tracto sucesivo, a través del cual una de las partes, el arrendador, se obliga a ceder a la otra, al arrendatario, el uso y disfrute de una finca rústica, parte de ella, varias fincas o una unidad de explotación por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. Al respecto, se entiende que una finca es rústica siempre y cuando sea destinada a un aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal.

El contrato finaliza por expiración del término, que será de cinco años cuando las partes así lo hayan establecido, cuando hayan fijado un plazo de duración inferior o cuando no exista cláusula contractual que regule el plazo de duración. No obstante, para que el arrendamiento termine no basta con que transcurra su plazo de duración, sino que, además, es necesario que una de las partes proceda a la denuncia del contrato. Si quien desea finalizar la relación arrendaticia es el locatario, será suficiente con que restituya la posesión de los bienes al terminar el plazo contractual; en cambio, si es el locador quien quiere darlo por extinguido, será necesario que notifique su voluntad al arrendatario con al menos un año de antelación, pues, de lo contrario, se entenderá tácitamente prorrogado.

También son causas de finalización del contrato la pérdida o expropiación forzosa de la totalidad del bien arrendado, el mutuo disenso, el desistimiento del arrendatario cuando el contrato haya sido tácitamente prorrogado, su fallecimiento —salvo que sus sucesores legítimos deseen continuar en el arriendo—, la extinción de la persona jurídica o comunidad de bienes que actúe, en su caso, como arrendatario y la extinción del derecho real de goce del arrendador en virtud del cual hubiera procedido a celebrar el arriendo. Igualmente, son causas de resolución del contrato el incumplimiento por parte del locador

⁷⁵ Véase POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 243.

⁷⁶ En esta línea, *vid.* POVEDA BERNAL, M. I. “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, J. M. de la, y POVEDA BERNAL, M. I. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)*... *op. cit.*, p. 244.

de su deber de ejecutar ciertas mejoras, la aparición sobrevenida de circunstancias que impliquen que la finca constituya suelo urbano o urbanizable y el hecho de que el arrendatario cause graves daños en los bienes o incumpla obligaciones tales como el pago de la renta, la explotación de la finca o la ejecución de determinadas mejoras, así como la celebración de un subarriendo o de una cesión del arrendamiento si se incumplen determinados requisitos.

La renta es el precio cierto que el arrendatario debe abonar al arrendador como contraprestación al goce y uso pacífico de los bienes. Debe ser fijada en numerario, de modo que si las partes acuerdan una renta en especie deberán llevar a cabo su conversión a dinero, utilizando para ello unas tablas de equivalencia. El lugar de pago será el acordado por las partes, en su defecto el establecido por la Costumbre y, en caso de inexistencia de esta, lo constituirá el domicilio del colono. Si el arrendador abona las denominadas “cantidades asimiladas a la renta”, que son las derivadas de determinados tributos, gravámenes y gastos relativos a la posesión de la finca o explotación, podrá repercutirlas al arrendatario.

La Ley 49/2003 exige que el contrato conste por escrito, en documento público o privado, pero, paradójicamente, establece la presunción de existencia del arrendamiento en aquellos casos en los que el locatario se encuentre en posesión del bien. En realidad, la forma escrita del contrato es un requisito *ad probationem* o *ad utilitatem*, por lo que un contrato celebrado verbalmente sería válido.

9. BIBLIOGRAFÍA

9.1. DOCTRINA

AMAT LLOMBART, Pablo, y VICENTE DOMINGO, Elena. “Capítulo V: Renta”. En CABALLERO LOZANO, José María. (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 267-293.

ARTIACH CAMACHO, Saioa.

- “Arrendamientos rústicos y contratos de aparcería y admetería en Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa (SS. XVI-XIX)”. En MONASTERIO ASPIRI, Itziar (dir.), ARTIACH CAMACHO, Saioa, y BASOREDO OTZERINJAUREGI, Irati. Obligaciones y contratos en el Derecho Civil de Bizkaia, Araba/Álava y Gipuzkoa. Análisis de Fuentes Documentales (SS. XVI-XIX). Bilbao: Ed. Real Sociedad Bascongada de los Amigos del País, Comisión de Bizkaia, 2011, pp. 101-141.
- Aspectos sustantivos y procesales del contrato de arrendamiento rústico en el Derecho civil de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa de los siglos XVI a XIX. Un medio para la gestión del patrimonio de la persona. Oñati: Ed. Instituto Vasco de Administración Pública, 2014.

ATIENZA NAVARRO, María Luisa, BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores. “Capítulo II”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 167-258.

ATIENZA NAVARRO, María Luisa, y COLLEL DOMINGO, Ernesto. “Capítulo V”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, 291-313.

ATIENZA NAVARRO, María Luisa, MAS BADÍA, María Dolores, y MONTÉS RODRÍGUEZ, María Pilar. “Capítulo VIII”. En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, 537-602.

AA.VV. “Capítulo I: Disposiciones Generales”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 43-159.

BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores. “Prólogo”. En: BALLARÍN HERNÁNDEZ, Rafael, y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 27-29.

BELLO JANEIRO, Domingo. “Las novedades en el Derecho civil de Galicia”. En SERRANO GÁZQUEZ, L. (coord.) et. al. ¿Hacia dónde van los Derechos civiles autonómicos? El futuro de los Derechos civiles autonómicos. Madrid: Ed. Grupo Difusión, 2011, pp. 171-216.

CÁRCABA FERNÁNDEZ, María. La Compilación del Derecho civil asturiano. Conceptos, estudios doctrinales, soluciones notariales, Jurisprudencia regional. Madrid: Ed. Editorial Reus, 2001.

CASAS-MERCADÉ, Fernando. Arrendamientos sobre finca rústica. 1ª edición. Barcelona: Ed. Bosch, 1965.

CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, Margarita Isabel. Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre). Madrid: Ed. Iustel, 2006.

DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, José Luis. "Introducción". En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 23-42.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, y GULLÓN BALLESTEROS, Antonio.

- Instituciones de Derecho Civil. Vol. I/II (Doctrina general del contrato y de las obligaciones. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 2ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 1998.
- Sistema de Derecho Civil. Vol. II (El contrato en general. La obligación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual). 9ª edición. Madrid: Ed. Tecnos, 2005.

FUBINI, Riccardo. El contrato de arrendamiento de cosas. Parte general. 1ª edición. Madrid: Ed. Revista de Derecho Privado, 1930.

GARCÍA CANTERO, Gabriel. "Capítulo II: Partes contratantes". En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 161-218.

LUNA SERRANO, Agustín. "La propiedad forestal". En LACRUZ BERDEJO, José Luis, LUNA SERRANO, Agustín, y MENDOZA OLIVAN, Víctor. Elementos de Derecho civil. Tomo III (Derechos reales), Vol. I, 2ª parte (Posesión y propiedad). 2ª edición. Barcelona: Ed. José María Bosch Editor, 1988, pp. 196-208.

MAS BADÍA, María Dolores.

- "Capítulo III". En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 259-275.
- "Capítulo IV". En BALLARÍN HERNÁNDEZ, R. y MAS BADÍA, María Dolores (dir.) et. al. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Rústicos. Ley 49/2003, de 26 de noviembre, modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre. Madrid: Ed. Tecnos, 2006, pp. 277-289.

PALMOU LORENZO, Jesús. Las aparcerías agrarias (su evolución hacia una relación laboral). Madrid: Ed. Fundación Alfredo Brañas y Editorial Reus, 2007.

POVEDA BERNAL, Margarita Isabel.

- "Capítulo II. Partes contratantes". En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, Margarita Isabel. Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre). Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 110-202.

- “Capítulo III: Forma”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 219-235.
- “Capítulo III. Forma”. En CUESTA SÁENZ, José María de la, y POVEDA BERNAL, María Isabel. Comentario a la Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre). Madrid: Ed. Iustel, 2006, pp. 203-254.

SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, Ángel. “Capítulo VI: Gastos y mejoras”. En CABALLERO LOZANO, José María (coord.) et. al. Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos. 2ª edición. Madrid: Ed. Dykinson, 2006, pp. 295-355.

9.2. LEGISLACIÓN

Ley de 23 de julio de 1942, por la que se modifican algunas disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos. Boletín Oficial del Estado de 1 de agosto de 1942, nº 213, pp. 5654-5660.

Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria. Boletín Oficial del Estado de 27 de febrero de 1946, nº 58, pp. 1518-1532.

Decreto 745/1959, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos. Boletín Oficial del Estado de 7 de mayo de 1959, nº 109, pp. 6694-6713.

Ley 147/1963, de 2 de diciembre, sobre Compilación de Derecho civil especial de Galicia. Boletín Oficial del Estado de 5 de diciembre de 1963, nº 291, pp. 16973-16982.

Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos. Boletín Oficial del Estado de 30 de enero de 1981, nº 26, pp. 2149-2161.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Boletín Oficial del Estado de 25 de noviembre de 1994, nº 282, pp. 36129-36146.

Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Boletín Oficial del Estado de 5 de julio de 1995, nº 159, pp. 20394-20404.

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos. Boletín Oficial del Estado de 27 de noviembre de 2003, nº 284, pp. 42239-42246.

Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica la Ley 49/2003 de arrendamientos rústicos. Boletín Oficial del Estado de 1 de diciembre de 2005, nº 287, pp. 39414-39418.

Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho civil de Galicia. Boletín Oficial del Estado de 11 de agosto de 2006, nº 191, pp. 30073-30100.

Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo. Boletín Oficial del Estado de 7 de abril de 2008, nº 84, pp. 18929-18936.

9.3. JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1984, nº 558/1984.

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1988, nº 878/1988.

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1993, rec. 3368/1990.

Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1992, rec. 394/1990.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sec. 13ª, de 10 de mayo de 2001, rec. 262/2000.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, sec. 2ª, de 15 de febrero de 2005, rec. 472/2004.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, sec. 5ª, de 15 de diciembre de 2005, rec. 411/2005.