

ÍNDICE

Introducción	17
Exposición de Motivos	23

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Arrendamiento rústico	29
I. VICISITUDES DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO	29
II. CONCEPTO Y CARACTERES	31
III. ELEMENTOS DEL CONTRATO	35
IV. PRELACIÓN DE FUENTES	36
V. EL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIONES	38
Artículo 2. Arrendamiento de explotación	40
I. OTRAS CONDICIONES SUSTANTIVAS PARA LA APLICACIÓN DE LA LAR AL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN	41
II. EXIGENCIAS FORMALES	45
Artículo 3. Derechos de producción agrícolas y otros derechos	46
I. DERECHOS DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLAS Y OTROS DERECHOS. . . .	46
II. INHERENTES A LAS FINCAS O LAS EXPLOTACIONES	48
III. CONTENIDO DEL CONTRATO	51
Artículo 4. Compatibilidad de arrendamientos	56
I. ANTECEDENTES LEGALES E INNOVACIONES	56
II. ARRENDAMIENTOS SIMULTÁNEOS	58
III. CONTENIDO NATURAL DEL CONTRATO EN CUANTO A APROVECHAMIENTOS CEDIDOS	60
IV. APROVECHAMIENTOS DE OTRA NATURALEZA	60
Artículo 5. Contratos no considerados como arrendamientos rústicos	62
I. ANTECEDENTES	62
II. OBJETIVO PERSEGUIDO POR LA NORMA	63
III. LOS CONTRATOS DE RECOLECCIÓN O DE REALIZACIÓN DE FAENAS AGRÍCOLAS CLARAMENTE INDIVIDUALIZADAS	65
Artículo 6. Arrendamientos exceptuados de esta ley	66
I. GENERALIDADES	67
II. NOVEDADES QUE PRESENTA FRENTE A LA LAR DE 1980	69

III.	EXAMEN PARTICULARIZADO DE CADA UNA DE LAS EXCLUSIONES: . . .	70
1.	<i>Arrendamiento de temporada y para cultivo determinado</i>	70
2.	<i>Arrendamientos de tierras preparadas por cuenta del propietario . .</i>	72
3.	<i>Arrendamientos de fincas expropiadas</i>	73
4.	<i>Arrendamientos para aprovechamientos secundarios</i>	74
5.	<i>Arrendamientos para sembrar o mejorar barbechos.</i>	74
6.	<i>Arrendamientos de aprovechamientos cinegéticos</i>	77
7.	<i>Arrendamientos para ganadería estabulada y para cultivos forzados .</i>	78
8.	<i>Arrendamiento para actividades no agrícolas, ni ganaderas, ni forestales .</i>	79
IV.	ARRENDAMIENTOS DE FINCAS DE CORPORACIONES LOCALES Y DE BIENES COMUNALES.	80
	Artículo 7. Inaplicación de la ley	82
I.	RELACIONES ENTRE LO RÚSTICO Y LO URBANO: CARÁCTER RESIDUAL DE LO RÚSTICO Y DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAR	83
II.	FINCAS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE CONFORME A LA LEY DEL SUELO.	87
III.	FINCAS ACCESORIAS DE EDIFICIOS Y EXPLOTACIONES NO AGRARIAS .	89
IV.	LA URBANIZACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA.	91
V.	ESPECIALIDAD DEL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIONES	94
	Artículo 8. Desenvolvimiento del contrato	95
I.	GENERALIDADES	95
II.	LA AUTONOMÍA EMPRESARIAL DEL ARRENDATARIO: CONTENIDO IMPERATIVO DEL CONTRATO Y ELEMENTO DEL TIPO CONTRACTUAL .	97
III.	LÍMITES DE LA AUTONOMÍA EMPRESARIAL DEL ARRENDATARIO . . .	99
1.	<i>Límites convencionales para evitar que la tierra sea esquilmada . .</i>	99
2.	<i>Límites convencionales consecuencia de normativa comunitaria, disposiciones legales o reglamentarias.</i>	100
IV.	NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO EXPRESO DEL ARRENDADOR PARA LAS TRANSFORMACIONES DEL DESTINO DE LAS FINCAS O MEJORAS EXTRAORDINARIAS	102
V.	LA OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO DE CONSERVAR LA UNIDAD ORGÁNICA DE LA EXPLOTACIÓN.	104

CAPÍTULO II

PARTES CONTRATANTES

	Artículo 9. Capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento	109
I.	INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA .	111

II. CAPACIDAD PARA CELEBRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .	119
1. <i>Personas que pueden celebrar el contrato de arrendamiento rústico</i> .	119
A) Planteamiento en la LAR 2005	119
B) Precedentes legales	126
2. <i>Regulación civil de la capacidad para celebrar el contrato de arrendamiento rústico</i>	130
A) El arrendamiento rústico como acto de administración o disposición	130
B) El artículo 1.548 del Código Civil y supuestos análogos .	145
3. <i>La pretendida exigencia de profesionalidad agraria para el arrendatario</i> .	160
4. <i>Limitaciones a la extensión del arrendamiento</i>	169
5. <i>El arrendamiento otorgado por los padres o tutores como administradores de los bienes de los menores o incapacitados</i>	173
6. <i>Prohibición de que el arrendatario sea extranjero</i>	177
Artículo 10. Resolución del derecho del concedente	179
I. ANTECEDENTES LEGALES	180
II. ANÁLISIS DEL PRECEPTO	183
1. <i>Introducción. Valoración general del precepto</i>	183
2. <i>Legitimación para otorgar el contrato de arrendamiento rústico</i> . . .	185
3. <i>Consecuencias del precepto: la extinción del arrendamiento</i>	192
III. ARRENDAMIENTO CONSTITUIDO POR PERSONA NO LEGITIMADA. CONSECUENCIAS.	196

CAPÍTULO III

FORMA

Artículo 11. Criterios y requisitos formales	203
I. ANTECEDENTES LEGALES Y DERECHO SUPLETORIO	204
II. RÉGIMEN FORMAL DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO.	209
1. <i>Importancia de la forma en el negocio jurídico en general</i>	209
A) Planteamiento.	209
B) Forma y elementos del negocio.	213
C) Forma y causa del negocio jurídico	215
D) Forma y prueba del negocio jurídico	217
E) Forma y publicidad del negocio jurídico	222
F) Valoración de la forma.	226
2. <i>Importancia de la forma en los contratos agrarios</i>	238
3. <i>Régimen formal en la LAR 2005</i>	241

CAPÍTULO IV
DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 12. Tiempo de duración	255
I. PLANTEAMIENTO. LA TEMPORALIDAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL ARRENDAMIENTO Y LA IMPORTANCIA DEL TIEMPO EN LA REGULACIÓN ARRENDATICIA	256
II. ANTECEDENTES LEGALES	265
III. DURACIÓN MÍNIMA DE LOS ARRENDAMIENTOS SUJETOS A LA LAR 2005.	275
IV. PRÓRROGA DEL CONTRATO Y RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN DE LA FINCA O EXPLOTACIÓN POR EL ARRENDADOR	284

CAPÍTULO V

RENTA

Artículo 13. Fijación de la renta	291
I. GENERALIDADES	291
II. FORMAS DE PAGO Y CONVERSIÓN DE LAS RENTAS EN ESPECIE EN RENTAS DINERARIAS	294
III. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.	297
IV. RENTA PACTADA A TANTO ALZADO PARA TODA LA DURACIÓN.	300
Artículo 14. Pago	302
I. TIEMPO Y LUGAR DEL CUMPLIMIENTO	302
II. PRUEBA DEL CUMPLIMIENTO: LA OBLIGACIÓN DE ENTREGAR RECIBO.	303
Artículo 15. Cantidades asimiladas a la renta	304
I. CANTIDADES REPERCUTIBLES	304
II. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA	306
Artículo 16. Contrato de seguro	306
I. CONTRATO DE SEGURO: LOS SEGUROS AGRARIOS	307
II. REPERCUSIÓN DE PARTE DE LA PRIMA SATISFECHA	309

CAPÍTULO VI

GASTOS Y MEJORAS

Artículo 17. Principio general	313
I. SENTIDO Y FINALIDAD DEL INSTITUTO DE LOS GASTOS Y MEJORAS	313
II. LÍNEAS GENERALES DE LA NUEVA REGULACIÓN.	316
1. <i>Principio general.</i>	316
2. <i>Los diferentes tipos de gastos.</i>	320
3. <i>Consideraciones particulares.</i>	323
III. PRINCIPIOS SOBRE LOS QUE SE SUSTENTA LA NUEVA REGULACIÓN	325

Artículo 18. Gastos de conservación a cargo del arrendador . . .	329
I. PLANTEAMIENTO Y ANTECEDENTES	330
II. OBRAS Y REPARACIONES NECESARIAS	333
III. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR: CONSECUENCIAS . . .	339
IV. LOS DAÑOS OCASIONADOS POR FUERZA MAYOR Y LA REALIZACIÓN DE OBRAS Y MEJORAS NECESARIAS	345
Artículo 19. Otros gastos a cargo del arrendador	349
I. INTRODUCCIÓN	349
II. MEJORAS AGRARIAS IMPUESTAS <i>EX LEGE</i> AL ARRENDADOR.	351
III. CONSECUENCIAS DE LA MEJORA QUE IMPLIQUE TRANSFORMACIÓN CON AUMENTO DE PRODUCTIVIDAD DE LA FINCA: INCREMENTO DE LA RENTA O RESCISIÓN DEL CONTRATO	356
Artículo 20. Obras y mejoras a cargo del arrendatario	359
I. GENERALIDADES	360
II. REPARACIONES Y MEJORAS A CARGO DEL ARRENDATARIO	361
1. <i>Mejoras voluntarias</i>	361
2. <i>Mejoras impuestas</i>	362
3. <i>Modificaciones físicas en el cerramiento de las fincas hechas por el arrendatario</i>	363
4. <i>Presunción de haberse efectuado la mejora por el arrendatario</i>	364
III. DERECHO DEL ARRENDATARIO A SER INDEMNIZADO POR EL ARRENDADOR	365
Artículo 21. Mejoras útiles y voluntarias	366
I. MEJORAS ÚTILES Y VOLUNTARIAS	367
1. <i>Concepto y efectos</i>	367
2. <i>Régimen del artículo 453.2.º del Código Civil</i>	368
II. MEJORAS SUNTUARIAS O VOLUPTUARIAS: CONCEPTO Y EFECTOS . .	371
III. LAS OBRAS DE ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA ENCLAVADA EN LA FINCA	373

CAPÍTULO VII

ENAJENACIÓN Y SUBARRIENDO

Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente	375
I. ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA	377
1. <i>Planteamiento</i>	377
2. <i>Antecedentes legales</i>	380
3. <i>El principio «emptio tollit locatum»</i>	383
4. <i>La desafortunada mención del artículo 34 LH. La concepción monista-dualista del tercero hipotecario</i>	388

5.	<i>Subsistencia del arrendamiento durante el plazo legal mínimo o prórroga en curso</i>	400
6.	<i>El arrendamiento celebrado por más de cinco años. Concurrencia en el adquirente de la condición de «tercer hipotecario».</i>	405
7.	<i>Ejecución hipotecaria y extinción de los arrendamientos. Supuestos</i>	415
	A) Planteamiento.	415
	B) La suerte de los arrendamientos posteriores a la hipoteca en las leyes especiales arrendaticias rústicas	425
II.	LOS DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DEL ARRENDATARIO RÚSTICO	431
	1. <i>Antecedentes legislativos</i>	431
	2. <i>Justificación e interés actual de estos derechos</i>	437
	3. <i>Acceso a la propiedad. Tanteo, retracto y adquisición preferente. Planteamiento</i>	441
	4. <i>Derecho de tanteo.</i>	444
	5. <i>Derecho de retracto y adquisición</i>	446
	6. <i>Exclusión de los derechos de adquisición preferente</i>	453
	7. <i>Preferencia de los derechos regulados en el artículo 22 LAR 2005 sobre otros derechos de adquisición preferente</i>	454
	8. <i>Ejercicio de los derechos de adquisición preferentes en casos especiales.</i>	456
	Artículo 23. Cesión y subarriendo.	461
	I. ANTECEDENTES LEGALES	462
	II. LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO. PLANTEAMIENTO	465
	III. TRATAMIENTO DE LA CESIÓN Y SUBARRIENDO EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS	470
	IV. RÉGIMEN DE LA LAR 2005	472
	V. INSCRIPCIÓN DE LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO	481

CAPÍTULO VIII

TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Artículo 24. Terminación del arrendamiento.	487
I. GENERALIDADES	488
II. PÉRDIDA DE LA COSA Y EXPROPIACIÓN	488
III. EXPIRACIÓN DEL PLAZO	490
IV. MUTUO ACUERDO	491
V. DESISTIMIENTO UNILATERAL	492
VI. MUERTE DEL ARRENDATARIO	493
VII. EXTINCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS Y COMUNIDADES DE BIENES. .	497
VIII. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR	500
IX. RESOLUCIÓN Y RESCISIÓN DEL CONTRATO	500

Artículo 25. Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador	501
I. GENERALIDADES	501
II. FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y CANTIDADES ASIMILADAS	503
III. INCUMPLIMIENTO GRAVE DE LA OBLIGACIÓN DE TRANSFORMACIÓN O MEJORA	504
IV. FALTA DE EXPLOTACIÓN DE LA FINCA O CAMBIO DEL APROVECHAMIENTO.	506
V. CESIÓN O SUBARRIENDO INCONSENTIDOS E IRREGULARES.	508
VI. CAUSACIÓN DE GRAVES DAÑOS EN LA FINCA	509
Artículo 26. Rescisión	510
I. GENERALIDADES: LAS DUDAS QUE SUSCITA EL TÉRMINO RESCISIÓN.	510
II. CONSECUENCIAS DEL PRECEPTO	512
Artículo 27. Efectos	513
I. GENERALIDADES	513
II. LA EVENTUAL NECESIDAD DE COPOSESIÓN DE LOS ARRENDATARIOS SUCESIVOS	514

CAPÍTULO IX DE LAS APARCERÍAS

Artículo 28. Contrato de aparcería	517
I. CONCEPTO DE APARCERÍA	517
II. APARCERÍA LABORAL.	519
III. VALORACIÓN DE LA APARCERÍA EN RELACIÓN CON LA POLÍTICA AGRÍCOLA COMÚN.	521
Artículo 29. Régimen jurídico de la aparcería	523
I. PRELACIÓN DE FUENTES.	523
II. REMISIÓN EXPRESA A OTRAS NORMAS DE LA LAR.	525
Artículo 30. Aplicación de la normativa laboral y de la Seguridad Social	526
I. NATURALEZA DE LA NORMA.	527
II. ALCANCE DE SU APLICACIÓN.	528
Artículo 31. Duración	528
I. DURACIÓN PACTADA, DURACIÓN LEGAL Y PRÓRROGA TÁCITA.	529
II. APARCERÍA PARA LA REALIZACIÓN DE UN CULTIVO DETERMINADO	530
III. DERECHO PREFERENTE DEL APARCERO SALIENTE AL ARRENDAMIENTO SUBSIGUIENTE.	531
Artículo 32. Aparcería asociativa	532
I. APARCERÍA ASOCIATIVA	532
II. PRELACIÓN DE FUENTES.	534

CAPÍTULO X
NORMAS PROCESALES

Artículo 33. Jurisdicción y competencia	537
I. JURISDICCIÓN Y NORMAS PROCESALES EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.	538
1. <i>Caracteres generales de la Ley en materia procesal</i>	538
2. <i>Orden jurisdiccional competente</i>	540
A) Competencia de la jurisdicción civil.	540
B) Competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa	540
C) Competencia de la jurisdicción social: el problema de la aparcería laboral	544
II. EL PROCESO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.	549
1. <i>La fase previa al proceso.</i>	549
2. <i>La fase litigiosa del proceso</i>	552
A) El proceso aplicable.	552
B) Las reglas de competencia.	554
C) Acumulación de acciones y procesos	555
3. <i>Especialidades procesales. El desahucio</i>	556
A) Especialidades relativas al juicio verbal y sólo por el motivo de la falta de pago de la renta o cantidades asimiladas	557
B) Especialidades comunes a todos los procesos que lleven aparejado el lanzamiento.	559
C) Conclusiones respecto al carácter sumario del desahucio	560
III. JUICIOS SUMARIOS SOBRE LA POSESIÓN Y DEMANDAS DE OBRA NUEVA Y OBRA RUINOSA EN EL ÁMBITO ARRENDATICIO.	561
1. <i>Juicios sumarios sobre la posesión</i>	561
2. <i>Demanda de obra nueva</i>	564
3. <i>Demanda de obra ruinosa.</i>	565
Artículo 34. Cuestiones litigiosas extrajudiciales	566

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Mejoras y renta	569
I. EL ARRENDAMIENTO <i>AD MELIORANDUM</i> Y SU CONCEPTUACIÓN	569
II. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE ESTA FIGURA.	572
1. <i>Naturaleza jurídica.</i>	572
2. <i>La polémica respecto a su sometimiento a la legislación especial</i>	574
III. ASPECTOS PROBLEMÁTICOS QUE PRESENTAN LOS ARRENDAMIENTOS <i>AD MELIORANDUM.</i>	577
Disposición adicional segunda. Expropiación.	581
I. GENERALIDADES	583

II.	EXPROPIACIÓN TOTAL Y PARCIAL: DERECHOS DEL ARRENDATARIO FRENTE AL EXPROPIANTE	584
1.	<i>Renta anual actualizada y fracciones de renta</i>	584
2.	<i>Importe que el arrendador deba por gastos y mejoras</i>	585
3.	<i>Derechos del arrendatario en caso de expropiación parcial</i>	586
4.	<i>El importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.</i>	587
5.	<i>Indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación de la que el arrendamiento es elemento</i>	588
6.	<i>Indemnización por cambio de residencia en su caso</i>	588
7.	<i>Premio de afección calculado sobre el importe total</i>	588
III.	PARTICIPACIÓN EN EL PLUSVALOR	589
IV.	DISMINUCIÓN EQUITATIVA DE LA INDEMNIZACIÓN	589
V.	EXPROPIACIÓN DE FINCA CEDIDA EN APARCERÍA	590
	Disposición adicional tercera. Criterios y requisitos formales . .	591
I.	PLANTEAMIENTO	591
II.	ANTECEDENTES LEGALES. EL REGISTRO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS	592
	Disposición adicional cuarta. Derechos de producción agraria y otros derechos	596

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

	Disposición transitoria primera. Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley.	601
I.	ANTECEDENTES LEGALES	601
II.	IRRETROACTIVIDAD DE LA LAR 2005	603
	Disposición transitoria segunda. Procesos pendientes	608
I.	GENERALIDADES	608
II.	INTERPRETACIÓN DEL PRECEPTO	609

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

	Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	611
I.	PLANTEAMIENTO	612
II.	DEROGACIONES EXPRESAS	615
1.	<i>La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.</i>	615
2.	<i>El artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.</i>	618
3.	<i>La Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen los plazos para el acceso a la propiedad</i>	618
4.	<i>El Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos</i>	619

5. <i>La Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos</i>	620
6. <i>La Orden de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos</i>	620
7. <i>La Orden de 8 de octubre de 1982, sobre funcionamiento de las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos</i>	620

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Habilitación competencial	621
Disposición final segunda. Ámbito de aplicación	624
I. EL ARTÍCULO 149.1.8. ^a CE Y LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	624
II. TERRITORIOS CON NORMATIVA DE APLICACIÓN PREFERENTE	637
Disposición final tercera. Entrada en vigor	641