

LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

6ª EDICIÓN 2018

Concordancias, jurisprudencia,
normas complementarias e índice analítico.

JOSÉ LUIS GIL IBÁÑEZ
Magistrado



Ebook + Actualizaciones
de la presente edición en www.colex.es





e-book gratuito en COLEX Online

- ⊕ Acceda a la página web de la editorial **www.colex.es**

- ⊕ Identifíquese con su usuario y contraseña (en caso de no disponer de una cuenta regístrese).

- ⊕ Acceda en el menú de usuario a la pestaña “Mis códigos” e introduzca el siguiente:

- ⊕ Una vez se valide el código, aparecerá una ventana de confirmación y su e-book estará disponible en la pestaña “Mis libros” en el menú de usuario.

Acceda a la legislación y jurisprudencia desde la versión e-book por cortesía del portal jurídico www.iberley.es

No se admitirá la devolución si el código promocional ha sido utilizado.



¡Gracias por confiar en Colex!

La obra que acaba de adquirir incluye de forma gratuita la versión electrónica. Acceda a nuestra página web para aprovechar todas las funcionalidades de las que dispone en nuestro lector.

Funcionalidades e-book



BÚSQUEDA:

Realice búsquedas por palabras o frases en cualquiera de sus libros.



ÍNDICE ANALÍTICO:

Acceda al índice analítico para encontrar fácilmente los artículos que hacen referencia a cada concepto.



NOTAS:

Haga sus propias anotaciones en paginas o artículos de la obra.



SUBRAYADO:

Resalte partes interesantes del e-book en diferentes colores según su interés.

Puede descargar la APP “Editorial Colex” para acceder a sus libros y a todos los códigos básicos actualizados.



Síguenos en:



LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

CONCORDANCIAS, JURISPRUDENCIA,
NORMAS COMPLEMENTARIAS
E ÍNDICE ANALÍTICO.

6ª EDICIÓN 2018

José Luis Gil Ibáñez

Magistrado

COLEX 2017

Copyright © 2017

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal) El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados, no obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex, SL, habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder al texto con las eventuales correcciones de erratas, además, como complemento a su libro, dispondrá de un servicio de actualizaciones.

© José Luis Gil Ibáñez

© Editorial Colex, S.L.
Polígono Pocomaco, parcela I, Edificio Diana, portal centro 2,
A Coruña, 15190, A Coruña (Galicia)
info@colex.es
www.colex.es

I.S.B.N.: 978-84-17135-08-9
Dep. Legal: C 1682-2017

Imprime: Fragma Reprografía S.L. Tlf: 91 355 56 23
Fecha de impresión: diciembre 2017

LEYENDA ICONOS

「 ! 」	Texto modificado	「 N 」	Texto nuevo
-------------	------------------	-------------	-------------

ABREVIATURAS

Art./Arts.	Artículo/s
CC	Código Civil
DA/ D.A.	Disposición Adicional
DDT/D.DT.	Disposición Derogatoria
DF/D.F.	Disposición Final
DT/ D.T.	Disposición Transitoria
LAR / LAR 2003	Ley de Arrendamientos Rústicos (Ley 49/2003, de 26 de noviembre)
LAR 1980	Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 (Ley 83/1980, de 31 de diciembre)
LEC / LECiv	Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, de 7 de enero)
LH	Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio)
RAR	Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos (Decreto 745/1959, de 29 abril)
RDL	Real Decreto Ley
RDLeg	Real Decreto Legislativo
RH	Reglamento Hipotecario (Decreto de 14 de febrero de 1947)
S	Sentencia
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SSTS	Sentencias del Tribunal Supremo
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo

SUMARIO

LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	11
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	14
CAPÍTULO II. Partes contratantes	26
CAPÍTULO III. Forma	31
CAPÍTULO IV. Duración del arrendamiento	32
CAPÍTULO V. Renta	35
CAPÍTULO VI. Gastos y mejoras	38
CAPÍTULO VII. Enajenación y subarriendo	43
CAPÍTULO VIII. Terminación del arrendamiento	52
CAPÍTULO IX. De las aparcerías	60
CAPÍTULO X. Normas procesales	65
DISPOSICIONES ADICIONALES	66
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	68
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	69
DISPOSICIONES FINALES	70
INDICE ANALÍTICO	73

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

I. Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos <i>(Norma derogada aplicable a contratos de arrendamiento y de aparcería celebrados con anterioridad a 27/05/2004 o procesos judiciales que se hallasen en curso)</i>	85
II. Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos	115

SUMARIO

III.	Código Civil (<i>arts. 1542 a 1579</i>)	119
IV.	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil (<i>art. 5, 52.1.1ª y 7ª, 54.1, 58, 248 a 251, 266, 403, 437 a 449 y D.DT. Única, apartado 2, nº7</i>)	125
V.	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (<i>arts. 11 a 13, 15, 16, 21, 23, 27, 34 y 36 y D.A. 7ª</i>)	139
VI.	Ley 87/1978, de 28 de diciembre, de Seguros Agrarios Combinados (<i>arts. 3 a 8</i>)	149
VII.	Ley 34/1979, de 16 de noviembre, sobre fincas manifiestamente mejorables	151
VIII.	Ley 25/1982, de 30 de junio, de agricultura de montaña	157
IX.	Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias	167
X.	Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias	187
XI.	Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural	211
XII.	Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias	231
XIII.	(<i>GALICIA</i>) Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia	245
XIV.	(<i>CATALUÑA</i>) Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo	249
XV.	(<i>COMUNIDAD VALENCIANA</i>) Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias	263

**LEY 49/2003,
DE 26 DE NOVIEMBRE,
DE ARRENDAMIENTOS
RÚSTICOS**

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

-BOE N.º. 284 DE 27/11/2003-

JUAN CARLOS I REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

II

La Constitución Española de 1978, en su artículo 130.1, encomienda a los poderes públicos "la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles". En consecuencia, el establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, en cuanto coadyuva a la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos. Y concretamente al Estado, en virtud del artículo 149.1 de la Norma Fundamental, cuya regla 8.ª atribuye a aquél la competencia exclusiva sobre "legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan".

III

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural. En este sentido, se constata un aumento relativo del arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra. Así, la reestructuración de los años 60 está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento. Por el contrario, en los 70 y, sobre todo, los 80, se reduce la intensidad del redimensionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la

tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos, en parte, por efecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980. Esta ley vino a adaptar la institución a la nueva Constitución de 1978, así como a situarla en la perspectiva de la integración plena de España en la Unión Europea y, en fin, como toda norma cabal debe hacerlo, respondió a las circunstancias de nuestra agricultura, radicalmente distintas entonces, no ya de las de su antecesora, la Ley de 1935, sino de las propias de los años 60 y 70. Se impone ahora una revisión, por diferentes motivos.

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

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

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

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

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

En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda

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

IV

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

El capítulo II regula las partes contratantes, donde se introducen importantes novedades, como lo es permitir celebrar el contrato a cualquier persona física o jurídica con capacidad de contratar y a las comunidades de bienes, una forma asociativa crecientemente utilizada, tal y como pone de manifiesto el Censo Agrario de 1999 (artículo 9).

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

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

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

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

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

Ahora bien, la reforma de 1995 puso de manifiesto que, modificada de esa forma la duración, se venía abajo la piedra angular sobre la que se construyeron tanto la

Ley de 1935 como la de 1980, pues, en realidad, lo que se había hecho al negar las prórrogas legales era un cambio de sistema que se venía a identificar, o cuando menos a aproximar, al Código Civil de 1889.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

CONCORDANCIAS

Artículos 1 a 11 LAR 80.

ART. 1. Arrendamiento rústico.

1. Se considerarán arrendamientos rústicos aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su apro-

vechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

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

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

CONCORDANCIAS

Artículos 1542, 1543 y 1545 CC.

Apartado 1: artículo 1 LAR 80.

Apartado 3: artículo 2 LAR 80.

JURISPRUDENCIA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

A los efectos del Reglamento nº 1782/2003 del Consejo, de 29 de septiembre de 2003, por el que se establecen disposiciones comunes aplicables a los regímenes de ayuda directa en el marco de la política agrícola común (actualmente, Reglamento (UE) nº 1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013), para considerar que una superficie agraria forma parte de la explotación del agricultor no es preciso que éste disponga de la misma en virtud de un contrato de arrendamiento rústico o de otro tipo de contrato de arrendamiento de la misma naturaleza celebrado a título oneroso; no se opone a esto que se considere parte de una explotación la superficie puesta a disposición del agricultor a título gratuito, mediando únicamente la asunción por éste de las cotizaciones debidas a la asociación profesional, para darle un uso determinado durante un período limitado y respetando los objetivos de protección de la naturaleza, siempre que dicho agricultor pueda usar tal superficie con autonomía suficiente en sus actividades agrarias durante un período mínimo de diez meses; además, es irrelevante en relación con la incorporación de la referida superficie a la explotación del agricultor el hecho de que éste esté obligado a realizar a título oneroso ciertas labores por cuenta de un tercero cuando dicha superficie es también objeto de uso por el agricultor en relación con la realización de su actividad agraria en nombre y por cuenta propios (**S. 14.10.10, asunto C61/09, rec. 2010 I-09763**).

Tribunal Supremo

Apartado 1

Sabido es que los contratos son lo que se deduce de su propio contenido obligacional y del conjunto de las prestaciones y no lo que las partes pretenden o denominan, de manera que su calificación corresponde a la Sala sentenciadora de instancia, cuyo criterio ha de prevalecer en casación, aun en caso de duda, a no ser que el resultado fuese notoriamente ilógico (**SSTS., Sala 1.ª, 10.10.89, 20.2.90, 25.3.91, 11.3.92, 23.10.95, 14.12.98, 15.6.00, 21.9.01 y 23.5.01**).

Según los artículos 2.3, 9.1 y 2 y 63 LAR 80, los contratos de arrendamiento no pierden su naturaleza jurídica por la circunstancia de que el precio consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación del fondo arrendado, como tampoco pierden su esencia los contratos de aparcería por el hecho de que, además de la participación en los productos de la finca, se pacte la obligación del aparcerero de realizar alguna mejora en la finca, siempre, claro es, que no se convierta en el principal beneficio del propietario y en la principal obligación del aparcerero, ello sin olvidar que el artículo 116 LAR 80 aplica a las mejoras útiles y sociales las normas de los arrendamientos, y en éstos puede pactarse que el precio consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación del fondo arrendado (**STS., Sala 1.ª, 11.7.86**). Ahora bien, la cesión de explotación de finca rústica a uno de los vendedores por parte de la promotora compradora mientras no se obtie-

ne la calificación de los terrenos apta para la edificación constituye un contrato atípico no siendo aplicable la legislación de arrendamientos rústicos (**STS., Sala 1.ª, 21.12.12**).

Aun siendo los predios del caso prados y, por ende, de aprovechamiento típicamente ganadero, el arrendamiento queda dentro del ámbito regulador de la LAR 80, como se deduce del texto explícito de los artículos 1 y 2.2 a *contrario sensu*, sin que a tal interpretación sea óbice la norma invocada por el recurrente que se refiere expresamente a los aprovechamientos secundarios –artículo 6.7 a) LAR 80–, porque cuando no es de carácter secundario de otro cultivo principal de la finca cuestionada, no puede quedar marginada de la legislación especial de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 11.12.87**). Desde otra perspectiva, discutiéndose si la posesión fue o no en concepto de arrendatario, es claro que no puede apoyarse la tesis de la posesión autónoma respecto del arrendamiento rústico en una resolución judicial que surge dentro de un procedimiento interdictal de recuperar la posesión, en el que no fue parte la entidad recurrida, y que, dada su naturaleza, no puede incidir más que en el hecho de poseer, y no, sobre el carácter jurídico o contrato del que deriva esa posesión (**STS., Sala 1.ª, 13.7.90**). Por el contrario, determinado el objeto del contrato litigioso en el sentido de que venía constituido por un corral y un terreno que sólo se han utilizado para la estabulación del ganado, sin que en tal contrato se incluya el aprovechamiento de los pastos, es correcta la calificación de tal contrato como excluido del régimen legal de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 17.4.95**).

La razón de la «vinculación indefinida», como contraria al concepto de arriendo, que recogen las sentencias en que se apoya el criterio del recurrente, (vide, por todas, S. de 8 de junio de 1998) no tiene sustento legal, ya que los contratos de arrendamientos rústicos, tienen duración definida, y dicho aspecto no se desvirtúa, (antes bien se ratifica), por el hecho de que el legislador, de acuerdo con las conveniencias y necesidades sociales, reflejadas en el sector concreto de la agricultura y los problemas derivados de la propiedad y posesión de la tierra y de su explotación, ordene prórrogas legales de los referidos contratos que, no por ello, experimentan modificación en su naturaleza (**STS., Sala 1.ª, 13.10.98**). En los arrendamientos rústicos antiguos, sujetos más bien a la tradición de cada región, el hecho cierto y probado de la cesión temporal del uso de los aprovechamientos de una finca en favor de un tercero tiene que conducir racional y presuntivamente a la existencia de un arrendamiento, mereciendo la posible calificación contractual diferente el concepto de excepcional, y, por tanto, sujeta a la demostración de parte de quien la alega (**STS., Sala 1.ª, 9.3.92**).

Por otro lado, el disfrute a perpetuidad del importe del 50 por 100 del valor de los aprovechamientos forestales existentes en las parcelas comunales y asignadas a cada casa, a medida que se van realizando dichos aprovechamientos por el Concejo, que es como define el contrato del caso de autos la «Sorta», no puede constituir por su propia naturaleza un anejo de un contrato de arrendamiento sobre fincas rústicas tal como se enuncia en el artículo 1 LAR 80, en relación con los artículos 334 y 335 CC y Leyes 347 y 354 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra, aprobada por la Ley 1/1973, de 1 de marzo, toda vez que no recae ese derecho de aprovechamiento sobre la misma finca comunal, sino sobre el valor del aprovechamiento forestal y a medida que se van realizando materialmente dichos aprovechamientos por el Concejo, es decir, que la «Sorta» tiene por objeto el derecho de un valor y no a la finca misma así considerada, o sea, sobre un bien mueble o derecho (**STS., Sala 1.ª, 11.12.87**).

Destacar también que, datando el arrendamiento de la finca de fechas anteriores a las Leyes especiales de arrendamientos, obvio es que, por carecer las mismas de efectos retroactivos, no pueden excluir el concepto de arrendamiento rústico de un contrato que lo era con arreglo al CC vigente en la fecha del arriendo, y que no se hallaba excluido por ningún precepto legal (**STS., Sala 1.ª, 30.11.94**).

Por lo demás, conformes ambas partes en que el contrato que rige entre ellas lo es de arrendamiento rústico, carece de trascendencia tanto la denominación que le dieran al celebrarlo, como si fue siempre de arrendamiento, o si siendo inicialmente de aparcería se convirtió con posterioridad en otro de arrendamiento (**STS., Sala 1.ª, 11.7.86**).

Por último, cabe entender integrado en el arriendo no sólo las tierras, sino también las edificaciones, lo que permite comprender las dedicadas a la vivienda de los arrendatarios, por constituir con sus pertenecidos unidad orgánica territorial de explotación

agraria, sin que proceda disgregarlas, pues se presentan como algo necesario para el más adecuado laboreo y utilización de las fincas, al concurrir el factor importante en la agricultura de la proximidad y control directo de las mismas (STS., Sala 1.ª, 1.3.07).

Apartado 2

Debe darse trascendencia al hecho de que los contratantes hubieran libremente asignado al arrendamiento un carácter vitalicio, que permite no conceder relevancia a determinados avatares de la salud de los colonos que, en otro caso, pudieran haber afectado a la permanencia del vínculo contractual, y que constituye cláusula contractual que ha de ser considerada perfectamente válida y eficaz (STS., Sala 1.ª, 03.6.02). Ahora bien, toda cláusula contractual contraria a la normativa legal de obligatoria aplicación ha de tenerse por no puesta y sustituida por las disposiciones legales que explícitamente regulen el caso (SSTS., Sala 1.ª, 3.10.81 y 17.12.94). Así resulta que la cláusula contractual que determinó que «si le fuere negada la prórroga a los arrendatarios por el motivo del cultivo directo, todo el tiempo que permanezcan dichos señores arrendatarios en la posesión de la finca, una vez vencido el plazo contractual, tendrán que pagar en concepto de perjuicios la cantidad de 10.000 pesetas por fanega de tierra anualmente», es una cláusula plenamente válida y eficaz, conforme al artículo 1255 CC, al no ser contraria a las Leyes, a la moral y al orden público y en atención a que fue libremente convenida y firmada (STS., Sala 1.ª, 11.4.92).

ART. 2. Arrendamiento de explotación.

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

CONCORDANCIAS

Artículos 3, 7.2, 8.3, 11.2 y 12.2 LAR 2003.

ART. 3. Derechos de producción agrícolas y otros derechos.

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

MODIFICACIONES

Modificado por LEY 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE de 01-12-2005).

CONCORDANCIAS

D.A. 4ª LAR 2003.

ART. 4. Compatibilidad de arrendamientos.

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

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

CONCORDANCIAS

Artículo 3 LAR 80.

Artículo 6 de la Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza (BOE nº 82, de 6 de abril).

JURISPRUDENCIA

La Ley admite que el propietario de una finca pueda ceder en arrendamiento distintos aprovechamientos en un mismo contrato y que, salvo pacto expreso, tratándose de un aprovechamiento agrícola o ganadero, no se considerarán incluidos los aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza o los forestales, es decir, admite que, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, consignado en el artículo 1255 CC, puedan incorporarse al contrato otra suerte distinta de aprovechamientos. Se está entonces ante un único contrato con distintos objetos a los que no es posible aplicar “como un todo” el mismo régimen jurídico por constituir relaciones diferenciadas, sometidas a distinto régimen jurídico. Lo contrario resultaría no solo contrario a la Ley, que exceptúa la caza en su artículo 6, sino a los principios que sustentan una legislación expresamente encaminada a proteger la satisfacción de un interés social, a la agricultura y al cultivador, a partir del establecimiento de un régimen especial en el que existe una evidente restricción de la autonomía de la voluntad en beneficio de aquellos arrendatarios que merezcan ese amparo en virtud de la actividad agraria estricta que se encuentre entre lo pactado, siendo evidente que los únicos arrendamientos de fincas rústicas que están tutelados por la Ley especial son aquellos que previene la misma y, desde luego, la teoría de que el artículo 6 de la LAR no excluye objetos contractuales determinados sino contratos enteros por razón de su objeto no se deriva ni del sentido propio de las palabras usadas por la norma, ni del contexto legal, ni de los antecedentes históricos o legislativos, ni de la realidad social; antes al contrario, choca con el espíritu y finalidad de la ley, que solo es, como se dijo, la protección de quien se dedica a la agricultura o a la ganadería, no quienes explotan otros aprovechamientos de fincas rústicas (**STS., Sala 1.ª, 27.4.10**).

ART. 5. Contratos no considerados como arrendamientos rústicos.

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

CONCORDANCIAS

Artículo 5 LAR 80.

Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre (BOE nº 255, de 24 de octubre).

ART. 6. Arrendamientos exceptuados de esta ley.

Quedan exceptuados de esta ley:

- a) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.
- b) Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.
- c) Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.
- d) Los que tengan como objeto principal:
 - 1.º Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.
 - 2.º Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.
 - 3.º La caza.
 - 4.º Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.
 - 5.º Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.
- e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las

corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se registrarán por sus normas específicas.

CONCORDANCIAS

Letra a): artículo 6, cuarto, LAR 80.

Letra b): artículo 6, quinto, LAR 80.

Letra c): artículo 6, sexto, LAR 80.

Letra d): artículo 6, séptimo, LAR 80.

– d).1º: *Reglamento de pastos, hierbas y rastrojeras, aprobado por Decreto 1256/1969, de 6 de junio (BOE nº 151, de 25 de junio).*

– d).3º: *Ley 1/1970, de 4 de abril, de Caza (BOE nº 82, de 6 de abril), y Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 506/1971, de 25 de marzo (BOE nº 76, de 30 de marzo).*

Letra e): Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de Montes Vecinales en Mano Común (BOE nº 280, de 21 de noviembre); artículos 79 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE nº 80, de 3 de abril); Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (BOE nº 161, de 7 de julio).

JURISPRUDENCIA

Letra a)

Si los arrendamientos afectan al aprovechamiento principal de la finca arrendada consistente en pastos o pecuarios, comprensivos de los pastos de ciclo invernal y primaveral, significativo de la índole de aprovechamiento estacional, claramente lleva a la apreciación de que esos arrendamientos, por tal carácter, no cabe considerarlos, de hecho, y jurídicamente, como de temporada, inferior al año agrícola, pues en realidad presuponen su remisión al año agrícola, dado que no cabe entenderlo coincidente con el año natural sino al aprovechamiento completo a que agrícolamente alcance el aprovechamiento comprendido dentro de ese año natural, y en el período estacional de pastos o pecuario durante el ciclo invernal y primaveral (**STS., Sala 1.ª, 10.1.90**). Por otro lado, no puede considerarse que el arrendamiento no era de temporada, porque se pactó para una siembra de maíz en la temporada de 1985, convenida una duración desde el 5 de junio al 15 de noviembre, sin que se haya demostrado que tuviera el arrendatario la posesión efectiva y autorizada del bien rústico en tiempo anterior al de la fecha del convenio, así como que en el mismo se hubieran llevado a cabo las tareas previas a la sementera del maíz (**STS., Sala 1.ª, 31.12.92**).

Letra c)

La aplicación al caso de esta norma exige que concurra acreditado el supuesto de hecho que constituye su premisa menor, es decir, que las fincas hayan sido adquiridas por causa de utilidad pública o interés social, y, además, que exista una legislación especial que acuerde la exclusión de su arrendamiento del régimen arrendaticio común (**STS., Sala 1.ª, 21.2.94**). Ninguno de estos requisitos concurre en el caso puesto que, aun admitiendo que la aportación de la finca se realizó con una finalidad de interés benéfico-social, ello no constituye la «causa de utilidad pública o de interés social» referida en la Ley, que más bien se relaciona con situaciones expropiatorias o con las contempladas en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973; y, en cuanto a la frase «en los términos que disponga la legislación especial», es claro que no se refiere al carácter benéfico-social de la adquisición sino a que exista legislación especial que excluya el arrendamiento del régimen de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 13.5.03**).

Letra d)

Número primero

Aun siendo los predios del caso prados y, por ende, de aprovechamiento típicamente ganadero, queda dentro del ámbito regulador de la LAR, como se deduce del texto expreso de los artículos 1 y 2.2 LAR 80 a *contrario sensu*, sin que a tal interpretación sea

óbice la norma invocada por el recurrente que se refiere expresamente a los aprovechamientos secundarios artículo 6.7.a) LAR 80, por lo que cuando no es de carácter secundario de otro cultivo principal de la finca cuestionada, no puede quedar marginada de la legislación especial de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 11.12.87**), y es que cuando los pastos constituyen el único aprovechamiento de la finca arrendada, o aun cuando, como en el caso, el arrendatario ha realizado una modificación intrascendente consistente en destinar un 25 por 100 de la finca al cultivo agrícola, continuando el 75 por 100 dedicado al aprovechamiento de pastos para el ganado, este último aprovechamiento siempre ha de merecer el carácter de principal, no secundario, no quedando, pues, excluido de tal régimen de legislación especial arrendaticia (**STS., Sala 1.ª, 30.11.88**).

Cuando el arrendamiento en el que tiene su base u origen el derecho del arrendatario a acceder a la propiedad de las fincas, es de naturaleza exclusivamente agrícola pecuaria (pastos de ganado), no se comprende en el mismo, salvo que se pruebe pacto expreso en tal sentido, el aprovechamiento forestal de las fincas arrendadas (**STS., Sala 1.ª, 20.7.89**).

Número tercero

Los únicos arrendamientos rústicos tutelados por la legislación son aquellos en los que el destino convenido del objeto sea un aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero (**STS., Sala 1.ª, 22.12.55**), por lo que el arriendo de caza con independencia de la finca se somete al Derecho común (**STS., Sala 1.ª, 8.5.82**).

El artículo 1571 CC, salvo las excepciones de pacto en contrario entre el arrendador enajenante y el adquirente y la de tratarse de un arrendamiento inscrito, otorga al comprador de la finca arrendada el derecho a dar por terminado el arriendo y a ejercitar el desahucio, siendo de aplicar ese precepto al supuesto de arrendamiento de caza con independencia de la finca, por no someterse a la legislación tuitiva especial (**STS., Sala 1.ª, 8.5.82**).

Número cuarto

Determinado el objeto del contrato litigioso en el sentido de que venía constituido por un corral y un terreno que sólo se han utilizado para la estabulación del ganado, sin que en tal contrato se incluya el aprovechamiento de los pastos, es correcta la calificación de tal contrato como excluido del régimen legal de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 17.4.95**). Por otro lado el mayor o menor número de cabezas de ganado existentes no implica, por sí solo, que se trate de una explotación industrial que, no obstante la indefinición del término, implica la existencia de unos medios personales, materiales, técnicos y organizativos que permitan diferenciarla de la simple cría de ganado para su venta directa (**STS., Sala 1.ª, 20.7.96**).

Si bien el arrendamiento fue en su inicio de tierras destinadas a la agricultura, durante la vigencia del contrato se ha transformado, sin oposición de la arrendadora, en una explotación ganadera de tipo industrial, por lo que queda excluido de la aplicación de la LAR (**STS., Sala 1.ª, 20.4.01**).

No son de aplicación los preceptos de la Ley a las explotaciones ganaderas de tipo industrial (locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación de ganados), lo que matiza la consideración como arrendamientos rústicos de todos aquellos contratos mediante los que se cede temporalmente una o varias fincas, tanto para aprovechamiento agrícola o forestal, como para aprovechamiento pecuario, resultando que lo determinante y necesario para que se produzca la exclusión legal es que el aprovechamiento tenga características y consistencias que permitan ser calificado como industrial; la explotación industrializada implica, precisamente, disponer de medios personales, materiales, técnicos y organizativos que superan las actividades propias del labrador-ganadero para convertirlo en ganadero-empresario-industrial (**STS., Sala 1.ª, 22.3.07**).

Letra e)

El tratamiento jurídico correspondiente a la relación establecida entre el Municipio y el interesado por razón del disfrute y aprovechamiento de un bien patrimonial de medios de naturaleza rústica y objeto de cesión para su explotación agrícola es el propio del arrendamiento rústico regulado por la Ley especial correspondiente (**STS., Sala 1.ª, 13.4.85**).

ART. 7. Inaplicación de la ley.

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

MODIFICACIONES

Modificado por LEY 26/2005, de 30 de noviembre (BOE de 01-12-2005), que ha suprimido la letra c) del apartado 1, que decía «c) 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».

CONCORDANCIAS

Artículo 7 LAR 80.

Apartado 1: artículo 25, letra e), LAR 2003.

– Letra a): Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261, de 31 de octubre de 2015).

– Letra b): artículo 5.c) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE nº 282, de 25 de noviembre).

JURISPRUDENCIA

No por el hecho de que exista un arrendamiento en las condiciones previstas legalmente va a quedar sujeto a la LAR. Es necesario que la finca no se encuentre en cualquiera de las circunstancias que en el artículo 7 LAR 80 se recogen, pues carecería de lógica que, cuando la voluntad de la Ley es general y expresa en contra de su aplicación en esas hipótesis, se estimase que puede serlo (**STS., Sala 1.ª, 5.5.93**), si bien no se exige una determinada extensión mínima y sí que la finalidad del arriendo sea el aprovechamiento agrícola, forestal o pecuario (**STS., Sala 1.ª, 29.10.99**).

La concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el precepto imposibilita para el ejercicio de los derechos específicos contenidos en tal normativa, cual es el derecho de acceso a la propiedad, circunscrito, por lo expuesto, al ámbito normativo de dicha Ley (**SSTS., Sala 1.ª, 5.5.93, 7.7.95, 22.1.98, 7.12.99, 3.4.00, 27.3.03, 16.12.04, 3.3.05, 22.12.05, 10.4.06, etc.**), es decir, la concurrencia de alguna causa de exclusión vacía al arriendo de su condición de especial y protegido, no asistiendo al arrendatario entonces el derecho de acceder a la titularidad de los predios mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto (**SSTS., Sala 1.ª, 19.10.01, 3.3.05, 6.7.06, 12.9.06**), pues, en otro caso, no tendría sentido la locución del apartado 1 del artículo 7 que dice “tampoco” se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente fincas en las que concurren alguna de las circunstancias que especifica (**SSTS., Sala 1.ª, 13.10.93, 16.12.04 y 22.1.08**).

Apartado 1

Aun cuando hipotéticamente pudiese prescindirse del criterio de exclusión de la regla primera del artículo 7, apartado 1, LAR 80, siempre concurriría la aplicación al caso

de la regla tercera de dicho precepto, según la valoración probatoria llevada a cabo por la Audiencia Provincial dentro del ejercicio de la facultad que al efecto le corresponde y cuya revisión no puede pretenderse en vía casacional por cuanto ésta no constituye en modo alguno una tercera instancia (**STS., Sala 1.ª, 11.3.03**).

Letra a)

No por el hecho de que exista un arrendamiento en las condiciones previstas legalmente va a quedar sujeto a la LAR. Es necesario que la finca no se encuentre en cualquiera de las circunstancias que en el artículo 7 LAR 80 se recogen, pues carecería de lógica que, cuando la voluntad de la Ley es general y expresa en contra de su aplicación en esas hipótesis, se estimase que puede serlo; no puede querer dos cosas contradictorias al mismo tiempo, de modo que resultase que una finca conceptuada legalmente como suelo urbano o urbanizable programado fuese susceptible de un arriendo protegido por la Ley (**STS., Sala 1.ª, 5.5.93**), siendo la autoridad administrativa competente la que ha de establecer la clasificación del suelo, sin que los órganos jurisdiccionales del orden civil puedan atribuir a determinados terrenos una clasificación distinta a la administrativamente establecida, siendo ésta de la que han de partir para la resolución de los conflictos que ante ellos se susciten (**STS., Sala 1.ª, 31.7.96**), de tal modo que la presunta infracción de normas de Derecho administrativo, así como de disposiciones de naturaleza reglamentaria no pueden ser invocadas ante la jurisdicción civil (**STS., Sala 1.ª, 26.9.97**).

Cuando el demandado contesta la demanda, que es el primer acto procesal de esa parte, la situación de la finca no es de suelo agrícola, y con todo derecho esgrime ese dato que sin duda alguna ha de tenerse en cuenta en la sentencia, además de ser conocida esta modificación por los afectados, ya que cuando se presenta la demanda está prácticamente concluido el expediente administrativo, y los Tribunales deben velar por la buena fe procesal, que se vería burlada si se atiene la calificación, como pretenden las recurrentes, a la fecha de la presentación de la demanda, y no a la del escrito de contestación, para determinar la naturaleza agrícola o urbana de la finca, cuando es conocida por los litigantes la inmediatez de la calificación urbanística de la finca, en atención a la publicidad con la que ha de tramitarse el expediente urbanístico (**STS., Sala 1.ª, 3.4.00**).

Letra c) (esta letra ha sido suprimida por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, BOE nº 287, de 01/12/2005)

Debe partirse de que el texto que integra la circunstancia tercera del artículo 7, apartado 1, LAR 80 no puede ser más explícito y terminante puesto que se está refiriendo a fincas que tengan un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de igual calidad o cultivo, cuyo superior valor es debido a cualquier circunstancia ajena al destino agrario (**SSTS., Sala 1.ª, 22.1.98 y 7.10.99**), además, la alusión a «comarca o zona» debe entenderse referida a un espacio distanciado del concreto emplazamiento de las fincas; la concurrencia del supuesto previsto en la indicada circunstancia no determina aisladamente considerado y por sí solo la extinción de la relación arrendaticia, sino únicamente la imposibilidad de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad del modo regulado en la Ley especial; el conjunto de circunstancias tomadas en consideración en las sentencias de instancia y de apelación son absolutamente ajenas al específico destino agrario del arrendamiento de autos; y la apreciación de esas circunstancias y la deducción a derivar de las mismas –doble valor del precio correspondiente a las de su misma calidad o cultivo– representan una cuestión fáctica sometida a la potestad del órgano jurisdiccional (**STS., Sala 1.ª, 22.1.98**).

Para excluir la aplicación de las normas de la LAR en base a esta norma, se precisa la acreditación de que por cualquier circunstancia ajena al destino agrario se aprecie un valor en venta de la finca superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo, es decir, una justificación de tal incremento de valor mediante un contraste o comparación de valores entre el asignable a las heredades singularizadas, precisamente para el caso de venta, y el que corresponde a fincas de la misma comarca o zona de los de la misma calidad y cultivo en que las indicadas circunstancias no se den (**STS., Sala 1.ª, 3.6.88, y las que cita**), y es que este

precepto requiere la demostración de que el valor es superior al duplo «del precio que corresponde en la comarca o zona a las de su cualidad o cultivo» de tal modo que sin este parámetro, indispensable según los términos legales, no es posible la integración del supuesto de hecho de la norma (**STS., Sala 1.ª, 19.6.00**); esto es, la exclusión de un determinado contrato de arrendamiento de fincas rústicas del ámbito de aplicación de la LAR, es decir, por tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad y cultivo, exige establecer una comparación entre estos dos términos, de un lado el valor de la finca o fincas del contrato, y, de otro, el valor que en la comarca o zona tengan las fincas de su misma calidad y cultivo, teniendo en cuenta que la diferencia de valor a que se refiere el texto legal como determinante de la exclusión del ámbito de su aplicación ha de provenir de cualquier circunstancia ajena al destino agrario, así como que en un vínculo arrendaticio que comprende varias fincas lo a tener en cuenta no es la contemplación de alguna de las fincas de las varias que configuren una unidad, un caserío dado en arrendamiento, sino la unidad configurada por todas las que lo integren (**SSTS., Sala 1.ª, 3.6.88, 7.4.93, 20.12.93, 31.7.96 y 22.5.03**), sin que sea admisible que sin término alguno de comparación con el valor de las fincas de los alrededores, se aplique un precepto legal que precisamente se basa en esa comparación entre la finca litigiosa y los valores que normalmente corresponden a otras cercanas, como exige la norma legal (**SSTS., Sala 1.ª, 7.4.93, 31.7.96**). En tal sentido, no tiene la cualidad de rústica la finca arrendada, cuando el valor en venta al tiempo de su transmisión desde el punto de vista agrícola era muy inferior al industrial por exceder éste sobre aquél en un ochocientos por ciento (**STS., Sala 1.ª, 13.7.84**).

Ahora bien, para conocer el incremento de valor que una finca rústica ha alcanzado, como consecuencia de su situación cercana a poblaciones, ferrocarriles, carreteras, etc., es preciso que conste en autos, no sólo un valor en venta sino también el precio que normalmente tengan en el mercado inmobiliario otras de su misma calidad y cultivo, si bien se admite implícitamente que este término de la comparación sea sustituido por el de la propia finca litigiosa suponiéndola fuera de aquella situación, siempre que este valor resulte justificado en autos (**STS., Sala 1.ª, 13.7.84**); de esta forma, no puede prosperar la pretensión del actor de que se trata de un caso de exclusión de las normas de la LAR por tratarse de arrendamiento de fincas que, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, tenga un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo, dado que el actor funda dicha pretensión en unas expectativas inciertas y no probadas de edificación en terrenos no urbanizables, que sólo admiten la construcción de viviendas unifamiliares en especiales condiciones, apartándose interesadamente de la naturaleza de explotación agrícola de que se trata en el caso, según resulta de lo actuado (**STS., Sala 1.ª, 5.6.90**), así, no pueden tenerse en cuenta unas expectativas de mayor valor que desnaturalizan la condición de rústica y no urbanizable de la finca salvo cuando se presentasen muy próximas y suficientemente acreditadas (**STS., Sala 1.ª, 27.7.96**); de ahí que, por el contrario, tratándose en el caso de un terreno a sólo unos centenares de metros de una apetecida urbanización y, a poco más de un importante núcleo urbano en auge reconocido, el que es objeto por tanto del correspondiente sobreprecio, ello obliga a excluir el inmueble mencionado de la legislación arrendaticia especial (**STS., Sala 1.ª, 4.1.95**), pero sin que la normativa contenida en la Ley del Suelo sobre limitaciones en el uso del suelo y criterios de valoración sea aplicable al caso, pues lo que interesa es fijar los presupuestos de hecho previstos en el artículo 7, apartado 1, LAR 80 con el fin de determinar si el contrato se rige por esta Ley especial, pero no de cuestionar la índole rústica de la finca que constituye su objeto ni las limitaciones urbanísticas a que pueda hallarse sujeta, ni mucho menos es pertinente utilizar para su valoración los específicos criterios fijados en dicha legislación con una distinta finalidad (**STS., Sala 1.ª, 10.4.92**).

El contraste entre el valor referido al destino agrario de la finca y el resultante de tener en cuenta los factores que el artículo 7, apartado 1, LAR 80 contiene, no ha sido efectuado con fincas de la calidad o cultivos en la zona sino con la propia finca de autos mediante dictámenes periciales efectuados desde esos dos diversos enfoques. Pero con ello se cumple, incluso con mayor rigor, con el espíritu del precepto, cuya finalidad

no es otra que la de poder apreciar la incidencia económica, cuando es de entidad notable, causada en el valor de la finca por circunstancias sobrevenidas y externas a su propio destino natural; pues así, y sin mengua de la fiabilidad del resultado, se obvia la dificultad de establecer comparaciones con fincas cuya similitud, exigida por la ley, puede ser en la práctica muy difícil de hallar. No es óbice a tal planteamiento la doctrina que emana de la S. de 7 de abril de 1993, pues lo que la misma establece es que debe constar la magnitud del precio en relación con las no afectadas por las «circunstancias ajenas al destino agrario», pero no el modo o la forma de llegar a tal conclusión (**STS., Sala 1.ª, 18.1.99 y 24.1.03**).

Una vez sentado que el valor en venta de la finca del caso supera en más de dos veces el precio que corresponde en la comarca o zona a las de su misma calidad y cultivo agrario, obvio es que se dan los elementos fácticos necesarios y suficientes para la aplicabilidad del artículo 7, apartado 1, LAR 80 (**STS., Sala 1.ª, 19.6.90**), debiendo destacarse que esa cuantificación de si el valor es superior o no al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad de cultivo no puede reservarse para el momento de ejecución de sentencia sino ser objeto de expreso pronunciamiento en ella (**STS., Sala 1.ª, 4.2.93**).

Por otro lado, aun prescindiendo de la doctrina jurisprudencial que establece la no segregación o individualización de una o varias de las fincas, a los efectos de su valoración separada, cuando se ha postulado el acceso a la propiedad del conjunto de todas ellas, es de tener en cuenta y aplicar al caso en el que se ejercitó por los actores una acción de acceso a la propiedad de un conjunto de fincas que forman una unidad de explotación, conocida en Galicia con el nombre de «lugar acasurado» la circunstancia excluyente del arrendamiento del ámbito de la legislación especial del artículo 7, apartado 1, LAR 80, pues aun admitiendo que se trata de una unidad de explotación, y que solamente cuatro de las quince fincas en cuestión se han beneficiado con la plusvalía, este mayor valor referido y sumado al valor del resto hace que el conjunto del «lugar acasurado» tenga un precio de venta superior al doble del precio que correspondería a fincas de su misma calidad en la comarca o zona; circunstancia que aplicada necesariamente a la unidad de explotación cuya existencia se afirma insistentemente en la demanda hace que tal conjunto quede fuera del ámbito de aplicación de la legislación especial (**STS., Sala 1.ª, 10.6.92**). También con relación al «lugar acasurado», y en el mismo sentido, se ha dicho que no resulta de incidencia que dos de sus fincas integrantes hayan experimentado una supervaloración ajena a la propia de su destino como tales, al tratarse de una incidencia aislada, no influyente en la valoración de todo el conjunto, que no ha sufrido variación en su propio e inherente destino, pues en casos como el de autos el valor ha de apreciarse respecto al caserío total como unidad configurada de todo lo que lo conforma, respetándose la identidad locativa que obliga a las partes, y por tanto, no cabe desmembrar ni acoger su ruptura y menos hacerlo extensivo a las pretensiones interesadas de la recurrente, en línea de uso abusivo de derechos, para ir en contra de la propia esencia contractual (**STS., Sala 1.ª, 3.6.88, 10.6.92 y 29.11.93**), en suma, cuando se trata de varias fincas que forman una unidad y crean una institución jurídica con respaldo legal, como sucede en Galicia con los lugares acasurados, ha de atenderse no al valor de alguna de las fincas, sino a la unidad configurada por todas las que la integran (**STS., Sala 1.ª, 11.11.96**).

Apartado 2

En el caso, el detalle de notificar al arrendatario la compraventa de la finca a los efectos arrendaticios que correspondan no significa que el arrendador reconozca la regulación apriorística del arrendamiento en cuestión por la LAR, pues si la aplicación de esta normativa peculiar depende, como en este caso, de una valoración que ha de ser homologada judicialmente, es meridianamente claro que en el caso de la compraventa no tiene más remedio que hacerse la notificación pertinente al arrendatario, para su posible acceso al Registro de la Propiedad, conforme ordena el artículo 91, apartado 1, LAR 80, sin que el hecho de que esa valoración, incrementada por el paso del tiempo y

la variación de las circunstancias sociourbanísticas de la zona de enclave de las fincas, suponga nada en contra de la exclusión a posteriori desde la iniciación del contrato, como lo demuestra inequívocamente la redacción del artículo 7, apartado 2, en relación con el artículo 83, apartado 2, ambos de la LAR 80 (**STS., Sala 1.ª, 7.7.95**).

ART. 8. Desenvolvimiento del contrato.

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

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

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

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

MODIFICACIONES

Modificado por LEY 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE de 01-12-2005).

CONCORDANCIAS

Artículos 8 y 9 LAR 80.

Apartados 1 y 2: artículo 10 LAR 80.

Apartado 2: Reglamento (UE) n° 1307/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013.

JURISPRUDENCIA

Es reiterada doctrina jurisprudencial la que reputa existente la voluntad novatoria de las partes en el contrato de arrendamiento rústico y, por consiguiente, la sustitución del mismo, sin necesidad de que conste expresamente su novación, cuando en forma sustancial se alteran los dos elementos más esenciales del arrendamiento, como lo son el objeto y la renta, e incluso la notoria modificación de una sola de estas circunstancias, cuando se ofrece con caracteres muy acusados, puede ser reveladora de un ánimo novatorio extintivo (**SSTS., Sala 1.ª, 1.2.78, 7.3.78, 10.3.82, 27.4.88, etc.**).

En modo alguno cabe predicar la obligación de responder por parte del arrendatario de unos daños sufridos por la cosa arrendada que no pueden reputarse imputables al mismo, y que unos afectan a inmuebles que, como la casa vivienda, fueron tácitamente excluidos del arrendamiento ab initio, y otros, los referidos a las restantes edificaciones como la cuadra y pajar, además de las fincas son debidos a la antigüedad de los inmuebles, sin que sean atribuibles a un uso inadecuado de ellos por parte del arrendatario (**STS., Sala 1.ª, 6.4.90**), aunque la responsabilidad por los daños dolosamente causados a la finca arrendada es incumplimiento de la obligación contractual que tiene todo arrendatario de conservarla con diligencia, que se sanciona con la resolución del contrato y con la obligación de reparar el daño (**STS., Sala 1.ª, 22.7.91**).

El propietario no contrae la obligación de mantener el mismo cultivo o explotación que previamente desarrollaba el arrendatario, como tampoco era obligación de éste constante el arrendamiento, además de que se permite por pacto complementar cualquiera de aquellos aprovechamientos agrícolas o pecuarios, los de otra naturaleza como caza o los de naturaleza forestal, lo que, extinguido el arrendamiento, no depende más que de la voluntad del propietario (**STS., Sala 1.ª, 7.10.05**).

CAPÍTULO II

Partes contratantes

CONCORDANCIAS

Artículos 12 a 19 LAR 80.

JURISPRUDENCIA

El artículo 1257 CC proclama el principio de la relatividad contractual, lo que significa, en principio, que el contrato como fuente de obligaciones limita sus efectos a las partes contratantes. Sin embargo, llevada a sus límites extremos tal consideración, se haría una estimación aislada del contrato, lo que supondría olvidar que la determinación de los efectos contractuales se producen en una realidad social impregnada de múltiples relaciones jurídicas, y es entonces cuando surge lo que la doctrina científica moderna denomina la «sombra del contrato». En el caso, del factum de la sentencia recurrida se desprende que, aunque la recurrente no aparece como arrendataria en el contrato firmado por su esposo, sí ha tenido una intervención importante en el desarrollo del mismo, por eso no puede extrañar que esté obligada a rendir las cuentas derivadas de dicho contrato con la otra parte arrendadora, como efecto lógico contractual. Y así es desde el instante mismo que la referida parte, aunque tuviera pactada la separación de bienes con su esposo, que es el que aparece literalmente como arrendatario, con anterioridad a la formalización del contrato, tuvo actuaciones en relación al desarrollo del arrendamiento como eran la petición de subvenciones oficiales a su nombre, efectuar pagos por gastos de consumo de energía eléctrica en la explotación de la finca arrendada o formalizar a su nombre pólizas de seguro cuyo objeto es el cultivo y producción de la finca arrendada. Después de todo ello es procedente afirmar que la referida persona era parte arrendataria aunque no figurara como tal en el contrato suscrito, y que por ende está obligada a la rendición de cuentas, sin que por ello sea menoscabado el principio de la relatividad contractual (STS., Sala 1.ª, 25.2.04).

ART. 9. Capacidad y limitaciones a la extensión del arrendamiento.

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

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

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

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

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

4. El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya

transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

5. También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

MODIFICACIONES

Modificado por LEY 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (BOE de 01-12-2005).

CONCORDANCIAS

Artículos 12 a 19 LAR 80.

Apartado 1: artículos 12, apartado 1, 14 y 15 LAR 80; artículos 162, 267, 271, 272, 397, 1457 a 1459 y 1548 CC.

Apartado 2: artículo 15, letras b) y c), LAR 80.

Apartado 4: artículo 12, apartado 2, LAR 80; artículo 1548 CC.

Apartado 5: artículo 15, letra d), LAR 80.

Apartado 6: artículo 18 LAR 80.

Apartado 7: artículo 14, apartado 2, LAR 80; LO 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social (BOE nº 307, de 23 de diciembre).

JURISPRUDENCIA

En general

La validez del mandato y figuras afines, por su carácter consensual, viene determinada por la existencia del consentimiento, cualquiera que sea la forma en que se mani-

fieste, expresa o tácita, por escrito o verbal –artículo 1710 CC–, siendo perfectamente compatible o conciliable con estas formas de exteriorización el mandato expreso al que alude el artículo 1713 CC, que desde luego pueda darse verbalmente, no siendo equivalente la distinción que establece el artículo 1712 CC a la del artículo 1713 citado, ya que en aquella no atiende el legislador a los actos de administración o de disposición, sino a los negocios que comprende el mandato; por lo que, en el caso, siendo cierto que el artículo 12, apartado 1, LAR 80 exige para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley la misma capacidad que para enajenarlos, no ofrece duda que la recurrente, dueña de la finca, tiene capacidad para enajenarla y por tanto para arrendarla, como hizo a través del poder y representación expreso para ello que tenía conferido verbalmente a su marido, sin que ofrezca la más mínima duda la realidad de tal apoderamiento aunque no conste por escrito, como es buena prueba el que su marido procediese a vender parte de la finca hoy arrendada, venta que se documentó en escritura pública, actuando en nombre y representación de su esposa, que ella vino a ratificar expresamente al firmar con el vendedor el referido documento (**STS., Sala 1.ª, 14.12.87**).

Es lo cierto que, para determinar cuándo una posesión es en concepto de dueño –o de titular del derecho– o en otro concepto distinto, hay que atender a la voluntad del poseedor en el momento de adquirir la posesión y, si la adquisición se basa en un negocio jurídico, habrá de deducirse de él la intención del adquirente. La ley presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (artículo 436 CC) mientras no se pruebe lo contrario, y no basta el mero cambio de intención en el poseedor para modificar el concepto en que se posee conforme al principio *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Para que se produzca la *interversio possessionis* es preciso también que se transforme el título o causa de adquisición de la posesión, como ocurre en los supuestos de la llamada *traditio brevi manu* y el constituto posesorio, sin que baste en los supuestos de arrendamiento el simple fallecimiento del arrendador (**STS., Sala 1.ª, 18.9.07**).

Apartado 1

No cabe confundir cultivador personal con profesional de la agricultura; aquella cualidad le corresponde al que cultiva directamente las fincas, con ayuda de las personas que enumera el artículo 16 LAR 80; es un concepto amplio que engloba el de profesional de la agricultura. En cambio esta denominación se presenta como más restringida en cuanto se refiere al que de modo preferente se dedique a actividades de carácter agrario y se ocupe de forma efectiva y directa de la explotación (**SSTS., Sala 1.ª, 16.7.92 y 14.12.04**), en todo caso, no se considera cultivador personal al arrendatario que no realiza actividad de cultivo de las tierras (**SSTS., Sala 1.ª, 27.1.93, 24.2.94, 18.7.05**) ni se ostenta la cualidad cuando el arrendatario ha sido sustituido de forma plena por un familiar, permaneciendo al margen de la explotación y sin responsabilizarse de la misma (**STS., Sala 1.ª, 4.10.06**). Aunque en muchos casos coinciden en la misma persona las dos cualidades, la diferencia estriba en que el cultivador personal lo es cuando las labores agrícolas las realiza personalmente o ayudado por los miembros de su familia, sin emplear asalariados, salvo en determinadas épocas del año, en que por necesidades laborales se exija temporalmente más mano de obra (**STS., Sala 1.ª, 16.5.03**). Además, las cualidades de profesional de la agricultura se pueden catalogar como datos de un derecho personal o *intuitu personae* y por tanto intransmisible tanto por actos *inter vivos* como por actos *mortis causa*, por lo que, en concreto, no pueden ser heredadas (**SSTS., Sala 1.ª, 31.3.97 ó 26.6.97**).

La condición de profesional de la agricultura, al no existir organismo ni institución alguna que expida títulos, permite afirmar que podrá alcanzarse por todo aquel que, según el artículo 15 LAR 80, en plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad, se dedique o vaya a dedicarse de modo preferente a actividad de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación. Debe, pues, reconocerse aptitud para contratar a quien tenga el propósito de convertirse en profesional de la agricultura (**STS., Sala 1.ª, 19.7.94**), si bien no concurre la condición de cultivador personal en quien ni se dedica de modo preferente a la agricultura, ni lleva directamen-

JOSÉ LUIS GIL IBÁÑEZ

Magistrado

Licenciado en Derecho por la Universidad de Valladolid y Máster en Derecho Comunitario Europeo por la Universidad Carlos III de Madrid, ingresó por oposición en la carrera judicial en 1985.

Ha sido Magistrado del Gabinete Técnico de Información y Documentación del Tribunal Supremo y Letrado del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

En la actualidad ejerce como Presidente de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.

La presente edición de la Ley de Arrendamientos Rústicos recoge y resalta las modificaciones legislativas producidas con respecto a la anterior edición, y actualiza la jurisprudencia recaída en aplicación de los preceptos que la componen, incluyendo la procedente del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Igualmente se han puesto al día las normas complementarias, manteniendo las que inciden de forma más directa en la regulación, como la anterior *Ley 13/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos*, y la *Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos*, poniendo al día las que han sufrido cambios legislativos, como, en lo que interesa, la *Ley de Enjuiciamiento Civil* y la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, e incorporando otras que no aparecían en la edición anterior, como la *Ley 25/1982, de 30 de junio, de agricultura de montaña*, el *Real Decreto 613/2001, de 8 de junio, para la mejora y modernización de las estructuras de producción de las explotaciones agrarias*, y la *Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias*.

Con ello se pretende ofrecer un texto que resulte manejable, accesible, práctico y, sobre todo, útil en lo que concierne a los arrendamientos rústicos.

ISBN: 978-84-17135-29-4



9 78 84 17 135 29 4