

# I. Disposicions generals

## CAP DE L'ESTAT

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

JUAN CARLOS I

REI D'ESPANYA

A tots els qui vegem i entenguen esta llei.  
Sapieu: Que les Corts Generals han aprovat la llei següent i jo la sancione.

### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

La Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'Arrendaments Rústics, requereix una modificació substancial a fi d'incidir en l'àmbit agrari i en un harmònic desenvolupament rural, que tinga en compte tots els aspectes econòmics, socials i humans que es donen en les relacions contractuals d'arrendament de manera que es facilite un equilibri entre les parts, en el marc dels drets i les obligacions que la mateixa llei reconega.

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

La reforma de la Política Agrícola Comuna i la dependència, cada vegada major, de les produccions agràries dels preus existents en el mercat obliguen a impulsar tot aquell conjunt de mesures que permeten la viabilitat i competitivitat d'estes i, sens dubte, la dimensió econòmica que moltes vegades està íntimament lligada a la terra obliga a l'existència de marcs jurídics que canalitzen i faciliten esta labor.

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

Esta llei té en compte el marc de la Unió Europea en què ens inserim i el paper que esta assigna als actius agraris, el seu caràcter plurifuncional, en el qual l'explotació agrària s'entén com un tot, i justament en este sentit s'ha produït l'última reforma de la Política Agrícola Comuna, en la qual s'incorporen mecanismes nous sustentadors de les rendes dels agricultors i ramaders, lligades directament a l'explotació agrària concebuda com un tot.

A fi de compatibilitzar les legislacions dels Estats amb la legislació de la Unió Europea, no sols en les transposicions obligades, sinó també en els vectors essencials que conformen el cos legal comunitari, més encara quan este el que fa és reflectir les necessitats a què obliguen els

avanços tecnològics, la formació i el coneixement de l'activitat agrària es converteix en un element essencial, i d'ací deriva que en la modificació proposada s'obligue a la professionalitat agrària dels arrendataris per a accedir a ser titulars d'un arrendament.

Per a ser eficaç, la llei ha de possibilitar que, en igualtat de condicions, determinats arrendataris puguen incrementar la seua activitat econòmica, i per a això introduïx els mecanismes de tanteig i retracte que li permeten accedir a arrendaments de noves terres.

Igualment, es restablixen els límits a l'extensió de l'arrendament de la Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'Arrendaments Rústics, amb l'única modificació de l'augment d'aquells en el cas de les cooperatives, com a mitjà necessari per a evitar l'acumulació de grans superfícies d'arrendament en mans d'un sol arrendatari. La dita acumulació aniria en detriment de la mobilitat de terres que es busca i de possibilitar que moltes explotacions agràries que no tinguen encara la dimensió econòmica adequada l'aconseguisquen.

En tot cas, perquè la llei siga un instrument eficaç ha de donar la seguretat suficient tant a arrendadors com a arrendataris i que siga igualment atractiva tant per als uns com per als altres, ha d'afavorir la mobilitat de la terra i ha de ser escrupolosament respectuosa amb la relació que lliurement pacten ambdós. Respecte d'esta relació contractual, la llei, excepte en els supòsits que recull, la deixa prou oberta i flexible perquè la casuística que pugua presentar-se es pacte per les parts. No obstant això, per a atendre les necessitats de les persones amb discapacitat i majors de 70 anys, la realització de millores que consistisquen en la realització d'obres d'accessibilitat en els edificis situats en la finca que servisquen de vivenda a l'arrendatari no requereix l'acord de les parts.

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

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

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

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

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

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

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

«Article 8. *Desenvolupament del contracte.*

1. L'arrendatari de finques rústiques té dret a determinar el tipus de cultiu, sense perjudi de tornar-les, a l'acabar l'arrendament, en l'estat en què les va rebre i del que disposa esta llei sobre millores.

Seran nuls els pactes que imposen a l'arrendatari qualsevol restricció sobre els cultius o sobre la destinació dels productes, excepte els que tinguen per objecte evitar que la terra siga exhaurida o siguen conseqüència de la normativa comunitària i de disposicions legals o reglamentàries.

2. Quan la determinació del tipus o sistema de cultiu impliqui transformació de la destinació o supose millores extraordinàries, només podrà fer-se mitjançant un acord exprés entre les parts i, si és el cas, en compliment de la normativa comunitària i de les normes legals o reglamentàries pertinents.

3. En l'arrendament d'explotació, l'arrendatari gaudix igualment de plena autonomia en l'exercici de la seua activitat empresarial, i assumix l'obligació de conservar la unitat orgànica de l'explotació i d'efectuar, a l'acabar l'arrendament, la devolució a l'arrendador.»

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

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

1. Podran realitzar-se arrendaments rústics entre persones físiques o jurídiques.

És agricultor professional, als efectes d'esta llei, qui obtinga uns ingressos bruts anuals procedents de l'activitat agrària superiors al doble de l'Indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) establert en el Reial Decret Llei 3/2004, de 25 de juny, per a la racionalització de la regulació del Salari Mínim Interprofessional i per a l'increment de la seua quantia, i la dedicació directa i personal del qual a eixes activitats supose, almenys, el 25 per cent del seu temps de treball.

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

3. Per a ser arrendatàries, les persones jurídiques, siguen civils, mercantils o laborals, incloses les societats agràries de transformació (SAT), hauran de tindre inclòs en el seu objecte social, conforme als seus estatuts, l'exercici de l'activitat agrària i, si és el cas, d'activitats complementàries a esta dins de l'àmbit rural, sempre que no excedisquen els límits establerts en l'apartat 6.

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

4. El menor les finques o explotacions del qual hagen sigut arrendades per son pare, sa mare o el seu tutor podrà posar fi al contracte una vegada emancipat, sempre que haja transcorregut la duració mínima que preveu l'article 12, i ho comunicarà a l'arrendatari en el termini de sis mesos des que va adquirir el dit estat o, si és el cas, des que falte un any perquè es complisca el termini mínim de duració. En tot cas, la denúncia del contracte no produirà efecte fins transcorregut un any des de la seua realització.

5. També podran ser arrendatàries les entitats o els organismes de les Administracions Públiques

que estiguen facultats, conforme a les seues normes reguladores, per a l'explotació de finques rústiques.

6. En tot cas, no podran ser arrendatàries de finques rústiques les persones físiques que, per si mateixes o per mitjà d'una persona física o jurídica interposada, siguen ja titulars d'una explotació agrària, o de diverses, les dimensions i altres característiques de les quals seran fixades en les distintes comarques del país pels òrgans competents de les comunitats autònomes, sense que puguen excedir en total les 500 hectàrees de secà o les 50 de regadiu.

Quan es tracte d'una finca per a aprofitament ramader en règim extensiu, el límit màxim serà de 1.000 hectàrees.

En el cas de les cooperatives agràries i les cooperatives creades per a l'explotació comunitària de la terra, el límit anterior es multiplicarà pel nombre de membres que les componen.

No s'aplicarà la limitació a les entitats o organismes de les Administracions Públiques que estiguen facultats conforme a les seues normes reguladores per a l'explotació o el subarrendament de finques rústiques,

7. No podran ser arrendatàries les persones i entitats estrangeres. Se n'exceptuen, no obstant això:

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

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

c) Les persones jurídiques i altres entitats nacionals dels altres Estats que apliquen als espanyols el principi de reciprocitat en esta matèria.»

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

«A falta de pacte entre les parts i excepte prova en contra, es presumirà l'existència d'arrendament, sempre que l'arrendatari estiga en possessió de la finca, i si no constara l'import de la renda, esta serà equivalent a les de mercat en eixa zona o comarca.

L'escriptura pública d'alienació de finca rústica haurà d'expressar la circumstància de si esta es troba arrendada o no, com a condició per a inscriure-la en el Registre de la Propietat.»

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

«Article 12. *Temps de duració.*

1. Els arrendaments tindran una duració mínima de cinc anys. Serà nul·la i es tindrà per no posada tota clàusula del contracte per la qual les parts estipulen una duració menor.

2. Excepte estipulació de les parts que establisca una duració major, l'arrendament de finques i d'explotacions s'entendrà concertat per un termini de cinc anys, per la qual cosa, complit el temps, llevat que les parts hagen disposat una altra cosa quan se subscriba el contracte o en un altre moment posterior, l'arrendatari de finques posarà a disposició de l'arrendador la possessió de les finques arrendades,

si hi ha hagut la notificació a què es referix l'apartat següent.

3. L'arrendador, per a recuperar la possessió de les finques al final del termini contractual, haurà de notificar-ho fefaentment a l'arrendatari amb un any d'antelació. En cas contrari, si l'arrendatari no posa la possessió de les finques arrendades a disposició de l'arrendador al final del termini, el contracte s'entendrà prorrogat per un període de cinc anys. Estes pròrrogues se succeiran indefinidament mentre no es produísca la denúncia del contracte.»

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

«Així mateix, podrà reclamar els danys i perjudicats causats.»

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

«2. L'arrendatari no pot, excepte acord exprés entre les parts, fer desaparèixer les parets, les tanques, bardisses vives o mortes, rases i altres formes de tancament o tanca del predi arrendat, si separen dos o més finques integrades en una mateixa unitat d'explotació, excepte en els trams necessaris per a permetre el pas adequat de tractors, maquinària agrícola i quan les faenes del camp ho requerisquen, sense perjudic del que estableisca la legislació sobre protecció del medi ambient i protecció del patrimoni històric, i de l'obligació de tornar les coses al final de l'arrendament tal com les va rebre, de conformitat amb el que disposa l'article 1561 del Codi Civil.»

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

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

«Així mateix, i amb la notificació prèvia a l'arrendador, l'arrendatari podrà realitzar obres d'accessibilitat en l'interior dels edificis de la finca que li servisquen de vivenda, sempre que no provoquen una disminució de l'estabilitat o seguretat de l'edifici i siguin necessàries perquè puguen ser utilitzades de manera adequada i d'acord amb la discapacitat o l'edat superior a 70 anys, tant de l'arrendatari com del seu cònjuge, de la persona que convisca amb l'arrendatari de manera permanent en una relació d'afectivitat anàloga amb independència de la seua orientació sexual, dels seus familiars fins al quart grau de consaguinad que convisca amb algun d'ells de manera permanent i d'aquelles persones que treballen o presten servicis altruistes o voluntaris per a qualsevol de les anteriors en la vivenda enclavada en la finca rústica. Al final del contracte, l'arrendatari estarà obligat a reposar la vivenda al seu estat anterior, si així li ho exigís l'arrendador.»

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

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

1. L'adquirent de la finca, encara que estiguera emparat per l'article 34 de la Llei Hipotecària, quedarà subrogat en tots els drets i obligacions de l'arrendador, i haurà de respectar el termini que reste de la duració mínima del contracte que preveu l'article 12 o la de la pròrroga tàcita que estiga en curs si es tracta del tercer hipotecari, mentres que en els

altres casos haurà de respectar la duració total pactada.

2. En tota transmissió «inter vivos» de finques rústiques arrendades, inclosa la donació, aportació a societat, permuta, adjudicació en pagament o qualsevol altra diferent de la compravenda, de la seua propietat, de porció determinada o d'una participació indivisa d'aquelles, l'arrendatari que siga agricultor professional o siga alguna de les entitats a què es referix l'article 9.2, tindrà dret de tanteig i retracte. A este efecte, el transmissor notificarà de manera fefaent a l'arrendatari el seu propòsit d'alienar i li indicarà els elements essencials del contracte i, a falta de preu, una estimació del que es considere just, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 11 i tenint en compte els criteris que estableix la disposició addicional segona d'esta llei.

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

Si el contracte no tinguera preu i l'arrendatari no estiguera conforme amb l'estimació feta per l'arrendador, es determinarà per un pèrit independent nomenat de comú acord per les parts, i, si no hi ha acord entre estes, per la jurisdicció civil conforme a les normes de valoració que estableix la legislació d'expropiació forçosa.

3. En tot cas, l'escriptura d'alienació es notificarà de manera fefaent a l'arrendatari, per tal que pug exercir el dret de retracte o, si és el cas, el d'adquisició, si les condicions de l'alienació, el preu o la persona de l'adquirent no correspongueren d'una manera exacta a les contingudes en la notificació prèvia. El mateix dret tindrà si no s'haguera complit en forma el requisit de la notificació prèvia. En este cas, el retracte o el dret d'adquisició preferent podran ser exercits durant el termini de 60 dies hàbils a partir de la notificació.

4. Per a inscriure en el Registre de la propietat els títols d'adquisició «inter vivos» de finques rústiques arrendades, haurà de justificar-se la pràctica de la notificació que estableix l'apartat anterior.

5. No seran procedents els drets de tanteig, retracte i adquisició preferent en els casos següents:

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

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

6. Els drets que estableix este article seran preferents respecte a qualsevol altre d'adquisició, excepte el retracte de confrontants establert per l'article 1.523 del Codi Civil, que prevaldrà sobre estos quan no excedisquen una hectàrea ni la finca objecte de retracte ni la confrontant que el fonamenta.

7. Quan es tracte de finques d'aprofitaments diversos concedides a diferents arrendataris sobre la totalitat de la finca, correspondrà exercir el tanteig i el retracte només a qui ho siga de l'aprofitament principal; si n'hi ha més d'un, a qui tinga la condició d'agricultor jove, i, si n'hi ha més d'un amb esta condició, al més antic en l'arrendament.

8. Quan hi haja diversos arrendataris de parts diferents d'una mateixa finca o explotació, caldrà complir les obligacions de notificació amb cada un d'ells, i el dret de tanteig i retracte podrà exercir-lo cada un per la porció que tinga arrendada. Si algun d'ells no vol exercir-lo, per la seua banda, podrà fer-ho qualsevol dels altres, i serà preferent qui tinga la condició d'agricultor jove i, si no n'hi ha, o si són diversos, el més antic.

9. En els casos de finques de les quals només una part de la seua extensió haja sigut cedida en arrendament, els drets regulats en els apartats anteriors s'entendran limitats a la superfície arrendada. A este efecte, el document pel qual siga formalitzada la transmissió de la finca haurà d'especificar, si és el cas, la quantitat que de l'import total del preu correspon a la porció donada en arrendament.»

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

«Este consentiment no serà necessari quan la cessió o subarrendament s'efectue a favor del cònjuge o d'un dels descendents de l'arrendatari. No obstant això, el subrogant i el subrogat notificaran fefaentment a l'arrendador la cessió o el subarrendament, en el termini de 60 dies hàbils a partir de la seua realització.»

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

«e) Per mort de l'arrendatari, quedant estalvi el dret dels seus successors legítims. En este cas, a falta de designació expressa efectuada pel testador, tindrà preferència qui tinga la condició de jove agricultor, i si n'hi ha diversos, serà preferent el més antic. Si ningú no la té, els successors hauran de triar entre ells, per majoria, el que se subrogarà en les condicions i els drets de l'arrendatari difunt. Si es dona esta última circumstància, serà necessària la corresponent notificació per escrit a l'arrendador, en el termini d'un any des de la defunció.»

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

«a) Falta de pagament de les rendes i de les quantitats assimilades a esta, sense perjudi del dret d'enervació de l'acció de desnonament en els mateixos termes que preveuen les lleis processals per als desnonaments de finques urbanes.»

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

«Article 29. Règim jurídic de la parceria.

Si no hi ha pacte exprés, normes forals o dret especial i de costum, s'aplicaran les disposicions d'este capítol i, amb caràcter supletori, les normes sobre arrendaments rústics contingudes en els capítols II, III, VI i VIII, sempre que no siguen contràries a la naturalesa essencial del contracte de parceria. No obstant això, si es tracta de les millores imposades per llei o per resolució judicial o administrativa ferma o acord ferm de la comunitat de regants corresponent, hauran de dur-se a terme per les parts d'acord amb allò que s'ha pactat entre estes i, si no hi ha pacte, podrà resoldre's el contracte a instància del cedent o del cessionari.»

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

«Si s'ha convingut la parceria per a la realització d'un cultiu determinat, amb l'excepció dels llenyo-

sos permanents, i sempre que este cultiu tinga una duració superior a un any, el termini mínim de duració serà el temps necessari per a completar una rotació o cicle de cultiu.

A la finalització del contracte de parceria, si el titular de la finca pretén realitzar un contracte d'arrendament, el parcer tindrà dret preferent, en igualtat de condicions, a subscriure el nou contracte d'arrendament. Així mateix, tindrà dret a les pròrrogues que esta llei establix, deduïnt-ne el temps que haja durat la parceria.»

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

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

Els contractes objecte d'esta llei hauran de comunicar-se per l'arrendador o titular de la finca o explotació als òrgans competents de les comunitats autònomes, que en remetran una còpia al Registre general d'arrendaments rústics que reglamentàriament s'establisca, que tindrà caràcter públic i informatiu i estarà adscrit al Ministeri d'Agricultura, Pesca i Alimentació.»

Dèsset. S'afeg una disposició adicional quarta amb la redacció següent:

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

La percepció del dret del pagament únic, així com qualsevol altre derivat de la Política Agrícola Comuna, es regirà, pel que fa a arrendaments, per les previsions de cada una de les normes comunitàries aplicables pel que fa a esta matèria i, si és el cas, per les corresponents normes autonòmiques. I tot això sense perjudi, en el que corresponga, de la llibertat de pacte de les parts contractants.»

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

«Disposició final primera. *Habilitació competencial.*

La present llei es dicta a l'empara de l'article 149.1.8a de la Constitució, sense perjudi de l'aplicació preferent dels drets civils, forals o especials, allí on n'hi hagen, i de la seua conservació, modificació i desplegament per les comunitats autònomes respectives.

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

**Disposició final única. Entrada en vigor.**

La present llei entrarà en vigor al cap de trenta dies de la publicació en el «Boletín Oficial del Estado».

Per tant,

Mane a tots els espanyols, particulars i autoritats, que complisquen esta llei i que la facen complir.

Madrid, 30 de novembre de 2005.

JUAN CARLOS R.

El president del Govern,

JOSÉ LUIS RODRÍGUEZ ZAPATERO