



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley 3/1993, de 16 de abril, de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos de Galicia.

Comunidad Autónoma de Galicia
«DOG» núm. 75, de 22 de abril de 1993
«BOE» núm. 112, de 11 de mayo de 1993
Referencia: BOE-A-1993-12174

TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: 30 de diciembre de 2010

La presente Ley tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico y la regulación de las aparcerías y arrendamientos rústicos históricos, entendiendo por tales aquéllos que se pactaron con anterioridad a la vigencia de la Ley de 1 de agosto de 1942, sea cual fuese su procedencia jurídica inicial, y que componen en su conjunto una institución histórica propia de Galicia.

La base competencial aparece reconocida en el artículo 149.1, regla octava, de la Constitución, que considera que corresponde a las Comunidades autónomas la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan, y también en el artículo 27.4 del Estatuto, que declara la competencia sobre la conservación, modificación y desarrollo de las instituciones del Derecho civil gallego.

Por todo lo expuesto, el Parlamento de Galicia aprobó y yo, de conformidad con el artículo 13.2 del Estatuto de Galicia y con el artículo 24.º de la Ley 1/1983, de 23 de febrero, reguladora de la Xunta y de su Presidente, promulgo, en nombre del Rey, la Ley de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos de Galicia.

TÍTULO PRIMERO

Ámbito de aplicación e inscripción de las aparcerías y de los arrendamientos rústicos históricos

Artículo 1.

Los arrendamientos rústicos históricos, constituidos desde tiempos inmemoriales y regidos por la costumbre como institución propia del Derecho civil gallego, se someterán a lo dispuesto en la presente Ley.

Asimismo, esta Ley será de aplicación a las aparcerías históricas, es decir, las constituidas con anterioridad a agosto de 1942, siempre que no se haya modificado desde aquella fecha la participación correspondiente a cada una de las partes.

Artículo 2.

Apartado 1.º Se reconoce a los arrendamientos rústicos históricos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de 1 de agosto de 1942 y a las aparcerías que se describen en el artículo anterior su peculiar carácter como modalidad de contrato para la

explotación agraria, cuya titularidad de la explotación agraria y el trabajo personal corresponden al arrendatario o aparcerero.

Apartado 2.º No perderán la condición de arrendamientos históricos por el hecho de que las partes hubiesen establecido verbalmente o por escrito, algún pacto que modificase la renta, otro elemento o condición del contrato primitivo, siempre y cuando se haya mantenido constante el arrendamiento.

Artículo 3.

Mediante esta Ley se crea el Registro de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos dependiente de la Consellería de Agricultura Ganadería y Montes.

Artículo 4.

Apartado 1.º La inscripción en el Registro de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos se realizará mediante la tramitación del oportuno expediente contradictorio que instruirá la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes a instancia de la parte interesada.

Apartado 2.º En el supuesto de no haberse obtenido acuerdo entre las partes respecto a la inscripción se paralizará el expediente, se remitirán los interesados a la vía judicial competente por razón de la materia y la sentencia que recaiga será, si se reconociese la existencia del arrendamiento o aparcería, título suficiente para la inscripción.

TÍTULO II

Del Régimen Jurídico

Artículo 5.

Apartado 1.º Los arrendamientos rústicos y las aparcerías a que se refiere el artículo 2 que estuviesen vigentes a la entrada en vigor de esta ley quedarán prorrogados hasta el 31 de diciembre del año 2015, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.3 para el caso de acceso del arrendatario o aparcerero a la propiedad.

En caso de que, llegada la fecha de extinción de los arrendamientos o aparcerías, el arrendatario o aparcerero cumplierse los 60 años, se le prorrogaría el contrato de forma excepcional hasta que el titular alcanzase la edad de jubilación.

Apartado 2.º La renta que viniese satisfaciendo el arrendatario a la entrada en vigor de esta Ley podrá ser revisada anualmente, de acuerdo con el índice de precios percibidos por los agricultores.

Artículo 6.

Apartado 1.º Hasta el cumplimiento de la fecha indicada en el artículo anterior, el arrendatario o aparcerero podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas llevadas en arriendo o aparcería, incluida la vivienda si fuese el caso, pagando, al propietario un precio que será la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de tierras análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o comarca.

Apartado 2.º En el supuesto de no alcanzar acuerdo entre las partes respecto al precio que ha de pagar el aparcerero o arrendatario, se someterá a la decisión de una Junta de Estimación Provincial de las Aparcerías y de los Arrendamientos Rústicos Históricos, que se crea por la presente Ley con la siguiente composición:

a) Presidente: El Delegado provincial de la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes.

b) Secretario: Un funcionario designado por la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes, que actuará con voz pero sin voto.

c) Vocales:

Un funcionario técnico de la Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes.

Dos representantes nombrados cada uno por el Colegio de Registradores de la Propiedad y de Abogados.

Un representante de las organizaciones profesionales agrarias más representativas, que ejercerá el cargo de forma rotatoria con carácter anual.

La valoración de la Junta de Estimación podrá ser impugnada por las partes ante la jurisdicción competente por razón de materia.

Apartado 3.º Ejercitado el derecho de acceso a la propiedad regulado en el apartado anterior, el arrendatario o aparcerero tendrá la obligación de cultivar personal y directamente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si incumpliese tal obligación, el anterior propietario podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma.

Artículo 7.

La Xunta de Galicia podrá establecer las medidas necesarias para facilitar el acceso a la propiedad de los arrendatarios y aparceros a que se refiere la presente ley.

Artículo 8.

Apartado 1.º El propietario tendrá derecho al rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico cuando justifique su necesidad inexcusable como único medio de subsistencia y se comprometa a llevar la explotación personal y directa de las tierras.

Apartado 2.º El rescate de la aparcería o del arrendamiento histórico por parte del propietario vendrá precedido de la indemnización, no sólo de las mejoras realizadas por el arrendatario o aparcerero, sino también del valor atribuible a los beneficios cesantes como consecuencia de la rescisión del contrato y como reconocimiento de la titularidad empresarial que venía desempeñando.

Apartado 3.º Cuando no se logre el acuerdo entre las partes, tanto en el derecho de rescate como en la valoración de las compensaciones económicas, corresponderá a la jurisdicción competente determinar ambos extremos, que ponderará las circunstancias de continuidad en la explotación del cultivador y la situación de necesidad de rescate alegada por el propietario. De igual modo será el Juez quien decidirá sobre las valoraciones de las indemnizaciones que haya de satisfacer la parte que lleve la titularidad de la explotación.

Logrado el cultivo de las tierras rescatadas por el propietario, éste deberá practicarlo, además de modo personal y directo, cuando menos durante seis años consecutivos. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la anulación de la situación creada y a la reposición del anterior cultivador.

Artículo 9.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, si el arrendamiento o la aparcería comprendiese casa de labranza en la que habitase el arrendatario o aparcerero, éste tendrá derecho, si no dispusiese de otra vivienda, y salvo que ésta fuere expropiada, a continuar en arrendamiento de la casa de labranza y en un 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas o dadas en aparcería su elección, con un máximo de 0,25 hectáreas, hasta el fallecimiento de éste y de su cónyuge, pagando la renta pertinente que sea la usual en la comarca para casa y fincas análogas, sin que pueda exceder de lo que paga el arrendatario o aparcerero por la totalidad de las fincas.

Artículo 10.

En el supuesto de una expropiación forzosa, total o parcial, de una finca sobre el que recaiga un arrendamiento o aparcería histórica, se practicarán las actuaciones e indemnizaciones separadamente tanto con el propietario como con el arrendatario o aparcerero cultivador, reconociendo separadamente sus respectivas titularidades.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

La Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes procederá a la constitución de las juntas de estimación provinciales referidas en esta Ley en el plazo máximo de seis meses.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.

La Consellería de Agricultura, Ganadería y Montes elaborará en el plazo de un año una relación circunstanciada en la que se recojan los arrendamientos y las aparcerías a que se refiere esta Ley.

Segunda.

En todo lo no regulado en la presente Ley, será de aplicación, respecto a las causas de extinción contractual y régimen jurídico general, lo dispuesto en el Código Civil y en la legislación especial de arrendamientos rústicos de 1980.

Santiago de Compostela, 16 de abril de 1993.

MANUEL FRAGA IRIBARNE,
Presidente de la Xunta de Galicia

*(Publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Galicia» número 75,
de fecha 22 de abril de 1993)*

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.
Más información en info@boe.es