BOLETÍN OFICIAL
DE LAS CORTES GENERALES

CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

VIII LEGISLATURA

Serie A:
PROYECTOS DE LEY | **31 de marzo de 2005** | **Núm. 30-1**

PROYECTO DE LEY

121/000030 Por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

La Mesa de la Cámara, en su reunión del día de hoy, ha adoptado el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia.

(121) Proyecto de Ley

121/000030

AUTOR: Gobierno.

Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

Acuerdo:

Encomendar su aprobación con competencia legislativa plena, conforme al artículo 148 del Reglamento, a la Comisión de Agricultura, Pesca y Alimentación. Asimismo, publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES, estableciendo plazo de enmiendas, por un período de quince días hábiles, que finaliza el día 18 de abril de 2005.

En ejecución de dicho acuerdo, se ordena la publicación de conformidad con el artículo 97 del Reglamento de la Cámara.

Palacio del Congreso de los Diputados, 28 de marzo de 2005.—P. D. El Secretario General del Congreso de los Diputados, **Manuel Alba Navarro.**

PROYECTO DE LEY POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Exposición de motivos

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

El objetivo principal que pretende esta reforma es el de servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables, y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura.

La reforma de la Política Agraria Comunitaria y la dependencia, cada vez mayor, de las producciones agrarias de los precios existentes en el mercado obligan a impulsar todo aquel conjunto de medidas que permitan la viabilidad y competitividad de estas y, sin duda, la dimensión económica que en muchas ocasiones está íntimamente ligada a la tierra obliga a la existencia de marcos jurídicos que encaucen y faciliten esta labor.

Pero en este proceso de cambio, la ley debe contribuir a favorecer la necesaria renovación generacional, y

en este sentido recoge, de manera singular, los aspectos favorables que puedan contribuir a facilitarla.

Esta ley contempla el marco de la Unión Europea en el que nos insertamos y el papel que esta asigna a los activos agrarios, su carácter plurifuncional, en el que la explotación agraria se entiende como un todo, y justamente en este sentido se ha producido la última reforma de la Política Agraria Comunitaria, en la que se incorporan mecanismos nuevos sustentadores de las rentas de los agricultores y ganaderos, ligadas directamente a la explotación agraria concebida como un todo.

Con el fin de compatibilizar las legislaciones de los Estados con la legislación de la Unión Europea, no solo en las transposiciones obligadas, sino también en los vectores esenciales que conforman el cuerpo legal comunitario, máxime cuando este lo que hace es reflejar las necesidades a las que los avances tecnológicos obligan, la formación y el conocimiento de la actividad agraria se convierte en un elemento esencial, y de ahí se deriva que en la modificación propuesta se obligue a la profesionalidad agraria de los arrendatarios para acceder a ser titulares de un arrendamiento.

Para ser eficaz, la ley tiene que posibilitar que, en igualdad de condiciones, determinados arrendatarios puedan incrementar su actividad económica, y para ello introduce los mecanismos de tanteo y retracto que le permiten acceder a arrendamientos de nuevas tierras.

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

En todo caso, para que la ley sea un instrumento eficaz debe dar la seguridad suficiente tanto a arrendadores como a arrendatarios y que resulte igualmente atractiva tanto para unos como para otros, debe favorecer la movilidad de la tierra y ser escrupulosamente respetuosa con la relación que libremente pacten ambos. Respecto de esta relación contractual, la ley, salvo en los supuestos que ella recoge, la deja lo suficientemente abierta y flexible para que la casuística que pueda presentarse se pacte por las partes. No obstante, para atender las necesidades de las personas con discapacidad y mayores de 70 años, la realización de mejoras que consistan en la realización de obras de accesibilidad en los edificios sitos en la finca que sirvan de vivienda al arrendatario no requiere el acuerdo de las partes.

Artículo único. Modificación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

La Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, se modifica en los siguientes términos:

Uno. Se suprime el párrafo c) del apartado 1 del artículo 7.

Dos. El artículo 8 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 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, solo 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.»

Tres. El artículo 9 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 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 una renta anual procedente de la actividad agraria que supere el 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 esta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6.

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.»

Cuatro. Se añaden dos párrafos al apartado 1 del artículo 11, con la siguiente redacción:

«A falta de pacto entre las partes y salvo prueba en contrario, se presumirá la existencia de arrendamiento siempre que el arrendatario esté en posesión de la finca, y si no constase el importe de la renta, esta será equivalente a las de mercado en esa zona o comarca.

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

Cinco. El artículo 12 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 12. Tiempo de duración.

1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de tres años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.»

Seis. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 18, con la siguiente redacción:

«Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.»

Siete. El apartado 2 del artículo 20 queda redactado en los siguientes términos:

«2. El arrendatario no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan

dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil.»

Ocho. Se añade un nuevo párrafo al artículo 21, con la siguiente redacción:

«Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consaguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.»

Nueve. El artículo 22 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.

1. El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.

2. En toda transmisión inter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquellas, el arrendatario que sea agricultor profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

3. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

4. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición inter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.

5. No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en los casos siguientes:

a) En las transmisiones a título gratuito cuando el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consaguinidad o afinidad o su cónyuge.

b) En la permuta de fincas rústicas cuando se efectúe para agregar una de las fincas permutadas y siempre que sean inferiores a 10 hectáreas de secano, o una de regadío, los predios que se permutan.

6. Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre estos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios sobre la totalidad de la finca, el tanteo y retracto corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal; si hubiera varios, al que tuviera la condición

de agricultor joven, y, de haber más de uno con esta condición, al más antiguo en el arrendamiento.

8. Cuando sean varios los arrendatarios de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos no quisiera ejercitarlo, por su parte, podrá hacerlo cualquiera de los demás, y será preferente el que tuviera la condición de agricultor joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios, el más antiguo.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.»

Diez. Se añade un nuevo párrafo al artículo 23, con la siguiente redacción:

«Dicho consentimiento no será necesario cuando la cesión o subarriendo se efectúe a favor del cónyuge o de uno de los descendientes del arrendatario. No obstante, el subrogante y el subrogado notificarán fehacientemente al arrendador la cesión o el subarriendo, en el plazo de 60 días hábiles a partir de su celebración.»

Once. El párrafo e) del artículo 24 queda redactado del siguiente modo:

«e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido. Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.»

Doce. El artículo 29 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 29. Régimen jurídico de la aparcería.

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería. No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas, y si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario.»

Trece. La disposición adicional tercera queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional tercera. Criterios y requisitos formales.

Los contratos objeto de esta ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de la finca o explotación a los órganos competentes de las comunidades autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.»

Catorce. Se añade una disposición adicional cuarta con la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. Derechos de producción agraria y otros derechos.

La percepción del derecho del pago único, así como cualquier otro derivado de la Política Agraria Comunitaria, se regirá en cuanto a arrendamientos se refiere por las previsiones de cada una de las normas comunitarias aplicables en lo referente a esta materia y, en su caso, por las correspondientes normas estatales y autonómicas. Y todo ello sin perjuicio, en lo que corresponda, de la libertad de pacto de las partes contratantes.»

Quince. El párrafo segundo de la disposición final primera queda redactado del siguiente modo:

«Se exceptúa de lo anterior el artículo 30, que se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.7.ª; la disposición adicional segunda, que se dicta al amparo del artículo 149.1.18.ª; las disposiciones adicionales tercera y cuarta, que se dictan al amparo del artículo 149.1.13.ª, y el capítulo X y la disposición transitoria segunda, que se dictan al amparo del artículo 149.1.6.ª, todos ellos de la Constitución.»

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Edita: **Congreso de los Diputados**
Calle Floridablanca, s/n. 28071 Madrid
Teléf.: 91 390 60 00. Fax: 91 429 87 07. *http://www.congreso.es*

Imprime y distribuye: **Imprenta Nacional BOE**
Avenida de Manoteras, 54. 28050 Madrid
Teléf.: 91 384 15 00. Fax: 91 384 18 24

Depósito legal: **M. 12.580 - 1961**