

LEY 83/1980, DE 31 DE DICIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

TÍTULO PRIMERO

De los arrendamientos

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Art. 1.º Se considerarán arrendamientos rústicos a los efectos de esta Ley y quedarán sujetos a los preceptos de la misma todos los contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta.

Art. 2.º No perderán su naturaleza los contratos a que se refiere el artículo anterior, aunque concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1.a Recibir de las partes una denominación distinta de la de arrendamiento.

2.a Incluir, además de las tierras, edificaciones, instrumentos u otros Fomentos destinados a la explotación.

3.a Consistir el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento o, en todo o en parte, en la mejora o transformación del fundo arrendado.

Art. 3.º 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 o ganadero no se considerarán incluidos los aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza o los aprovechamientos forestales.

Art. 4.º 1. Los contratos en cuya virtud el dueño del suelo cede, contra un canon o participación fija o variable, su uso por tiempo superior a doce años para plantar y aprovechar viñas, naranjos, olivares u otras especies arbóreas no forestales se regirán por las normas de Derecho común y, en particular, con las variaciones en su caso pertinentes en los territorios de Derecho especial, por las del artículo 1656 del Código Civil.

2. Cuando después de terminado el plazo del contrato, continuare el usuario en el uso y aprovechamiento de la finca con consentimiento tácito del cedente, se considerará establecido un arrendamiento por seis años con posibles tácitas reconducciones por periodos de tres años. La renta en defecto de acuerdo entre las partes, se determinará conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 4 del artículo 121.

Art. 5.º No se considerarán arrendamientos rústicos los contratos de recto lección 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.

Art. 6.º Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal:

1.º Los arrendamientos entre parientes en línea recta, o entre colaterales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción, salvo que se otorguen por escrito con sumisión expresa a esta Ley.

2.º Los celebrados entre los copartícipes o sus cónyuges sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa, con la misma salvedad que en el supuesto anterior.

3.º La cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.

4.º Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada inferior al año agrícola.

5.º Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra a la que específicamente se refiera el contrato.

6.º Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial.

7.º Los que tengan cualquiera de estos objetos:

a) Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montañeras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con éstos.

b) Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

c) La caza.

d) Explotaciones ganaderas de tipo industrial o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado.

Art. 7.º 1. 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 siguientes:

1.a Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado.

2.a Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste.

3.a 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 o cultivo.

2. Si, vigente el contrato, sobreviniere alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 83.

Art. 8.º Son nulos los actos realizados en fraude de esta Ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.

Art. 9.º 1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice.

2. No puede imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le corresponden.

Art. 10. 1. El arrendatario tiene derecho a determinar el tipo de cultivo, sin perjuicio de su obligación de devolver la finca, al terminar el arriendo, en el estado en que la recibió y de lo dispuesto sobre mejoras en la presente 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 esquilhada o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias.

2. Cuando la determinación del tipo o sistema de cultivo implique transformación de destino sólo podrá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61.

Art. 11. 1. Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público.

2. Los derechos del arrendador son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

CAPÍTULO II

Partes contratantes

Art. 12. 1. Para dar fincas en arrendamientos sujetos a esta Ley se exige la misma capacidad que para enajenarlas.

2. Los padres o tutores podrán dar en arrendamiento las fincas de los menores sujetos a su patria potestad o tutela por término no superior al que falte a dichos menores para alcanzar la mayoría de edad. Estos arrendamientos serán improrrogables. Expirado el plazo del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a continuar en posesión de la finca hasta la recolección de la cosecha pendiente.

Art. 13. Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, subsistiendo el arrendamiento durante el correspondiente año agrícola; también podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento

hubiere concurrido el propietario.

Art. 14. 1. Sólo pueden ser arrendatarios y, en su caso, sub arrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura.

2. No podrán ser arrendatarios los extranjeros, salvo los súbditos de aquellos países que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.

Art. 15. Se entiende por profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley:

a) La persona natural, en la plenitud de sus derechos civiles o emancipado o habilitado de edad que se dedique o vaya a dedicarse de manera preferente a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la explotación.

b) Las Cooperativas Agrarias, Sociedades Agrarias de Transformación u otras formas de asociación de agricultores, las Organizaciones profesionales de Agricultores, las Cámaras Agrarias y los Sindicatos Agrarios en la forma que se determine reglamentariamente.

c) El Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) u Organismos similares de las Comunidades Autónomas, con la finalidad de subarrendar a los profesionales de la agricultura contemplados en los dos apartados anteriores. Sólo excepcionalmente podrá el IRYDA retener fincas como arrendatario.

d) Las Entidades públicas, Sociedades estatales u Organismos autónomos que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación de fincas rústicas.

e) Las Sociedades en las que las participaciones o acciones de sus socios sean nominativas y tengan por exclusivo objeto, conforme a sus Estatutos, la explotación agrícola ganadera o forestal y, eventualmente, la comercialización e industrialización de los productos obtenidos. Cualquier variación del objeto o ampliación de las actividades sociales fuera de los supuestos previstos en el párrafo anterior privará a la Sociedad de su condición de profesional de la agricultura.

Art. 16. 1. Se considerará cultivador personal a quien lleve la explotación por sí, o con la ayuda de familiares que con él conviven, sin utilizar asalariados más que circunstancialmente, por exigencias estacionales de la explotación agraria. No se perderá la condición de cultivador personal, aunque se utilicen uno o dos asalariados, en caso de enfermedad sobrevenida o de otra justa causa que impida continuar el cultivo personal.

2. El cultivador personal será considerado en todo caso como profesional de la agricultura a los efectos de esta Ley.

Art. 17. En los contratos celebrados con quienes no sean profesionales de la agricultura o, aun siéndolo, superen los límites que resulten de la aplicación del artículo siguiente, si el arrendador, previo requerimiento del IRYDA, no hiciese uso en el plazo de treinta días del derecho que le otorga el artículo 76, dicho Organismo tendrá la facultad de arrendar la finca, abonando como renta la usual en la comarca.

En tales casos, y salvo lo dispuesto en el apartado c) del artículo 15 de esta Ley, las fincas serán subarrendadas a personas de las comprendidas en los apartados a) y b) del artículo 15 y preferentemente a los titulares de explotaciones colindantes que no alcancen los límites mínimos de viabilidad.

Art. 18. 1. 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 varias cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o por el Ministerio de Agricultura, 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.

Si las fincas arrendadas incluyen superficies incultas, calificadas catastralmente como eriales, matorrales y monte bajo, dichas superficies no se computarán a los efectos establecidos en este artículo.

2. Respecto del IRYDA y demás Entidades públicas, Sociedades estatales y Organismos autónomos, a que se refieren los apartados c) y d) del artículo 15, no existirá limitación de superficie.

3. En cuanto a las Entidades comprendidas en el apartado b) del artículo 15, el límite se determinará reglamentariamente en función de las características de aquellas.

4. Los requisitos de superficie y demás características a que se refiere el apartado 1 de este artículo serán igualmente aplicables a las Sociedades mencionadas en el apartado e) del artículo 15. A tal efecto, se considerará que cada socio es arrendatario del número de hectáreas que resulte de aplicar a la superficie total arrendada por la Sociedad el porcentaje de participación de aquél en el capital social.

5. Si las Sociedades no redujeran o anularen la participación del socio en la medida que exceda de los límites señalados en el apartado anterior, a los arrendamientos concertados por las mismas les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 17.

6. En el caso de fincas mixtas, para la determinación del límite máximo total se computará cada hectárea de regadío por diez de secano y cada dos hectáreas de terreno forestal o ganadero por una de secano.

7. Podrá, no obstante, por una misma persona, tomarse en arrendamiento, previa autorización del IRYDA, una finca cuya superficie sea superior a los límites que resulten del desarrollo normativo de los apartados 1 y 3 de este artículo, siempre que constituya una unidad de explotación cuya división menoscabe sustancialmente su rentabilidad.

8. Cuando se trate de fincas cuyo destino sea forestal y los arrendatarios industrialicen la totalidad de los productos forestales obtenidos en ellas no regirán los límites de superficie establecidos en este artículo, pero corresponderá al Ministerio de Agricultura o a los Organos competentes de las Comunidades Autónomas señalar la superficie máxima que se puede tomar en arrendamiento de acuerdo con las características de la Empresa y podrá limitar las especies, métodos de plantación y tratamiento selvícola

que pretendan utilizarse, cuando puedan alterar el equilibrio ecológico de la zona.

Esta facultad la ejercerán el Ministerio de Agricultura o los Organos competentes de las Comunidades Autónomas por primera vez en el plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

Art. 19. 1. En el caso de que, durante el arrendamiento, el arrendatario dejare de ser profesional de la agricultura o arrendare explotaciones que rebasen los límites a que se refiere el artículo anterior, se aplicará lo dispuesto en el artículo 17.

2. Los contratos a que se refiere el apartado anterior quedarán con validados si, antes de que el arrendador o, en su defecto, el IRYDA ejercite su derecho, recupera el arrendatario la condición de profesional de la agricultura o se resolvieran o extinguieran otros arrendamientos, de modo que las tierras que pueda explotar el arrendatario queden reducidas a los límites permitidos.

CAPÍTULO III

Forma y prueba del contrato

Art. 20. Los contratos de arrendamiento podrán convenirse con libertad de forma. Pero la Administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo para su formalización por escrito, y en ellos se harán constar los derechos y obligaciones de ambas partes.

Estas podrán incorporar al contrato los pactos y condiciones particulares que no sean contrarios a lo dispuesto en esta Ley.

Art. 21. 1. Las partes podrán compelerse recíprocamente al otorgamiento del contrato-tipo correspondiente.

2. Antes de que el arrendatario entre en posesión de la finca o dentro de los dos meses siguientes, las partes podrán compelerse a formalizar inventario que describa el estado de la finca, de las edificaciones y demás bienes incluidos en el arrendamiento. Los gastos del inventario se pagarán por mitad.

Art. 22. 1. Incumbe la carga de la prueba a quien invoque la existencia de estipulaciones que se aparten de las normas dispositivas o de las cláusulas que para los arrendamientos correspondientes estén establecidas en el contrato-tipo que corresponda utilizar en la comarca.

2. Cuando no constare el tiempo o precio convenidos se presumirá que se concertó por la duración mínima fijada en el artículo 25 de la presente Ley y por el precio que se acostumbra en la comarca.

3. Salvo pacto expreso en contrario, se presume que el arrendamiento lo es a renta fija.

Art. 23. El convenio contenido en el contrato-tipo se elevará a escritura pública a

instancia de cualquiera de las partes, siendo de cuenta de la que lo solicite todos los gastos que se deriven de ello.

Art. 24. Por Real Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y Agricultura, se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos, el cual pasará a depender en los territorios autónomos de los Organos correspondientes .

CAPÍTULO IV

Duración

Art. 25. 1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años.

2. Terminado el plazo contractual, el arrendatario tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

3. En todo caso el tiempo total de prórrogas legales no excederá de quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato y el arrendador podrá arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente en los términos señalados por el artículo 14.

Art. 26. 1. Podrá oponerse a cualquiera de las prórrogas establecidas en el artículo anterior el arrendador que se comprometa a cultivar directamente la finca arrendada durante seis años, por sí o por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus descendientes mayores de dieciséis años en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura.

2. El arrendador que se proponga oponerse a cualquiera de las prórrogas deberá notificarlo fehacientemente al arrendatario con antelación mínima de un año al comienzo de aquélla, expresando la causa de la oposición.

Art. 27. 1. Ejercitado por el arrendador el derecho a la denegación de la prórroga y declarada judicialmente la temeridad de la oposición del arrendatario, se considerará a éste poseedor de mala fe desde la fecha en que, a tenor de la sentencia, debió abandonar la finca.

2. El incumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo veintiséis para oponerse a la prórroga dará derecho al arrendatario a la reanudación del arrendamiento sin computar el tiempo que hubiese durado la interrupción y a que se le indemnicen, en cuantía no inferior a un año de renta, los daños y perjuicios que hubiese sufrido si la causa no es justificada. En todo caso, el arrendatario conservará, si la finca hubiese sido enajenada, los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, regulados en los artículos 86 y siguientes de la presente Ley.

Art. 28. 1. En los contratos de larga duración ésta será al menos de dieciocho años y

el arrendador, al terminar el plazo pactado, podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún requisito o compromiso salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario al menos con un año de antelación.

2. Para que surta los efectos reconocidos al mismo en la presente Ley, este contrato de larga duración habrá de constar necesariamente por escrito y reconocer al arrendatario la facultad de hacer libremente mejoras útiles, indemnizables al final del contrato.

3. Si al término del contrato no se recabara la finca por el arrendador, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años, y así sucesivamente, pudiéndose ejercitar, al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

Art. 29. El partícipe de la finca arrendada podrá ejercitar independientemente, sobre la porción que se le adjudique a consecuencia de la división, el derecho a la denegación de prórroga.

Art. 30. El arrendador no podrá ser privado, cuando le corresponda conforme a lo dispuesto en esta Ley, de su derecho a recuperar la finca más que por causa justificada de utilidad pública o interés social y mediante pago del precio justo determinado conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

CAPÍTULO V

Renta

A) Reglas generales

Art. 31. 1. La renta se fijará en dinero y será la que estipulen las partes sin perjuicio de lo que establece la presente Ley en cuanto a actualización y revisión.

2. Si, no obstante, la fijaren en especie, el contrato será válido, pero cualquiera de las partes podrá exigir la conversión de la renta en dinero, conforme a los criterios establecidos en el 38.

Art. 32. 1. La renta se pagará por años, en la fecha pactada, y, en su defecto, con arreglo a la costumbre del lugar.

2. Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, se dividirá por la duración pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada anualmente como renta a los solos efectos de establecer el momento del pago.

Art. 33. Queda prohibido el pago anticipado de rentas por más de un año. El arrendatario podrá reclamar el duplo de las cantidades indebidamente anticipadas si demostrase que el arrendador obró de mala fe.

Art. 34. El pago de la renta se verificará en el lugar y forma pactados y, en su defecto, en la morada o casa del arrendatario.

Art. 35. 1. Todas las cantidades que hubiere de pagar el arrendador y que por disposición legal sean repercutibles al arrendatario podrán ser exigidas por aquél desde el momento en que las haya satisfecho, expresando el concepto, importe disposición que autorice la repercusión.

2. El impago de tales cantidades equivaldrá al impago de la renta.

3. El derecho a repercutir prescribirá al año de haberse efectuado el pago por el arrendador.

Art. 36. El arrendatario podrá asegurar la producción normal contra riesgos ordinariamente asegurables y el arrendador compelerle a que lo haga. En ambos casos le será posible al arrendatario repercutir contra el arrendador, a partir del momento en que le notifique el seguro concertado, una parte de la prima que guarde, en relación con su importe total, la misma proporción que exista entre la renta y la suma total asegurada.

Art. 37. Para resolver las cuestiones a que dé lugar la fijación de la renta, su actualización o su revisión se estará a lo que dispone la letra a) del apartado 3 del artículo 121.

B) Actualización

Art. 38. 1. Podrá acordarse por las partes la actualización de la renta para cada anualidad por referencia al último índice anual de precios percibidos por el agricultor, establecido por el Ministerio de Agricultura para los productos agrícolas en general o para alguno o algunos de los productos principales de que sea susceptible la finca, atendidas sus características y la costumbre de la tierra.

2. Del mismo modo, tratándose de fincas cuyos principales productos sean ganaderos, podrá también referirse la actualización al índice de los precios de alguno o algunos de los productos.

3. En el caso a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 no habrá, lugar, salvo pacto escrito en contrario, a la actualización de la renta, sin perjuicio de la revisión que en su caso fuera procedente.

Art. 39. Cualquiera de las partes podrá, en defecto de acuerdo, solicitar del Juez que añada al contrato la cláusula de actualización que corresponda conforme a los criterios señalados en el artículo anterior y previo el procedimiento previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 121.

C) Revisión

Art. 40. Transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión de la renta por ser ésta superior o inferior a la usual en el lugar

para fincas análogas.

Art. 41. En las revisiones de la renta no se tendrán en cuenta los incrementos de producción imputables a la iniciativa del arrendatario o las mejoras cuyo costo hubiera él anticipado.

Art. 42. La revisión de la renta sólo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda.

Art. 43. 1. Cualquiera de las partes podrá solicitar revisión extraordinaria de la renta o participación por haber cambiado las circunstancias que influyeron en su determinación, dando lugar a una lesión superior al 15 por 100 de la renta justa.

2. Si se accede a la revisión extraordinaria a solicitud del arrendador el arrendatario podrá optar por la cesación de la relación arrendaticia.

D) Reducción o exoneración

Art. 44. Procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente no asegurables se perdiera antes de terminar todas las operaciones de recolección más de la mitad de los productos que ordinariamente produzca la finca. La renta se reducirá en igual porcentaje en que hayan quedado reducidos los productos de la finca, teniéndose siempre en cuenta, al estimarlos, la indemnización recibida y, en su caso, la repercusión a que se refiere el artículo 36.

Art. 45. Para que el arrendatario pueda ejercitar el derecho de reducción o exoneración es necesario que notifique fehacientemente el siniestro al arrendador en el plazo de treinta días desde que se produzca, y que actúe con diligencia a fin de conseguir, en su caso, la efectividad de cualquier indemnización a que pudiera haber derecho.

Art. 46. Cualquier menoscabo o deterioro de la finca que disminuya su productividad, aunque esté causado por obra permitida o impuesta al arrendador por la Ley, dará derecho al arrendatario para solicitar la reducción de la renta en proporción a la disminución y durante el tiempo que dure ésta, salvo en el caso de que el menoscabo o deterioro sea imputable a culpa o negligencia del arrendatario.

CAPÍTULO VI

Gastos y mejoras

A) Reglas generales

Art. 47. 1. Arrendador y arrendatario están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones o mejoras que deba o pueda realizar la otra parte contratante.

2. Tales reparaciones o mejoras se realizarán en la época del año y circunstancias que menos perturben, salvo las que no puedan diferirse.

Art. 48. Incumben al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por Ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca arrendada, a salvo lo que especialmente se disponga en la Ley o resolución que imponga las obras mejoras o inversiones.

Art. 49. Incumben al arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrario.

Art. 50. El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallados, setos vivos o muertos, zanjas u otras formas de cerramientos o cercado del predio arrendado si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación siempre que, de no contar con el consentimiento del propietario, garanticen suficientemente, a juicio del IRYDA, la reposición del cercado o cerramiento y queden mojones o hitos que haga indiscutibles los linderos.

Art. 51. Se presume que las mejoras hechas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario.

B) Gastos necesarios

Art. 52. El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, realizará todas las obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación a que fue destinada al concertarse el contrato.

Art. 53. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizados cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta no estará obligado el arrendador a dicha reparación y el arrendatario podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiere lugar.

Art. 54. 1. Si, requerido el arrendador, no realizare las obras a que se refiere el artículo 52, el arrendatario podrá optar por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, obtener una reducción de la renta proporcional a la de la productividad de la finca o realizarlas por cuenta propia, pudiendo reintegrarse mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo, siempre que en este último caso obtenga informe previo favorable del IRYDA sobre la necesidad e importe de las obras.

2. Podrá además el arrendatario reclamar indemnización de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento del arrendador.

Art. 55. Si se trata de reparaciones tan urgentes que no pudiera sin daño inminente o grave incomodidad esperarse al resultado del requerimiento podrá el arrendatario realizarlas inmediatamente con derecho de reintegro y sin perjuicio del que le asiste para compensar su importe con las rentas que vayan venciendo, siempre que obtenga en este último caso la aprobación del IRYDA en cuanto a la necesidad e importe de las

obras realizadas.

Art. 56. Las obras de reparación que tengan su origen en daño doloso o negligente producido por el arrendatario o personas que trabajen en la finca bajo su dependencia serán de su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en la causa 5.a del apartado 1 del artículo 75.

C) Mejoras útiles y sociales

Art. 57. 1. Son mejoras útiles las obras incorporadas a la finca arrendada que aumenten, de modo duradero, su producción, rentabilidad o valor agrario.

2. Son mejoras de carácter social las que, quedando igualmente incorporadas a la finca, faciliten la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tengan por objeto la promoción de los trabajadores. Las mejoras de carácter social estarán sujetas al mismo régimen que las útiles.

Art. 58. 1. El arrendador puede por sí solo realizar en la finca, previa autorización del IRYDA, oído el arrendatario, cualquier mejora de las determinadas en el apartado 1 del artículo anterior, siempre que no menoscabe por ello su rendimiento ni el uso agrícola a que ha sido destinada en el arrendamiento y sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras y a la indemnización de los demás daños y perjuicios que se le causen.

2. Realizada la mejora, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad conseguida, según determinación del IRYDA.

3. En el caso especial de plantaciones forestales o aprovechamientos más intensos del arbolado se estará a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero, sobre Fomento de la Producción Forestal.

Art. 59. 1. Notificada por el arrendador la nueva renta que corresponde a la finca mejorada, dentro de los tres meses siguientes a la notificación el arrendatario tendrá derecho a su elección:

a) A continuar en la relación arrendataria, ateniéndose a la renta notificada.

b) A que cese la relación arrendaticia.

c) A que no se eleve la renta restringiendo el arrendamiento a una parte de la finca que, teniendo en cuenta la nueva rentabilidad de la tierra, corresponda con la renta vigente antes de las obras, siempre que a juicio del IRYDA, la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.

d) A que cese, con la correspondiente reducción de renta, la relación arrendaticia respecto de las fincas o parte de fincas afectadas por la transformación de cultivos, siempre que a juicio del IRYDA la tierra restante pueda ser objeto con independencia de explotación viable.

Si el arrendatario eligiese cesar en la relación arrendaticia respecto de toda o parte de la finca, conforme a los párrafos b) o d) de este apartado, podrá exigir al arrendador una indemnización equivalente a la que le correspondería en caso de expropiación de la finca o parte de finca que devuelva.

2. Si el arrendatario no comunica otra cosa al arrendador dentro de los tres meses, se entiende que opta por continuar en el arrendamiento, sujetándose a la nueva renta.

Art. 60. El arrendatario podrá realizar las mejoras útiles y sociales a que se refiere el artículo 57, siempre que no menoscaben el valor de la finca. Para llevarlas a cabo el arrendatario comunicará por escrito previamente al arrendador el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas, que se entenderán consentidas por el último si no da respuesta en el término de un mes. En caso de expresar oposición, el arrendatario podrá emprender las obras con informe favorable del IRYDA, oído el arrendador.

Art. 61. 1. Cuando se trate de mejoras que supongan una transformación de la finca por variar su destino productivo, como la puesta en regadío, roturación y otras semejantes que lleven consigo una inversión superior a nueve anualidades de renta y el arrendador no las realizare, previamente requerido por el arrendatario, podrá éste acometerlas por sí, previa autorización del IRYDA, con tal que a juicio de éste, se garantice la terminación de las obras en el plazo previsto.

2. En este supuesto quedará en suspenso durante nueve años y por una sola vez durante la vigencia de la relación arrendaticia la facultad del arrendador de recuperar la finca por expiración del período contractual o de cada una de las prórrogas legales. Cuando por razones excepcionales de fuerza mayor o impedimento físico u otras análogas el arrendatario no pudiere atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para ser arrendatario.

3. Estas obras sólo se autorizarán:

a) Si se aumenta al menos y como consecuencia de ellas en un 50 por 100 el valor agrario.

b) Y cuando se inicien dentro del período contractual en los primeros doce años de prórrogas.

Art.62. 1. Terminado por cualquier causa el arrendamiento, el arrendatario podrá optar:

a) Por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro.

b) Por exigir al arrendador que, a elección de éste, se le abone, en compensación por las mejoras, bien el mayor valor que por causa de las mejoras subsiguientes tenga entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de las que todavía subsistan en el estado en que se encuentren.

2. Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras se determinará por acuerdo entre las partes o, en su caso, por resolución judicial la cantidad que deba ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada. Si el arrendador no cumpliera su obligación de abonar las mejoras el

arrendatario podrá reclamar judicialmente el pago o continuar en el arrendamiento con facultad de subarriendo en los supuestos excepcionales previstos en el apartado 2 del artículo 61, mientras no se le liquide la deuda abonando solamente la renta pactada, con la actualización que corresponda, y aplicará a la compensación de lo que se le adeude la diferencia hasta la mayor renta determinada para la finca como consecuencia de la mejora.

Art. 63. Las partes no podrán pactar en el contrato que el arrendador recupere la finca arrendada con sus mejoras sin indemnización ni, en general, modificar los derechos reconocidos al arrendatario en materia de mejoras, sin perjuicio de lo dispuesto sobre éstas en el artículo 2, circunstancia 3.a de esta Ley.

Art. 64. El arrendatario tendrá, respecto de las cantidades que haya de pagarle el arrendador, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario. Podrá pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos. Las costas y gastos serán de cuenta del arrendatario

Art. 65. El arrendatario resarcirá al arrendador de la elevación de la contribución o de cualquier otro gasto o desembolso que le ocasione la realización por aquél de las mejoras, en tanto no quede el gasto compensado con una mayor rentabilidad efectiva en favor del arrendador.

Art. 66. Tanto el propietario como el arrendatario pueden participar en las mejoras promovidas o fomentadas por la Administración, aplicándose a las relaciones entre aquellos lo establecido en los artículos anteriores.

Art. 67. La parte que perciba subvenciones oficiales no podrá incluirlas en la cuenta de las mejoras.

Art. 68. Las mejoras útiles o sociales que vengan impuestas se registrarán por lo dispuesto en esta Ley, salvo lo que establezca la Ley que imponga la mejora.

D) Mejoras suntuarias

Art. 69. 1. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden, a su costa, realizar sobre la finca las mejoras de mero lujo, adorno o recreo que tengan por conveniente, siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte.

2. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario podrá llevarse los adornos con que hubiera embellecido la finca, si ésta no sufriera deterioro. El arrendador podrá en todo caso exigírselo.

CAPÍTULO VII

Subarriendo, cesión y subrogación

Art. 70. Son nulos los subarriendos o las cesiones, totales o parciales, de los derechos del arrendatario. Sin perjuicio de la nulidad, tales actos serán, además, causa de desahucio, sin que puedan ser convalidados por el consentimiento del arrendador.

Art. 71. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan autorizados sin necesidad de consentimiento del arrendador:

a) El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes en la comarca sobre fincas hasta entonces integradas en la explotación del arrendatario, siempre que se produzcan circunstancias extraordinarias ajenas a su voluntad que impidan temporalmente el cultivo de las fincas. La renta del subarriendo no podrá exceder de la del arrendamiento, ni el plazo podrá ser superior a tres años.

b) El subarriendo, en caso de mejoras, a que se refieren los artículos 61 y 62.

c) El subarriendo de temporada de la vivienda que sea parte integrante de la finca rústica arrendada y los subarriendos que tengan por objeto aprovechamientos secundarios de la finca. Cuando lo percibido anualmente por el arrendatario como renta, por todos estos subarriendos, exceda de la renta anual del arrendamiento, la mitad de dicho exceso la abonará el arrendatario al arrendador.

d) Los subarriendos pactados en favor del cónyuge o de descendientes. El arrendatario podrá conceder por escrito al descendiente subarrendatario el derecho de sucederle en el arrendamiento.

e) La cesión, incluso por precio, al IRYDA o a los Organismos similares de las Comunidades Autónomas.

f) La aportación del uso y disfrute de la tierra a alguna de las Entidades a que se refiere el apartado b) del artículo 15, sin que ello sea causa de resolución del arrendamiento.

Art. 72. El cesionario o subarrendatario no podrá entrar en la posesión de la finca sin previa notificación fehaciente del arrendatario al arrendador de la cesión o subarriendo. La omisión de este requisito será causa de resolución del arrendamiento, salvo en el supuesto del apartado c) del artículo anterior.

Art. 73. 1. El arrendatario podrá subrogar en el contrato a su cónyuge o a uno de sus descendientes si en él concurre el mismo carácter de profesional de la agricultura y, en su caso, de cultivador personal.

2. Será requisito indispensable la notificación fehaciente hecha por subrogante y subrogado al arrendador.

Art. 74. El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 3.4 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

CAPÍTULO VIII

Terminación del arrendamiento

A) Resolución

Art. 75. El contrato podrá resolverse a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

- 1.a Falta de pago de la renta.
- 2.a Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiese comprometido a ello en el contrato.
- 3.a No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos a los previstos en el artículo 1 de esta Ley.
- 4.a Subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley.
- 5.a Causar graves daños en la finca con dolo o negligencia manifiesta.
- 6.a En los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales regulados en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero.

Art. 76. Serán también causas de resolución a instancia del arrendador, por interés social:

- 1.^a Perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.
- 2.a No reunir o perder la Entidad arrendataria las características a que se refiere el artículo 15, apartados b) a e).
- 3.a Excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18.
- 4.a Infringir normas vigentes en orden a mejoras o cultivos, siempre que la infracción comporte de modo expreso la resolución del contrato.
- 5.a Las que estén determinadas por Leyes especiales.

Art. 77. En cuanto a la causa 3.a de resolución del artículo anterior, la acción de desahucio corresponderá a cualquier arrendador si hubiere más de uno y afectara a la finca entera y no sólo al exceso, siendo, en su caso, preferido el arrendador que primero entable la demanda.

Art. 78. La resolución del derecho del arrendador sobre la finca arrendada facultará al que resulte propietario para pedir la resolución del arrendamiento sin perjuicio de las acciones que correspondan a los que concertaron el arrendamiento.

B) Sucesión

Art. 79. 1. En caso de fallecimiento del arrendatario, tendrá derecho a sucederle en el arrendamiento, por orden de preferencia, salvo lo dispuesto en el apartado d) del artículo 71:

- 1.º El legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento.
 - 2.º El cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho.
 - 3.º El heredero o legatario que al abrirse la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo.
 - 4.º Cualquiera de los restantes herederos.
2. En todo caso el sucesor habrá de ser profesional de la agricultura.

Art. 80. 1. Cuando existieran varias personas con el mismo derecho sucederá en al arrendamiento aquel que elijan por mayoría los que tienen derecho a continuar el arrendamiento. Esta elección será notificada fehacientemente el arrendador antes de los dos meses siguientes al fallecimiento del arrendatario; de no recibirse la comunicación, el arrendador, previo requerimiento para que realicen la elección antes de los quince días siguientes, elegirá lo que prefiera.

2. En el caso de ser varios los arrendatarios, al fallecimiento de cualquiera de ellos los que le sucedan se integrarán en la relación arrendaticia, sin que por ello se altere el carácter indivisible de ésta. Si no existieren personas con derecho a suceder en el arrendamiento o no lo ejercieren, el contrato continuará con los demás arrendatarios.

Art. 81. La relación arrendaticia no podrá ser objeto de valoración en la sucesión del arrendatario, sin perjuicio de computar en la herencia los créditos y deudas que tenga pendientes el fallecido en relación con el arrendamiento.

C) Extinción

Art. 82. 1. Si la finca dada en arrendamiento se perdiera totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento quedará extinguido, sin derecho a indemnización para ninguna de las partes en los casos de pérdida parcial, el arrendatario podrá optar entre continuar el arriendo con la reducción proporcional de la renta o pedir la resolución del contrato.

2. Si la pérdida se debiera a culpa o dolo de una de las partes, tendrá la otra derecho a la indemnización correspondiente.

Art. 83. 1. El arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar el desahucio:

a) Por haber expirado el período contractual, si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga.

b) Por haber expirado el último período de prórroga legal, salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso ésta tendrá la duración establecida en el Código Civil.

c) Por haber expirado el período de tácita reconducción.

2. Si, vigente el contrato, sobreviene cualquiera de las dos primeras circunstancias mencionadas en el artículo 7.1, el arrendador o su causahabiente podrá dar por finalizado el arriendo avisando con seis meses de antelación al arrendatario, que deberá dejar libre la finca a la terminación del año agrícola. En tales casos el arrendatario tendrá derecho a la dozava parte del precio de la tierra, según el que tengan las fincas rústicas de su misma calidad y cultivo en la zona, en concepto de indemnización por las perturbaciones y gastos que le ocasione el cese inmediato, y otro tanto por cada uno de los años que le resta rían de vigencia al contrato sin computar las futuras prórrogas y sin que pueda nunca rebasarse el precio total de la finca arrendada, valorada como rústica. Las indemnizaciones por mejoras o gastos realizados hasta el cambio de circunstancias no entrarán a componer las estimaciones de valor referidas y se pagarán aparte, conforme a lo establecido en la presente Ley.

3. Si sobreviene la tercera de las circunstancias mencionadas en el artículo 7.1 el arrendador o su causahabiente sólo podrá poner tér mino al arriendo con los mismos requisitos e indemnización determinados en el apartado anterior, en el caso de que se proponga edificar, establecer instalaciones o destinar la tierra o cualquier obra a actividad no agraria. Si en el plazo de un año desde que quede libre el predio no dieren comienzo las obras u operaciones necesarias para realizar las citadas obras o actividades por causas imputables al arrendador, o se simularen o interrumpieren maliciosamente, podrá el arrendatario obtener judicialmente la reposición en el disfrute de la finca y una indemnización suplementaria no inferior a dos anualidades de renta que los Tribunales determinarán en función de la malicia que aprecien y de los perjuicios ocasionados.

4. En el juicio que en cualquiera de los supuestos previstos se siga para poner término al arriendo quedarán determinadas en su caso las indemnizaciones que corresponda percibir al arrendatario y si recayese sentencia de desahucio no podrá ser ésta ejecutada sin el previo pago o consignación de dichas indemnizaciones.

5. Si las circunstancias a que se refiere este artículo afectaren solamente a una parte de la finca arrendada, podrá acordarse judicialmente, a petición del arrendatario, que se restrinja para el futuro el arrendamiento a lo que reste la finca, con la consiguiente reducción de la renta, limitándose en este caso las indemnizaciones que corresponden al arrendatario a la parte de la finca en que cese el arrendamiento.

CAPÍTULO IX

Formas de acceso a la propiedad

Art. 84. 1. El arrendatario de una finca rústica tendrá la facultad de acceder a la propiedad de la misma por los siguientes medios:

1.º Mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o del de adquisición preferente.

2.º Mediante el ejercicio del derecho que se regula en los artículos 98 y siguientes.

2. Ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiriera la propiedad de la finca arrendada no podrá, salvo que lo haga en favor del IRYDA, enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición. Si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo.

3. Si el arrendatario incumpliere cualquiera de las prohibiciones establecidas en el apartado anterior, el arrendador podrá pedir la resolución del contrato ordinario, recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda, de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados.

Art. 85. El Estado habilitará líneas especiales de crédito en las condiciones más favorables de las que se autoricen para el crédito oficial, a fin de facilitar a los arrendatarios el ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad.

A) Tanteo, retracto y adquisición preferente

Art. 86. En toda enajenación intervivos de fincas rústicas arrendadas, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de las mismas, el arrendatario tendrá derecho de tanteo y retracto o de adquisición preferente con arreglo a lo que se dispone en los artículos siguientes.

Art. 87. El transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar, indicando las condiciones de la enajenación, así como el precio, en su caso, y el nombre y circunstancias del adquirente.

Art. 88. El arrendatario tendrá un plazo de sesenta días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al enajenante también de modo fehaciente. En defecto de notificación del arrendador el arrendatario tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Art. 89. En los contratos de donación, aportación a Sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualesquiera otros distintos de la compraventa el arrendatario podrá ejercitar su derecho de adquisición preferente en la misma forma establecida para el tanteo y el retracto. Si del contrato no resultase el valor de la finca transmitida, el arrendatario deberá pagar el precio justo de la finca, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación

forzosa.

Art. 90. 1. Ejercitado en forma legal cualquiera de los derechos establecidos en los artículos anteriores, la escritura se otorgará dentro de los treinta días siguientes.

2. El pago se realizará en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de transmisión, siendo de cuenta del arrendatario los reembolsos determinados en el artículo 1518 del Código Civil.

3. Si el arrendatario no ejercitase su derecho, quedará libre el oferente para enajenar la finca a la persona indicada.

Art. 91. 1. En toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la presente Ley. Sin esta declaración no podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, el fedatario no la autorizará sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículo anteriores.

2. 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 hubiere 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 sesenta días hábiles a partir de la notificación.

3. 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.

Art. 92. 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 o su cónyuge.

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

Art. 93. 1. Cuando sean varios los arrendatarios de una misma finca habrá que cumplir con cada uno de ellos los requisitos anteriores, y el derecho de tanteo y retracto y el de adquisición preferente podrán ser ejercitados por ellos separadamente, referidos a la porción o porciones de fincas ocupadas, respetando las normas vigentes sobre unidades mínimas de cultivos.

2. Si uno o varios arrendatarios renuncian al derecho de tanteo o retracto la Junta Arbitral establecerá la preferencia de los restantes sobre las porciones renunciadas en

función de la viabilidad de las explotaciones resultantes.

Los derechos de retracto y adquisición preferente sólo podrán ser ejercitados por quienes sean profesionales de la agricultura.

Art. 94. Los derechos establecidos en el presente capítulo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecidos por el artículo 1523 del Código Civil, que prevalecerá sobre los derechos regulados en esta sección A) cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

Art. 95. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios el tanteo y retracto o el derecho de preferente adquisición corresponderá ejercitarlo solamente al que lo sea del aprovechamiento principal.

Art. 96. En los casos de fincas de las que sólo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo los derechos regulados en los artículos 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.

Art. 97. Los arrendatarios que a la vez sean propietarios de más de 20 hectáreas en regadío o de 200 en secano en territorio nacional no podrán ejercitar ninguno de los derechos de adquisición que establecen los artículos anteriores.

B) Adquisición forzosa

Art. 98. 1. En los arrendamientos anteriores al Código Civil el arrendatario que traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho Cuerpo legal podrá acceder a la propiedad de la finca, pagando al arrendador al contado y en metálico el precio de la misma, determinado en vía civil, conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

2. Cuando se trate de censos enfitéuticos, el acceso a la propiedad se regirá por las normas de su redención.

Art. 99. 1. En los contratos de arrendamiento anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario, éste tendrá derecho a adquirir la propiedad de la misma cuando concurren circunstancias determinadas en los apartados siguientes.

2. Finalizada la prórroga legal que se halle en curso a la entrada en vigor de esta Ley, el arrendador podrá recabar la entrega de la finca para cultivarla personalmente, por sí o por alguno de sus herederos forzosos, notificando fehacientemente al arrendatario su propósito en tal sentido con seis meses de antelación, como mínimo, a la finalización del año agrícola correspondiente y comprometiéndose a llevar a cabo en dicha forma la explotación durante el plazo mínimo de seis años. La acción de recuperación, cuando sea necesaria, deberá entablarse dentro de los tres meses siguientes a la expiración

de la prórroga.

3. Si el arrendador no ejercita tal derecho, el arrendatario podrá ejercitar el de adquisición de la propiedad en el plazo de un año a partir de la terminación de la prórroga o, en su caso, desde que recayere resolución judicial declarando la improcedencia de la recuperación o caducase la instancia para hacer ésta efectiva. El arrendatario que ejercite su derecho de adquisición deberá pagar al contado y en metálico al propietario el justo precio de la finca, determinado en vía civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa y tendrá igualmente la obligación de cultivar personalmente durante seis años como mínimo la finca adquirida.

4. El incumplimiento de la obligación de cultivo personal por el arrendador en caso de recuperación de la finca arrendada facultará al arrendatario para ejercitar su derecho de adquisición con indemnización de los daños y perjuicios que hubiere sufrido.

5. Si fuera el arrendatario quien incumpliera su obligación de cultivo personal, el arrendador podrá resolver la transmisión con derecho a indemnización de daños y perjuicios y recuperar la finca libre de arrendatarios u ocupantes.

6. En el caso de que el arrendatario no hiciera uso de su derecho de adquisición forzosa en el plazo y con las condiciones determinadas en el apartado 3 de este artículo, el arrendamiento quedará sujeto, por el tiempo de duración de las prórrogas legales, al régimen normal establecido en esta Ley, especialmente en lo que respecta al derecho de recuperación que corresponde al arrendador conforme al artículo 26 de la misma.

CAPÍTULO X

Expropiación

Art. 100. 1. En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

a) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada.

b) Al importe de lo que el arrendador deba por mejoras.

c) A exigir que la expropiación forzosa comprenda la totalidad cuando la conservación de arrendamiento sobre la parte de la finca no expropiada resulte antieconómica para el arrendatario, aunque se redujera la renta.

d) Al importe de las cosechas pendientes que pierda con la expropiación.

e) A la indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes.

- f) A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.
 - g) Al premio de afección calculado sobre el importe total.
2. El expropiante descontará al arrendador del justo precio lo que haya de pagarse al arrendatario por gastos y mejoras cuyo importe corresponda abonar al arrendador.
 3. En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y que hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderle en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una dozava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato, valorada la tierra según el precio que tengan las fincas rústicas similares a la arrendada y sin que lo que abone el propietario pueda alcanzar nunca el valor total atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.
 4. En los casos de expropiación por causas de interés social, zonas regables u otros en los que el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada se tendrá en cuenta esta circunstancia para disminuir equitativamente la cuantía de la indemnización.

CAPÍTULO XI

Arrendamiento parciario

- Art. 101.** 1. Cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta, además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al 25 por 100, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente Ley con las modificaciones que se indican en los apartados siguientes en este mismo artículo.
2. Las mejoras realizadas por el arrendatario determinarán la elevación de la participación en proporción a la mayor productividad conseguida por el mismo, según determinación de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, conforme al artículo 121.4.
 3. Las partes contribuirán al seguro concertado por cualquiera de ellas, en proporción a sus respectivas participaciones.
 4. En caso de expropiación, la renta a que se refiere la letra a), apartado 1 del artículo 100, será la media del último quinquenio.
 5. En el arrendamiento parciario será también causa de resolución del contrato a instancia del arrendador la deslealtad o fraude por parte del arrendatario en la valoración o en la entrega al arrendador de los frutos que le correspondan.
 6. El arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiera dentro de los dos meses

anteriores al comienzo del nuevo año agrícola. La renta en metálico será la usual en el lugar para fincas análogas y su actualización se hará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.

TÍTULO II

De las aparcerías

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Art. 102. 1. Por el contrato de aparcería el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquella o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alicuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones. El cedente será considerado como cultivador directo.

2. Se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará, además, la legislación correspondiente.

Art. 103. No perderán su naturaleza los contratos a que se refiere el artículo 102, aunque concurra en ellos alguna de las circunstancias siguientes:

1.a Recibir de las partes una denominación distinta de la de aparcería.

2.a Incluir en el contrato, además de las tierras propiamente dichas, edificios, construcciones, instalaciones, u otros elementos destinados a la explotación, estén o no en las propias fincas objeto de la aparcería.

Art. 104. Será nula, sin perjuicio de ser causa de desahucio, la cesión total o parcial del uso o disfrute de la finca, del aprovechamiento o aprovechamientos principales de la misma o del contrato de aparcería.

Art. 105. Los aparcereros podrán invocar a su favor los beneficios que les concede esta Ley, que serán irrenunciables, salvo que concurran circunstancias análogas a las previstas en el artículo 11.

Art. 106. En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones del presente título y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidos en la presente Ley, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza del contrato de aparcería.

CAPÍTULO II

Forma del contrato y valoración

de las aportaciones

Art. 107. 1. En el contrato de aparcería, que deberá formalizarse por escrito, se hará constar el valor de las respectivas aportaciones de los contratantes o los criterios para su valoración o, cuando menos, la indicación del porcentaje que representa la aportación de cada uno. Del propio modo se hará constar la participación en los productos.

2. En el caso de que no figure en el contrato más que la participación en los productos, se presumirá que la valoración de las respectivas aportaciones coincide con ella, y lo mismo cuando, valoradas las aportaciones, nada se diga de la participación.

3. En los casos en que no figure en el contrato y faltare la prueba de la participación de las aportaciones y en los productos, o de sus circunstancias, se entenderá que rigen las acostumbradas en la localidad o a la comarca.

Art. 108. 1. Cuando el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario mínimo que corresponde al tiempo de su actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato de aparcería y cumplirse, en general, lo previsto en la legislación laboral y de seguridad social.

2. Igualmente se procederá cuando lo que corresponda aportar al aparcerero, además de su trabajo personal, sea inferior al 10 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante.

3. En estos casos, el aparcerero tendrá derecho a exigir que se le pague semanalmente tal salario, sin perjuicio de que se considere, al hacer la liquidación de los frutos obtenidos, como cantidad percibida a cuenta de su participación en el caso de que le correspondieran productos valorados en cantidad superior a lo cobrado.

CAPÍTULO III

Duración

Art. 109. 1. El plazo mínimo de duración de las aparcerías será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

2. Para extinguir las aparcerías de duración superior a un año será imprescindible el preaviso, en forma fehaciente, del cedente al aparcerero con un año de antelación al menos a la fecha de su conclusión.

3. A falta de este preaviso, la aparcería se prorrogará por otra rotación del cultivo y así sucesivamente mientras no se produzca el preaviso, en forma fehaciente, con el año de antelación a la terminación de cualquiera de ellas.

4. Recibido el preaviso por el aparcerero, éste podrá optar por el abandono al cedente del cultivo de la finca, o por su continuación como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta Ley.

Art. 110. 1. En las aparcerías que el cedente aporte la tierra preparada y labrada por él, para que el aparcerero, mediante su trabajo personal, la dedique a un determinado cultivo de carácter estacional e inferior a un año, la duración del contrato será la del cultivo que se trate, sin los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente o conversión en arrendamiento, regulados en los artículos 118 y 119 de esta Ley.

2. Sin perjuicio de la participación pactada, en todo caso le quedará garantizado al aparcerero el salario mínimo aplicable al tiempo que dure el contrato por la actividad realizada y tendrá derecho a que el cedente se lo anticipe semanalmente a cuenta de lo que le corresponda en la liquidación final.

CAPÍTULO IV

Derechos y obligaciones de las partes

Art. 111. La determinación del tipo y clase de cultivo corresponderá al cedente, al aparcerero o a ambos según lo señalado en el contrato y, en defecto de pacto, se seguirá el sistema y método de cultivo más usual en la localidad o en la comarca, salvo que otra cosa viniera impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.

Art. 112. 1. La liquidación de los frutos obtenidos y su adjudicación a los contratantes se practicará en el tiempo y forma que exprese el contrato o, en defecto del mismo, de acuerdo con las costumbres locales o comarcales.

2. En defecto de pacto o costumbre, se practicará anualmente o al terminar la recolección del fruto.

3. La práctica de una liquidación y adjudicación presume que están realizadas las anteriores.

Art. 113. 1. Todo anticipo que el cedente haga al aparcerero para que éste pueda realizar las aportaciones que le son propias según el contrato de aparcería, incluido el adelanto de jornales, tendrá a efectos de prelación la consideración establecida en el número 6 del artículo 1922 del Código civil.

2. El anticipo por el aparcerero al cedente a cuenta de la cosecha futura está prohibido, siendo nula y teniéndose por no puesta la cláusula que lo estableciera.

3. Los frutos o productos separados, sobre los que cedente y aparcerero tengan participación, se consideran bienes comunes de ambos y ninguno de ellos puede retirarlos sin el consentimiento del otro, salvo pacto en contrario.

4. En ningún caso podrán ser adjudicados al acreedor del aparcerero o del cedente productos de la aparcería sin estar previamente hecha la liquidación anual de la misma, limitándose el derecho del acreedor a la parte que en dicha liquidación le sea adjudicada a su deudor.

Art. 114. 1. Serán, en todo caso, de cargo del cedente el pago de los gravámenes,

contribuciones, impuestos y arbitrios de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca.

2. Serán de cuenta del cedente y del aparcerero, en proporción a su participación, los gravámenes, contribuciones, impuestos o arbitrios de todas clases que recaigan sobre los productos.

3. Respecto de las cuotas por Seguridad Social y, en su caso, Cámaras Agrarias, se estará a lo que dispongan las disposiciones o Estatutos que las regulen.

4. Los tratamientos obligatorios contra plagas o similares serán satisfechos por ambas partes de conformidad con lo que disponga la Ley que los establezca y, a falta de ella o de pacto, uso o costumbre, en proporción a su participación en la aparcería.

5. Ambos contratantes contribuirán a los seguros concertados por cualquiera de ellos en proporción a los riesgos que efectivamente les afecten.

CAPÍTULO V

Revisión

Art. 115. Podrá solicitarse, en cualquier tiempo, la revisión del contrato de aparcería en cuanto a la proporción en la distribución de los productos fijada en el contrato, en los casos de infracción de lo dispuesto en el presente título, en los de dolo o mala fe y en los de lesión superior al 15 por 100 de los que debe corresponder a cada parte con arreglo a sus respectivas aportaciones.

CAPÍTULO VI

Mejoras

Art. 116. 1. Las mejoras existentes en las fincas explotadas en régimen de aparcería o incluidas en la misma se presumen, salvo prueba en contrario, que han sido costeadas por la parte contratante a quien incumbe su realización, según lo establecido en los artículos 48 y 49.

2. Respecto de las mejoras útiles y sociales y las de adorno o recreo se aplicarán las normas establecidas en esta Ley para el arrendamiento.

3. Los gastos por deterioro que procedan del uso natural de las cosas serán pagados por los contratantes en proporción a su participación.

CAPÍTULO VII

Extinción

Art. 117. 1. Serán causas de extinción de las aparcerías las siguientes.

1.a La terminación del plazo pactado en el contrato o del que rija según la costumbre del lugar.

2.a Incumplimiento grave de las obligaciones del aparcerero.

3.a Falta de entrega al cedente de la parte de los productos obtenidos que al mismo correspondan según lo convenido o los usos y costumbres locales.

4.^a Deslealtad y fraude por parte del aparcerero en la valoración o entrega al cedente de los frutos de la finca que le corresponda según contrato o en la de los gastos necesarios para su obtención.

5.a Cualquiera otra causa que resulte del contrato o de los usos y costumbres locales, siempre que no se opongan a lo establecido en esta Ley. En estos casos, sin embargo, el aparcerero podrá optar por continuar como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta Ley.

6.a Las demás causas que provocan la extinción del arrendamiento.

2. La muerte o invalidez del aparcerero no producirá la extinción de la aparcería, que asumirán los familiares del causante que vinieran cooperando en la explotación.

El cedente podrá en estos casos optar por la conversión de la aparcería en arrendamiento conforme al artículo 119 de esta Ley.

En todo caso, la aparcería subsistirá hasta la terminación del año agrícola corriente.

CAPÍTULO VIII

Formas de acceso a la propiedad

Art. 118. 1. El aparcerero tendrá derecho en toda enajenación ínter vivos de la finca rústica que explote en aparcería, de su nuda propiedad, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, a acceder a la propiedad de ella mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y de retracto y adquisición preferente con los mismos requisitos, condiciones y efectos que se establecen para el arrendatario en esta Ley.

2. El tercer adquirente de la finca no viene obligado a continuar la aparcería y para ello deberá preavisar de extinción al aparcerero, quien, en tal caso, tendrá los derechos que se deriven de la existencia de mejoras realizadas por el mismo en la finca y liquidación de productos, así como la posibilidad de optar por la conversión en arrendamientos que se regula en el artículo 119 de esta Ley.

CAPÍTULO IX

Conversión de la aparcería en arrendamiento

- Art. 119.** 1. En los casos en que proceda la conversión de la aparcería en arrendamiento y las partes no hubieran llegado a un acuerdo mediante comparecencia ante la Cámara Local Agraria, el IRYDA formulará propuesta sobre el canon arrendaticio y la ubicación de la tierra sobre la que ha de recaer el arrendamiento, atendiendo a la viabilidad de las explotaciones resultantes y de modo que el aparcerero obtenga rendimientos análogos a los que le producía la aparcería.
2. Si persiste el desacuerdo entre las partes, cualquiera de ellas podrá plantear la cuestión ante el Juzgado competente.
3. La duración del arrendamiento será como mínimo de seis años contados desde la conversión y el arrendatario tendrá derecho a las prórrogas que en esta Ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiere durado la aparcería. El aparcerero dispondrá del tiempo que dure el arrendamiento para indemnizar anualmente al cedente del capital mobiliario mecánico y vivo aportado por éste.
4. No procederá la conversión si el aparcerero no reúne las condiciones exigidas en esta Ley para ser arrendatario.

CAPÍTULO X

Expropiación

Art. 120. En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la presente Ley, considerándose como renta a los efectos establecidos en el apartado 1.a) de dicho artículo la que le correspondería en caso de conversión del arrendamiento.

TÍTULO III

Jurisdicción en materia de arrendamientosrústicos y aparcerías

- Art. 121.** 1. El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta Ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción ordinaria.
2. Todas las atribuciones asignadas al IRYDA y a las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos en la presente Ley se entenderán siempre sin perjuicio del

derecho que asiste a los interesados para plantear la cuestión en vía civil ante el Juzgado correspondiente. Cuando la resolución judicial confirme el informe o determinación del IRYDA o la decisión de la Junta Arbitral, se impondrán de oficio las costas al vencido.

3. Las Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta Ley.

Este intento de avenencia previo será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre:

- a) La fijación de la renta, su actualización o su revisión.
- b) La denegación de prórroga para cultivo directo del arrendador.
- c) La realización de las obras a que se refiere el artículo 52 de esta Ley.
- d) La determinación de la cantidad que el arrendador haya de abonar al arrendatario por las mejoras que éste opte por dejar en la finca de acuerdo con el artículo 62 de la presente Ley.
- e) La aplicación del artículo 99 del presente texto legal.
- f) La conversión de la aparcería o del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario.
- g) La liquidación y adjudicación de los frutos en el contrato de aparcería.

4. Las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos decidirán, también como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de la posibilidad de recurrir a los Tribunales de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, las cuestiones que se planteen acerca de:

- a) La determinación del importe de la renta cuando las partes no lo hayan hecho constar en el contrato, así como en los arrendamientos tácitos previstos en el artículo 4.2 de esta Ley, y en aquellos en que el IRYDA sea arrendatario al amparo del artículo 17.1.º de la presente Ley.
- b) La fijación de la nueva renta en el supuesto previsto en el artículo 58.2 de esta Ley.
- c) El señalamiento de la cuantía en que ha de elevarse la participación del arrendatario cuando concurra el supuesto prevenido en el artículo 101.2 de la presente Ley.
- d) La resolución de las discrepancias que surjan entre las partes sobre el valor de las aportaciones de los aparceros y su participación en los productos.
- e) La preferencia a que se refiere el artículo 93.2.

5. Cada Junta Arbitral estará constituida por un Presidente, un Secretario y por seis Vocales, tres de ellos exclusiva o predominantemente arrendadores, y los otros tres exclusiva o predominantemente arrendatarios. El ámbito de la Junta Arbitral será el de

las Comarcas definidas según corresponda por la Administración Central o la Autonómica.

Para cada Junta Arbitral la Administración de Agricultura correspondiente designará los funcionarios de la misma que asumirán la Presidencia y la Secretaría. El Secretario, que no tendrá voto, será Licenciado en Derecho.

Los candidatos a Vocal deberán estar en posesión de todos sus derechos civiles, ser Vocales de las Cámaras Agrarias de la comarca y residir en la misma serán presentados por las Organizaciones profesionales agrarias con representación en las Cámaras de la Comarca o por agrupaciones de Vocales independientes en la forma que reglamentariamente se determine.

La elección de los seis Vocales, y de cuatro suplentes, se hará por el conjunto de los Vocales de Cámaras Agrarias de la comarca. Los Vocales serán renovados cada cuatro años, pero podrán ser presentados nuevamente para un solo nuevo período.

Las normas complementarias de funcionamiento de las Juntas Arbitrales se elaborarán, según corresponda, por el Ministerio de Agricultura, los órganos ejecutivos de las Comunidades autónomas o de las Entidades preautonómicas

6. Las Juntas Arbitrales podrán recabar de la Administración los asesoramientos técnicos que estimen precisos para el ejercicio de sus funciones, bien por vía de informe, bien convocando a los funcionarios que hayan de prestar dicho asesoramiento para que asistan a la sesión con voz pero sin voto.

Art. 122. 1. Cuando por razones de urgencia, o por tratarse de plazos perentorios, se presente la demanda judicial sin el previo informe del IRYDA, sin el previo intento de avenencia ante la Junta Arbitral o sin la resolución de ésta y estos trámites fuesen preceptivos de acuerdo con la presente Ley, el Juez acordará que se cumplimenten antes de dar trámite a la demanda, sin perjuicio de adoptar las medidas precautorias que procedan.

2. Será competente la Junta Arbitral de la comarca en que se encuentre la finca a que se refiera la cuestión planteada. Si la finca se encontrase en más de una comarca, la competencia de la Junta Arbitral se determinará por las mismas normas que la del Juzgado.

Art. 123. 1. Aunque medie sumisión expresa a la jurisdicción de otro juzgado, será competente en todo caso el que correspondiere al lugar en que se hallare la finca, entrando el asunto a turno donde hubiere varios.

2. Si por razón del lugar fueren competentes distintos Juzgados, la competencia se atribuirá al que corresponda al lugar en que se encuentra la parte principal de la finca, considerando como tal el de situación de la casa labor del arrendatario o aparcerero y, en su defecto, la parte de mayor cabida.

Art. 124. 1. La cuantía litigiosa la determinará en los arrendamientos la renta anual.

2. En las aparcerías la cuantía litigiosa vendrá dada por la valoración de la aportación del litigante, si estuviera determinada, y, en su defecto, la valoración de la participación que al mismo haya correspondido en la liquidación del año precedente,

sin que existiere prueba escrita de la misma. En defecto de ello se estimará como de cuantía indeterminada.

3. Cuando el litigio verse sobre una reclamación concreta, la cuantía se determinará por el valor de lo efectivamente reclamado.

Art. 125. En cuanto a representación y defensa se aplicarán las disposiciones en que la Ley le autorice, no haga uso del derecho a comparecer y defenderse por sí mismo, habrá de valerse de Abogado y Procurador.

Art. 126. 1. Tanto en los asuntos atribuidos al conocimiento del Juzgado de Distrito como en los que sean de la competencia del Juez de Primera Instancia podrá el actor acucinar las acciones que le asistan contra el mismo demandado. Se exceptuarán de la norma anterior los juicios de desahucio por falta de pago y los de retracto.

2. Igualmente podrá acumular las acciones que le competan contra distintos arrendatarios o aparceros cuando unos y otros lo sean de la misma finca, salvo que la competencia corresponda a Juzgados distintos y siempre que se fundamenten en hechos comunes.

3. No obstante, unos y otros podrán litigar con representaciones y defensas diferentes.

Art. 127. 1. Los Jueces de Distrito conocerán en primera instancia:

a) Del juicio de desahucio por falta de pago de la renta convenida en los arrendamientos o cantidades asimiladas.

b) De cuantos litigios se promuevan en ejercicio de acciones que se anden en derechos reconocidos en esta Ley, cuando la cuantía del mismo no sobrepase las 500.000 pesetas más excepciones que las que se expresan en el número siguiente.

2. Los Jueces de Primera Instancia conocerán:

a) Del procedimiento en el que se ejerza la acción de retracto.

b) Del procedimiento para obtener la anotación de crédito refaccionario que se indica en el artículo 64 de esta Ley.

c) De cuantos litigios se promuevan en ejercicio de acciones que se funden en derechos reconocidos en esta Ley, cuando la cuantía del mismo sobrepase las 500.000 pesetas.

Art. 128. El juicio de desahucio solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. Se sustanciará con forme a las normas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 1571 y siguientes, teniendo en cuenta las reglas siguientes:

1.a El demandado podrá enervar la acción si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no dé lugar a ulterior recurso él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, pagar al actor o pone a su disposición en

el Juzgado el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante debiere.

Sólo cuando el pago a consignación se realice hasta el mismo día señalado para el juicio, y antes de su celebración, podrá éste proseguirse por las costas, y en tal caso si el demandado intentare acreditar el ofrecimiento de las rentas al actor con anterioridad a la presentación de la demanda se admitirán otras pruebas procedentes en Derecho además de las que autoriza el párrafo segundo del artículo 1579 de la Ley Procesal Civil.

2.a El demandado podrá rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si hasta el momento mismo en que fuera a practicarse él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición, depositándolo incluso en poder del encargado de ejecutar la diligencia, que en todo caso lo tomará y dará recibo, el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el 25 por 100 del mismo y los intereses legal es a contar éstos desde la fecha de la demanda, por las sumas vencidas y, desde el día en que el pago debió hacerse, por las pendientes.

En tales casos se suspenderá el lanzamiento y, de haberse hecho cargo el Juzgado de las sumas pagadas por el demandado, requerirá al actor para que dentro del quinto día las reciba, procediendo a ingresarlas en el establecimiento correspondiente si transcurrido dicho plazo no lo hace.

Dentro de los diez días siguientes podrá el demandante pedir que, de cuenta del demandado, se tasen las costas y gastos legítimos que con ocasión del juicio hubiere realizado. Practicada la tasación de resultar su importe igual o superior al 25 por 100 depositado por el demandado, se entregará al demandante; mas si fuere inferior, se reintegrará al demandado la diferencia, archivándose sin más las actuaciones, tanto en unos como en otros casos, sin perjuicio del derecho del actor a reclamar la diferencia ejercitando la oportuna acción personal.

Cuando el actor deje transcurrir los diez días sin instar la tasación, el Juzgado, de oficio y a cargo del demandado, liquidará las costas judiciales exclusivamente y, entregando a este último la diferencia, si la hubiere, archivará asimismo las actuaciones.

3.a Cuando se reiterare tres o dos veces consecutivas el uso del beneficio a que las precedentes reglas se refieren no tendrá efectos enervatorios la consignación efectuada, a cuyo fin el actor podrá, en el curso del litigio, alegar dicha reiteración y practicar la prueba para acreditarla.

Art. 129. Cuando se accione de retracto el procedimiento será el del título XIX, libro II, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ajustándose a lo prevenido en la presente Ley.

Art. 130. Los juicios de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contratos de arrendamientos o de aparcerías, los de intervención de cosechas y los de aseguramiento de bienes agrícolas o pecuarios litigiosos se sustanciarán por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de las acciones de esta índole.

Art. 131. Los juicios no comprendidos en las normas anteriores se sustanciarán, sea cual fuere el Juzgado competente, conforme al artículo 127 de esta Ley, por las

normas del juicio de cognición con las siguientes particularidades:

a) El Juez, para mejor proveer, podrá acordar toda clase de pruebas, pedir antecedentes y asesoramientos y dentro de cinco días dictará sentencia.

Entre dichas diligencias para mejor proveer, si no se hubiera incorporado por los litigantes, el Juez podrá solicitar informes a la Cámara Agraria del lugar de situación de las fincas en los casos en que deban tenerse en cuenta los usos y costumbres locales, aun cuando la no solicitud de este informe no constituye vicio de procedimiento ni en su falta puede apoyarse el recurso de revisión.

b) El Juez o Tribunal tendrán en todo caso atribución plena para determinar la renta justa en cada caso sometida a su revisión o para establecer la cláusula de actualización de renta en los contratos que no la tengan, sin que la solicitud de aumento impida pronunciar fallo rebajando la renta o lo solicitado sobre el particular y, viceversa, no siendo preciso que el demandado haga uso de la reconvencción.

Art. 132. 1. Las sentencias que dicten los Juzgados de Distrito serán apelables ante las Audiencias Provinciales, aplicándose a estos recursos las normas contenidas en la Ley 10/1968, de 20 de junio. Las resoluciones que dicten las Audiencias no serán susceptibles de recurso alguno.

2. Contra las resoluciones que dicten los Juzgados de Primera Instancia podrán los interesados entablar recurso de apelación ante la Audiencia Territorial correspondiente. Estos recursos se interpondrán en el plazo de diez días ante el Juzgado que hubiere dictado la resolución y se tramitarán por las normas establecidas en la sección 3.a, título VI, del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Contra las sentencias que dicten las Audiencias Territoriales en cuantos pleitos conozcan por apelación podrá entablarse en el plazo de diez días recurso de casación que se fundará en alguno de los motivos expresados en el artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. El recurso de casación se preparará por medio de escrito presentado en la Audiencia Territorial dentro de los diez días siguientes a la notificación del fallo y se interpondrá y fundamentará, con firma del Letrado, ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, dentro del término de quince días, concedidos por la Sala en la providencia correspondiente.

5. Interpuesto en forma el recurso, y recibidos los autos, la Sala ordenará que se entreguen éstos a las partes y al Ponente para instrucción por término de cinco días, a cada una, empezando por aquellas.

6. Instruido el Ponente, se mandaràn traer los autos a la vista con citación de las partes, señalando día para su celebración, a ser posible dentro del mes siguiente. Celebrada la vista, se dictará sentencia dentro de diez días.

Art. 133. Salvo el recurso contra providencias de mero trámite autorizado en el artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que será sustanciado y resuelto según dicho precepto legal, todos los incidentes, excepciones y reposiciones que pudieran plantearse en los procedimientos que se indican en los artículos anteriores habrán de ser resueltos necesariamente en la sentencia que recaiga sobre la cuestión principal,

haciendo pronunciamiento previo sobre cada una de las cuestiones incidentales y absteniéndose de entrar en el fondo del asunto cuando la naturaleza de estos pronunciamientos previos lo impidiera.

Art. 134. 1. En las sentencias que pongan término al juicio se hará pronunciamiento expreso sobre costas. Las de primera instancia se impondrán tanto en las que se sigan ante los Juzgados de Distrito como ante los de Primera Instancia, a los litigantes cuyos pedimentos fueran totalmente rechazados, y si sólo se estimaran parcialmente, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

2. En las apelaciones y en los recursos la Audiencia o Tribunal hará sobre las costas del recurso el pronunciamiento que repute justo, en consideración a si aprecia o no temeridad en el apelante o recurrente. Cuando el recurso se declare desierto se impondrán las costas al recurrente.

3. En los juicios de desahucio por falta de pago las costas se impondrán al demandado cuando se declare haber lugar al mismo o que ésta hubiera procedido de no mediar el pago o la consignación, y al actor en los demás casos.

4. En los pleitos que versen sobre aumento, reducción o exoneración de renta, si no se accediera a la petición será preceptiva en todas las instancias la imposición de costas al demandante.

5. En los pleitos a que se refiere el artículo 39, entablados para que por el Juez se añada al contrato de arrendamiento la cláusula de actualización, si el arrendatario se opusiera a su existencia será condenado en costas, y si se opusiere en cuanto al módulo para fijar la renta o su cuantía, se hará pronunciamiento sobre costas, pudiendo serle impuestas al demandante o demandado según la apreciación de la buena o mala fe del litigante.

6. En los litigios para fijar la renta a la porción de fincas sobre la que ha de recaer el arrendamiento por conversión de la aparcería las costas serán por mitad para ambos litigantes.

7. En lo pertinente se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 121 .

Art. 135. Los procedimientos entablados y los recursos interpuestos al amparo de los precedentes artículos gozarán de los siguientes beneficios:

1.º Serán de tramitación preferente tanto en los Juzgados de Distrito y de Primera Instancia como en las Audiencias Provinciales y Territoriales y ante el Tribunal Supremo.

2.º Cuando se inste una resolución judicial que haya de surtir efectos en el futuro, como en los casos de conversión de la aparcería en arrendamiento, denegación de prórroga del arrendamiento o de la aparcería, entre otros, podrá plantearse la acción inmediatamente con el fin de sustanciar el litigio antes de que se produzca la fecha en que debe alcanzar efectividad el pronunciamiento, aun cuando no se ejecute hasta que la misma llegue y siempre que se mantengan las circunstancias que dieron lugar a la resolución.

Art. 136. 1. En los casos en que se discuta la cuantía de la renta el arrendatario deberá consignar previamente ante el Juzgado la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador. Tratándose de aparcería, si fuera conocida la participación del cedente, deberá hacerse la consignación de la figurada con los mismos efectos que la renta. Si no fuera conocida o determinada, el aparcerero consignará o pondrá a disposición del cedente lo que estime adecuado, pudiéndose hacer cargo de ello el propietario, sin que ello implique conformidad, y el Juez, en la sentencia que dicte, atendiendo a las circunstancias del caso, prevendrá lo procedente en cuanto a lo que debe ser objeto de consignación.

2. En los casos de revisión, reducción o condonación de renta el Juez podrá autorizar al arrendatario o aparcerero a que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar.

3. Los plazos de renta que venzan durante la sustanciación del pleito deberán ser consignados, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcerero.

Art. 137. En todo lo que no está especialmente previsto en este título regirán en materia de jurisdicción, como supletorias, las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y las orgánicas de los Tribunales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Quedan sujetos a esta Ley los contratos de arrendamiento o aparcería sobre fincas rústicas, cualquiera que sea la fecha de su celebración, con las salvedades que establecen las siguientes reglas:

1.a Los contratos existentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior.

No obstante, cuando se trate de cultivadores personales en los términos que define el artículo 16 de la presente Ley, éstos tendrán derecho a las prórrogas que la misma determina, hasta el límite de veintiún años, contados desde la iniciación del contrato.

2.a Las consecuencias previstas en los artículos 17 y 19 no serán de aplicación a los contratos actualmente en vigor en tanto no finalice el plazo estipulado o la prórroga se halle en curso, sin que pueda prorrogarse en ninguna forma, ni aun con consentimiento del arrendador.

3.a Los arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años; durante estos períodos el arrendatario podrá hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el párrafo primero del artículo 98 de esta Ley.

Segunda. En tanto no tengan lugar las próximas elecciones para Cámaras Agrarias, las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos estarán constituidas por seis Vocales que lo sean de las Cámaras Locales radicadas en la comarca correspondiente. Los

Vocales serán designados por sorteo entre los que se ofrezcan para desempeñar tal función.

La Presidencia y la Secretaría de las Juntas Arbitrales serán cubiertas de acuerdo con lo indicado en el artículo 121.5.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. La presente Ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de:

- a) La aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales en todos los territorios del Estado donde existan normas peculiares al respecto.
- b) La conservación, modificación o desarrollo por las Comunidades Autónomas de las normas de su Derecho Civil relativas a las materias reguladas en esta Ley.

Segunda. En materia de aparcerías se estará a lo dispuesto en el artículo 106 de la presente Ley.

Tercera. Las facultades conferidas en esta Ley al Ministerio de Agricultura o al IRYDA serán asumidas, en su caso, por las Comunidades Autónomas, de conformidad con lo que se establezca en los respectivos estatutos y las transferencias de servicios que se realicen de acuerdo con la Constitución.

Cuarta. Quedan excluidos del ámbito de esta Ley los bienes comunales, los de propios de las Corporaciones Locales y los montes vecinales en mano común, cuyo disfrute, incluso en supuestos arrendaticios, se regulará por normas específicas.

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas las Leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18 de marzo de 1944, 18 de diciembre de 1946, 17 de julio de 1953 y 15 de julio de 1954, sus Reglamentos y cuantas se opongan a la presente Ley.