

Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos

BOE, nº 26, de 27 de noviembre

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La adecuación socioeconómica de las estructuras de las explotaciones agrarias es un elemento clave en cualquier estrategia de modernización de la agricultura que pretenda mejorar su competitividad en los mercados y consolidar empresas viables, capaces de generar niveles de renta y de ocupación satisfactorios.

Por ello, la reforma o mejora estructural es especialmente necesaria en una buena parte de la agricultura española que, a pesar de los cambios, a veces muy profundos, que se vienen produciendo en los últimos años, se caracteriza por tener todavía acusadas deficiencias estructurales, tanto en términos globales y territoriales, como en relación a otros países con los que comparte intereses y mercados cada día más abiertos y competitivos.

Un elemento decisivo en esa mejora estructural ha de ser la movilidad de la tierra, y uno de los mecanismos más idóneos para lograr este objetivo es la figura del arrendamiento.

II

La Constitución Española de 1978, en su artículo 130.1, encomienda a los poderes públicos «la modernización y desarrollo de todos los sectores económicos y, en particular de la agricultura, de la ganadería, de la pesca y de la artesanía, a fin de equiparar el nivel de vida de todos los españoles».

En consecuencia, el establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, en cuanto coadyuva a la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos. Y concretamente al Estado, en virtud del artículo 149.1 de la Norma Fundamental, cuya regla 8.a atribuye a aquél la competencia exclusiva sobre «legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan».

III

En las últimas décadas, se han observado diferentes tendencias en la tenencia de la tierra en España que, sin duda, han influido en su movilidad y en el proceso de ajuste estructural.

En este sentido, se constata un aumento relativo del

Azaroaren 26ko 49/2003 Legea, Landa-errentamendua

EAO, 26. zk., azaroaren 27koa

ZIOEN AZALPENA

I

Gizarteari eta ekonomiari dagokien arloan, nekazaritza-ustategien egiturak egokitzea giltzarria da, nekazaritza modernizatzeko edozein estrategiatan, batez ere merkatuetan lehia hobetu eta enpresa bideragarriak sendotu nahi badira, errenta- eta okupazio-maila egokiak sortzeko.

Hori dela eta, egitura berritzea edo hobetzea beharrezkoa da Espainiako nekazaritzaren zati zabal batean, azkenaldian egiten ari diren aldaketa sakonak gorabehera, zati horrek oraindik egitura-gutxiegitasunak dituelako, bai oro har eta lurraldeari begira, bai beste estatu batzuen aldean; hain zuzen ere, azken horiekin batera, egunean-egunean irekiagoak eta lehiakorragoak diren merkatuak eta interesak ditu.

Egitura hobetzeko, funtsezko osagaietako bat luraren mugikortasuna da, eta helburu hori lortzeko mekanismorik egokienarikoa errentamendua da.

II

Espainiako 1978ko Konstituzioaren 130.1 artikulua arabera, botere publikoak «sektore ekonomiko guztien modernizazio eta garapenaz arduratuko dira, eta, batez ere, nekazaritza, abeltzaintza, arrantza eta eskulangintzaren kasuan, espainiar guztien bizitza-maila berdina izan dadin».

Horren ondorioz, landa-errentamenduen arauketa egokia ezartzea, nekazaritza-ustategiak modernizatzen laguntzen duenez, ez da soil-soilean ekonomia- eta gizarte-politikaren tresna, botere publikoei zuzendutako konstituzio-agindua baizik, eta, zehazki, estatuari zuzendutakoa, Oinarrizko Arauaren 149.1 artikulua 8.a erregelak estatuari eman baitio horren gaineko eskumen eskusiboa: «legegintza zibila; horri kalterik egin gabe, autonomia- erkidegoek zuzenbide zibilak, forudunak nahiz bereziak, iraunarazi, aldatu eta garatu ahal izango dituzte, halakoak direnetan».

III

Joera desberdinak ikusi izan dira azken hamarkadetan, Espainian, luraren edukitzari dagokionez. Zalantzarik gabe, joera horiek eragina izan dute luraren mugikortasunean eta egitura egokitzeko prozesuan.

Esangura horretan, errentamendua gora egin duela

arrendamiento respecto a las demás formas de tenencia de la tierra.

Así, la reestructuración de los años 60 está asociada con una fuerte expansión del arrendamiento.

Por el contrario, en los 70 y, sobre todo, los 80, se reduce la intensidad del redimensionamiento de las explotaciones como consecuencia del bloqueo en la movilidad de la tierra al frenarse la expansión de los arrendamientos, en parte, por efecto de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980.

Esta ley vino a adaptar la institución a la nueva Constitución de 1978, así como a situarla en la perspectiva de la integración plena de España en la Unión Europea y, en fin, como toda norma cabal debe hacerlo, respondió a las circunstancias de nuestra agricultura, radicalmente distintas entonces, no ya de las de su antecesora, la Ley de 1935, sino de las propias de los años 60 y 70.

Se impone ahora una revisión, por diferentes motivos.

En la Unión Europea se están produciendo cambios de gran trascendencia en el pensamiento que inspira las reformas de la política agrícola común.

El desafío fundamental que se plantea es lograr un aumento de la eficiencia de las explotaciones, que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos.

Generalmente se estima que ello requiere explotaciones mucho mayores que las actuales, en términos de superficie y de rendimientos, y, sobre todo, una dinamización del mercado de la tierra.

Y es aquí donde aparece el instrumento arrendaticio como uno de los más indicados para lograr nuevas tierras, que los agricultores con vocación de permanencia puedan agregar a las suyas.

Existen, así, núcleos rurales donde unos pocos empresarios llevan en cultivo todo el término, manteniendo labradas y vivas las tierras, y permitiendo que sigan siendo comunidades viables, capaces de acoger, por otra parte, el turismo de los habitantes de la ciudad, lo que proporciona a su vez rentas complementarias a los agricultores, que permiten cumplir la doble función de producción de alimentos y conservación del medio ambiente.

Fue la Declaración de Cork, de 9 de noviembre de 1996 (de donde surgen en gran medida las nuevas tendencias de reordenación de las explotaciones) la que asumió inequívocamente el objetivo del desarrollo rural, incorporado, desde entonces, al marco del sector agrario.

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

ikusi da, lurra edukitzeko gainerako moduekin alderatuta.

Horrela, errentamenduaren zabalkunde handiari lotuta dago 60ko hamarkadako berregituraketa.

Aitzitik, 70eko hamarkadan, eta, batez ere, 80koan, ustategien neurriak aldatzeko joera murriztu zen, errentamenduen zabalkunde gelditzean, lurra eskualdagarritasuna oztopatu zelako, nola edo hala, Landa-errentamenduen 1980ko Legearen ondorioz.

Lege horrek 1978ko Konstituzio berriaren arabera erakunde egokitu eta Espainia Europar Batasunean erabat integratzeko ikuspegian kokatu zuen, eta, azken buruan, zentzuzko arau orok egin behar duen bezala, nekazaritzaren inguruabarrei erantzun zien, orduan oso desberdinak ziren eta, ez 1935eko Legeko inguruabarrak, ezpada 60ko eta 70eko hamarkadetakoak.

Orain berrikuspina nahitaezkoa da, arrazoiak bestelakoak badira ere.

Europar Batasunean, nekazaritza-politikako eraldaketak oinarri duen pentsamoldean, garrantzi handiko aldaketak gertatzen ari dira.

Oinarrizko erroka ustategien eragingarritasuna handitzea da, nekazariak eta abeltzainek izan ditzaketen errenta-galerak konpentsatzeko.

Oro har, horretarako gaur egungo ustategiak baino askoz handiagoak behar direla jotzen da, lur-azalerari eta emankortasunari begira; eta, batez ere, lurra merkaturatu beharra dago.

Eta, hain zuzen ere, puntu horretan errentamendua agertzen da lur berriak lortzeko tresnarik egokienetako bat legez, horren bidez ere, euren zereginetan irauteko asmoa duten nekazariak lur berri horiek euren lurrei gehitu ahal izateko.

Modu horretan, landa-gune batzuetan, enpresaburu gutxi batzuek barruti osoa landatu, eta lurra landuta, bizirik eusten diete haiei, eta, horri esker, erkidegoak bideragarriak dira; bestalde, hiriko biztanlearen turismoa hartzeko gaitasuna dute. Horrela, nekazariak errenta osagarriak eskuratzen dituzte, eta, horrenbestez, eginkizun bikoitza lor daiteke, alegia, elikagaiak ekoiztea eta ingurumena zaintzea.

Cork-eko Adierazpenean, 1996ko azaroaren 9koan (hortik sortu ziren, neurri handi batean, ustategiak berrantolatze joerak), nekazaritza garatzeko helburua zalantzarik gabe jaso zen, eta, ordutik aurrera, helburu hori nekazaritza- sektoreari lotuta dago.

Nekazaritzaren gaur egungo ezaugarriak dagokienez, garrantzi handiko aldaketak gertatu dira, eta, beraz, errealitate berriei eta etorkizuneko ikuspegiari erantzuteko arau berriak behar dira. Horrenbestez, gaur egun bizi-baldintzak eta enplegu-maila hobetu behar dira, eta landa-inguruan jarduera ekonomikoa

diversificación de la actividad económica en el medio rural.

Es previsible que en el futuro continúe la tendencia a la disminución de la población activa agraria, sin que ello suponga desconocer los favorables efectos de las políticas de ayudas a la instalación de jóvenes agricultores que, junto a otros factores, tienden a moderar esa disminución.

Las estadísticas revelan que casi la mitad de los responsables de explotación agraria declaran no tener sucesor en ella.

De acuerdo con el Censo Agrario de 1999, había en esa fecha 746.944 explotaciones dirigidas por un titular de 55 o más años que carecía de sucesor, lo que supone el 44 por ciento de las explotaciones con empresario persona física y el 42.3 por ciento del total de explotaciones censadas (aproximadamente el 20 por ciento de la superficie censada total), que son las que podrían desaparecer durante el próximo decenio.

Es deseable que las tierras que queden sin cultivar puedan pasar a otros, lo que les permitirá agrupar una buena base superficial: existe ya una tendencia clara, especialmente en el sur de España, a la proliferación de sociedades de administración o arrendamiento de fincas ajenas, que ha de dar como frutos unidades de producción mayores, más tecnificadas, mejor informatizadas, con una integración más intensa en redes de comercialización, llevadas, pues, con criterios empresariales.

En este sentido, las estimaciones realizadas apuntan a que en el próximo decenio abandonarán la actividad agraria entre 400.000 y 500.000 explotaciones que liberarán alrededor de cuatro millones de hectáreas, que teóricamente quedarán disponibles para su incorporación a otras explotaciones, normalmente bajo la forma de arrendamiento.

Por ello resulta necesaria una revisión de su régimen jurídico, que aumente su eficacia y permita canalizar las superficies liberadas al redimensionamiento o mejora de las explotaciones con mayores perspectivas de futuro, ya que en principio no cabe esperar que la reestructuración transcurra a través de la compraventa de tierras, dado su elevado precio.

En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.

Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación.

dibertsifikatu behar da.

Ziurrenik, etorkizunean nekazaritzako biztanleria aktiboak behera egiten jarraituko du, baina horrek ez du esan nahi nekazari gazteak kokatzeko laguntza-politiken ondore mesedegarriak ezagunak ez direnik, beste faktore batzuekin batera, beherakada hori leuntzen laguntzen dute eta.

Estatistiken arabera, nekazaritza-ustiategietak arduradunen artean, erdiek baino gehiagok ez dute ondorengorik ustiategian.

1999ko Nekazaritza Erroldaren arabera, data horretan, 746.944 ustiategiren buruzagitzan 55 urteko edo gehiagoko titular bat zegoen, eta horrek ez zuen ondorengorik, alegia, enpresaburutzat pertsona fisikoa duten ustiategien ehuneko 44 ziren, erroldatutako ustiategi guztien ehuneko 42.3 (gutxi gorabehera, erroldatutako azalera osoaren ehuneko 20), hain zuzen ere, hurrengo hamarkadan desager daitezkeenak.

Landatu gabe geratzen diren lurrak beste batzuen eskuetara igaro beharko lirateke, eta, horri esker, azalera-oinarri ona pilatuko lukete: gaur egun, Espainiaren hegoaldean batez ere, joera argia dago inoren finkak administratu edo errentan emateko, sozietateak ugaltze aldera; horiek ekoizpen-unitate handiagoak ekarriko dituzte, teknifikatuagoak, hobeto informatizatuak, merkataritza-sareetan hobeto integratuak, berba gutxitan esateko, enpresa-irizpideak dituztenak.

Esangura horretan, eta egindako aurreikuspenen arabera, hurrengo hamarkadan, 400.000-500.000 ustiategi inguruk nekazaritza-jarduera bertan behera utziko dute, eta, gutxi gorabehera, lau milioi hektarea libre geratuko dira; teoriarik, hektarea horiek beste ustiategi batzuei erantsi ahal izango zaizkie, eskuarki, errentamendua erabiliz.

Hori dela eta, beharrezkoa da horien araubidea berrikustea, eragingarritasuna handitzeko, eta libre geratu azalaren bidez etorkizun hobearen duten ustiategiak neurritz aldatzeko edo hobetzeko. Izan ere, hasteko, ez bide da berregituratze hori lurren salerosketaren bidez egingo, horien salneurria anitz garestitu baita.

Azken buruan, legeak oinarri duen funtsezko orientabidea da Espainian landa-errentamenduen araubidea malgutzea, 1995. urtean, uztailearen 4ko 19/1995 Legeak, nekazaritza-ustiategiak modernizatzeari buruzkoak, irekitako bideari jarraituz.

Lege horrek 1980koa eraldatu zuen errentamenduen iraupenari dagokionez; legezko luzapenak ezabatuta eta gutxieneko iraupenepe berria ezarri zuen, bost urtekoa, aurreko arauketako 21 urteen aurrez aurre.

La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos.

Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2.3 millones de hectáreas.

La nueva ley profundiza en esta dirección.

IV

En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley.

Se incluye no sólo el arrendamiento de fincas, sino también de explotaciones (artículo 2), así como una referencia al régimen de los derechos de producción agrícola en caso de arrendamiento (artículo 3), todo ello en concordancia con la importancia que estas figuras han adquirido en el derecho comunitario.

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

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

Puede decirse que la norma fracasó en su aplicación práctica, ya que la misma ley había desvirtuado su alcance al permitir que fueran arrendatarias las sociedades con requisitos mínimos, bien fáciles de constituir, amén de carecer de sanciones adecuadas el incumplimiento de tales normas.

Fue una reforma sin paralelo en ningún otro Estado comunitario, con la que se pretendía proteger al «agricultor a título principal», personaje central en el edificio de las estructuras agrarias europeas, desde los Reglamentos socio-estructurales de 1972.

Sin embargo, el criterio comunitario cambia en el importante Reglamento (CE) n. 1257/1999 del Consejo, de 17 de mayo de 1999, sobre la ayuda al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA), por el que se modifican y derogan determinados reglamentos.

Esta norma prescinde por completo de aquella figura del agricultor a título principal (ATP), aunque respete la normativa en la materia de cada Estado miembro, basando la nueva política estructural en el criterio de viabilidad de las explotaciones agrarias.

La evolución reciente de la titularidad de las explotaciones en España muestra un notable

Horren ondorioz, landa-errentamenduak berpiztu egin ziren.

Horrela, 90eko hamarkadan, errentamendua indartsu zabaldu eta 2.3 milioi hektareatan handitu da.

Lege berriak harago eramaten du norabide berbera.

IV

I. kapituluan, alderdien borondatearen autonomiari lehentasuna emateko helburua aipatu da (1. artikulua), legearen eduki aginduzko eta oso mugatuaren aurkakoa ez den guztiaren inguruan.

Finken errentamenduaz gain, ustiategiaren ere aipatu da (2. artikulua); eta, errentamenduaren kasuan, nekazaritza-ekoizpeneko eskubideen araubideari aipamen egin zaio (3. artikulua), Europar Batasunaren zuzenbidean horiek hartu duten garrantziarekin bat etorriz.

II. kapituluan, alderdi kontratugileak arautu dira, eta, horretarako, berrikuntza garrantzitsuak egon dira, besteak beste, ondasun-erkidegoek eta kontratatze gaitasuna duten pertsona fisiko edo juridiko guztiek kontratuak egin ahal izatea. Hain zuten ere, erkidegoa gero eta gehiago erabiltzen den elkarte-modua da, 1999ko Nekazaritza Erroldak erakusten duenez (9. artikulua).

Aipatzekoa da gertatutako orientabide-aldaketa, ezabatu direlako, bai 1980ko Legeak eskatutako «profesionaltasun»-betekizuna, bai lege horrek lurren metatzea saihesteko kopuruari begira ezarrita utzi zuten muga ere.

Arauk aplikazio praktikoan huts egin zuela esan daiteke, legeak bere norainokoa hutsaldu zuten eta, gutxienezko betekizunak zituzten sozietateei, erraz erraz eratzten zirenei, errentari izaten utzi zielako, eta arauok ez betetzeagatik zehapen egokirik ezarri ez zuelako.

Europako gainerako estatuetan, ez zen pareko eraldaketarik jazo; horren bidez, «titulu nagusi gisa nekazari zena» babestu nahi zen, Europako nekazaritzaegituren pertsonaia nagusia zen eta, 1972ko gizarte- eta egitura-araudietatik aurrera.

Hala ere, Europar Batasuneko irizpidea aldatu egin zen Kontseiluaren 1257/1999 Araudiaren bidez (EB), 1999ko maiatzaren 17koaz, Nekazaritza Bideratu eta Bermatzeko Europako Funtzaren (NBDEF) kontura nekazaritzaren garapenerako emandako laguntzari buruzkoaz, horrek zenbait erregelamendu aldarazi eta indargabetu zituen eta.

Arau horretan titulu nagusi gisa erabat desagertu da nekazari den horren irudia, baina arlo horretan estatu kide bakoitzaren arauketa errespetatu da; horrenbestez, nekazaritza-ustiategien bideragarritasuna izango da egitura-politika berriaren oinarria.

Espainiako ustiategien titulartasunak adierazten du, arestian izandako garapenari erreparatuz gero,

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

Uno de los aspectos fundamentales de la nueva norma es la duración del arrendamiento, regulada en el capítulo IV.

La experiencia liberalizadora de la Ley de 1995 ha sido, como antes se dijo, básica para configurar la actual regulación, que sigue ese mismo camino, acortando incluso el plazo de cinco años a tres, y estableciendo un sistema de prórrogas tácitas por tres años.

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

Ahora bien, la reforma de 1995 puso de manifiesto que, modificada de esa forma la duración, se venía abajo la piedra angular sobre la que se construyeron tanto la Ley de 1935 como la de 1980, pues, en realidad, lo que se había hecho al negar las prórrogas legales era un cambio de sistema que se venía a identificar, o cuando menos a aproximar, al Código Civil de 1889.

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

Destaca también la regulación de los gastos y mejoras, del capítulo VI.

Se ha utilizado la normativa precedente, pero simplificada y aclarada, con novedades como la de considerar mejora obligatoria la que venga impuesta por acuerdos de las comunidades de regantes en lo que se refiera a la modernización de los regadíos, tarea que constituye hoy uno de los pilares más importantes de la modernización agraria en España.

Se trata de evitar que los arrendamientos de fincas sitas en zonas irrigadas lleguen a ser un obstáculo a la modernización.

Constituye una importante novedad el capítulo VII, en el que se regula la enajenación y el subarriendo.

banakako ustiategiek behera egin dutela; aitzitik, pertsona juridiko pribatua (esaterako, merkataritza-sozietateak edo kooperatibak) titular gisa duten ustiategiak eginkizun garrantzitsua hartzen ari dira, Espainiako nekazaritza berregituratzeko prozesuan; baina horrek ez du esan nahi familia-ustiategiaren zeregina eta nahitaezko babesala alde batera uzten direnik, ustiategi modu hori ezinbestekoa da-eta landa-inguruan gizarte-garapen egokia bermatzeko.

Arau berriaren funtsezko alderdietako bat errentamenduaren iraupena da, IV. kapituluaren arautua.

1995eko Legearen liberalizazio-esperientzia, lehen esan bezala, oinarrikoa izan da gaur egungo arauketa eratzeko, bide berari jarraitzen baitio; gainera, epea bost urtetik hiru urtera murriztu eta hiru urteko isilbidezko luzapenen sistema ezarri du.

Europar Batasunaren barruan, gure inguruko estatuetan, iraupenaren puntu horri dagokionez, itunak egiteko askatasun osoa onartu da; baina Espainian hori egitea gehiegitxo dela pentsatu da, zalantzarik gabe, errentariak erabilitako kapitalak amortizatu eta enpresari ezinbesteko egonkortasuna emateko denbora behar duelako.

1995eko eraldaketak agerian utzi zuen iraupena aldarazita bertan behera geratu zela, bai 1935eko Legearen oinarria, bai 1980koarena. Egiatan, legeko luzapenak ukatzean, sistema aldatu zen, eta sistema berria 1889ko Kode Zibilarekin identifikatu, edo, behintzat, testu horretara hurbildu zen.

Iraupenari buruzko arauketa berriarekin, 1980ko Legean modu xehean araututako eskuratzeko eskubideek, eroslehentasunak eta atzera-eskuratzeko euren esangura galdu dute; bestalde, eskubide horiek aplikatuz gero, jabetza nabarmen mugatzen da, eta jabeak errentamendutik urruntzen dira. Beraz, eskubideok orain ezabatzea egokia dela uste da, lurak joan-etorri askea izan dezan, egunean-egunean egokiagoa dela uste baita.

Era berean, VI. kapituluaren gastuen eta hobekuntzen arauketa azpimarratu behar da.

Aurreko arauketa erabili da, baina sinplifikaturik eta argiturik, eta zenbait berrikuntzarekin; besteak beste, ureztatzaileen erkidegoek ureztaketak modernizatzearen inguruan lortutako hitzarmenen bidez ezarritako hobekuntza bete beharrekotzat jo da, eginkizun hori Espainiako nekazaritza modernizatzeke zutabe garrantzitsuenetakoa da eta.

Gune ureztatuetan kokatutako finken errentamenduak modernizazioarako oztopo ez izatea lortu nahi da.

VII. kapituluaren berrikuntza garrantzitsua da, besterentzea eta azpierreantamendua arautu dituelako.

Por lo que se refiere a la enajenación, la ley se aleja del principio jurídico romano *emptor non tenetur stare colono*, recogido en el artículo 1571 del Código Civil, disponiéndose ahora todo lo contrario, aun cuando el comprador estuviera amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (artículo 22).

Se permite la cesión o el subarriendo, en contra del sistema anterior, aunque se limita el importe de la renta del subarriendo, para evitar que se comercie con las tierras por intermediarios especulativos.

Se ha tenido en cuenta para ello que, mediante la cesión o la aportación quizá a una sociedad del contrato, se fomentará en algunos casos el agrandamiento de las unidades, lo que, junto a otros instrumentos de política estructural (fomento de incorporación de jóvenes, planes de mejora...), ha de contribuir a la modernización de las explotaciones.

También merece destacarse el capítulo IX, en el que se actualiza el régimen de las aparcerías.

Se suprime el requisito de que el titular de la finca aporte, al menos, un 25 por ciento del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante, suprimiendo así la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario.

Se introduce una referencia a la aparcería asociativa remitiendo su regulación, a falta de pacto, al contrato de sociedad (artículo 32).

La aparcería tiene cierta vigencia en algunas comunidades autónomas y, por otra parte, revive en figuras nuevas de contratos agroindustriales o de integración.

En definitiva, existe a lo largo del texto una clara orientación flexibilizadora del régimen del arrendamiento, que es resultado de un largo período de reflexión y consultas con expertos, así como del informe del Consejo Superior Agrario.

Flexibilización que se hace compatible con el equilibrio de las partes en el contrato, y que se refleja en materias como la regulación de los derechos del arrendatario en caso de expropiación de la finca (disposición adicional segunda).

Incluso la corta duración del contrato se compensa con el derecho del arrendatario al desistimiento unilateral del contrato, sin más que avisar con un año de antelación [artículo 24.d)].

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

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones generales

Artículo 1. Arrendamiento rústico

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

Besterentzeari dagokionez, Legea Kode Zibilaren 1571. artikuluan jasotako *emptor non tenetur stare colono* printzipio juridiko erromatarretik urrundu, eta, orain, guztiz kontrakoa xedatu da, erosleak Hipoteka Legearen 34. artikulua babesa izan arren (22. artikulua).

Lagatzea edo azpierrentamendua baimendu dira, aurreko sistemaren aurrez aurre; baina azpierrentamenduaren errentaren zenbatekoa mugatu da, bitartekari espekulatzailiek lurren merkataritzan jardutea saihesteko.

Horretarako, kontuan hartu da kontratua sozietate bati lagatzeak edo ekarpena egiteak, beharbada, kasu batzuetan unitateak handitzea sustatuko duela. Handitzeak, egiturari buruzko politikako beste tresna batzuekin batera (gazteak sartzea, hobekuntza-planak...), mesede egin behar dio ustiategiak modernizatzeari.

IX. kapitulua ere azpimarratu behar da, apartzerien araubidea eguneratu duelako.

Betekizun bat ezabatu da, alegia, finkaren titularrak, gutxienez, makineriaren, abereen eta kapital ibilkorraren balio osoaren ehuneko 25 ekartzea; modu horretan, apartzeriaren eta errentamendu partziarioaren arteko bereizketa ezabatu da.

Elkarte-apartzeriari dagokionez, itunik ez dagoenean, sozietate-kontratuak arautuko du hori (32. artikulua).

Apartzeria indarrean dago zenbait autonomia-erkidegotan, eta, bestalde, irudi berrietan agertzen da, besteak beste, nekazaritza eta industriako kontratuetan, eta integrazioari lotutakoetan.

Azken buruan, testuak errentamenduaren araubidea malgutzeko orientabidea du; hain zuzen ere, gogoetaren eta adituekin egindako kontsulten emaitza da, baita Nekazaritzako Kontseilu Nagusiaren txostenarena ere.

Malgutze hori bateragarria da alderdiek kontratuan duten orekarekin; eta, berbarako, finkaren jabetza kenduz gero errentariak dituen eskubideetan islatzen da (bigarren xedapen gehigarria).

Kontratuaren iraupen laburra ere konpentsatzen da errentariak berak bakarrik kontratuan atzera egiteko duen eskubidearekin, nahikoa da eta urtebete lehenago abisua ematea [24.d) artikulua].

Malgutzeak eta orekak lurraren eskualdagarritasun handiagoa bideratu behar dute, baita gure nekazaritza-ustiategiaren modernizazioa ere.

LEHENENGO KAPITULUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Landa-errentamendua

1. Landa-errentamendutzat hartuko dira finca bat edo gehiago, edo finkon zatiren bat, aldi baterako lagatzeko kontratuak, horietatik nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendua atera

forestal a cambio de un precio o renta.

2. Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley.

Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

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

Artículo 2. Arrendamiento de explotación

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

Artículo 3. Derechos de producción agraria y otros derechos

Los derechos de producción agraria y otros derechos inherentes a las fincas o a las explotaciones integrarán el contenido del contrato, tanto en los arrendamientos de fincas como en los de explotaciones, salvo que las partes establezcan expresamente lo contrario, conforme a la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

Artículo 4. Compatibilidad de arrendamientos

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

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

Artículo 5. Contratos no considerados como arrendamientos rústicos

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

Artículo 6. Arrendamientos exceptuados de esta ley

Quedan exceptuados de esta ley:

a) Los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.

dadin, prezio edo errenta baten truk.

2. Kontratuoi alderdiek esanbidez adostutakoa aplikatuko zaie, lege honen aurkakoa ez bada.

Ordezko moduan, Kode Zibila aplikatuko da, eta, koderik ez badago, aplikatzeko modukoak diren erabilera eta ohiturak.

3. Nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiategien errentamenduek izaera bera dutela ulertuko da, eta horiei lege honen xedapenak aplikatuko zaizkie, euren izaerarekin bateragarriak badira eta alderdiek esanbidez besterik adostu ez badute.

2. artikulua. Ustiategiaren errentamendua

Ustiategiaren errentamendua dela ulertuko da, kontratuaren aurretik zein kontratua egitean, hura jada eratuta badago, errentamenduari objektua ustiategia bera izan delarik, beraren osagai guztiekin, unitate organiko moduan, eta, alderdiek esanbidez agerrarazten badute hori, inbentario egokia erantsita.

3. artikulua. Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideak eta bestelako eskubideak

Nekazaritza-ekoizpeneko eskubideek eta finkei edo ustiategiei datzekien bestelako eskubideek osatuko dute kontratuaren edukia, bai finken errentamenduan, bai ustiategien errentamenduan, alderdiek esanbidez kontrakoa ezartzen ez badute, estatuan, autonomian edo erkidegoan aplikatu beharreko arauketarekin bat etorritik.

4. artikulua. Errentamenduen arteko bateragarritasuna

1. Finka beraren gain aldi bereko errentamendu batzuk era daitezke, errentamenduen objektuak aprobetxamendu desberdin, bateragarri eta nagusiak direnean.

2. Esanbidezko itunik ez badago, finka bat nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-aprobetxamendurako errentan ematean, bestelako aprobetxamenduak, adibidez ehiza, ez dira barruan sartuko.

5. artikulua. Landa-errentamendutzat hartzen ez diren kontratuak

Ez dira landa-errentamendutzat hartuko produktuen zati baten truk eta uzta biltzeko egindako kontratuak, ezta, oro har, nekazaritzako zeregin zehatz bat egitekoak ere, horiek produktuetan parte hartzearekin edo aprobetxamendu berezi batekin ordaindu edo konpentsatu arren.

6. artikulua. Lege honetatik salbuetsitako errentamenduak

Lege honetatik salbuetsita daude:

a) Denboraldi bateko errentamendu-motak, nekazaritza-urtea baino laburragoak.

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

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

d) Los que tengan como objeto principal:

1. Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario.

2. Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos.

3. La caza.

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

5. Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

e) Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales de mano común, que se regiran por sus normas específicas.

Artículo 7. Inaplicación de la ley

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

a) Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable al que se refiere el artículo 27.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste.

c) Tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o en la zona a las de su misma calidad o cultivo.

2. Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador podrá poner término al arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, mediante un plazo de preaviso de un año.

Ello se aplicará igualmente al arrendamiento de explotaciones, cuando las circunstancias contempladas afecten a las fincas que las integran o a otros de sus elementos en una proporción superior al 50 por ciento.

Artículo 8. Desarrollo del contrato

b) Jabeak bere kontura landu edo prestatutako lurren errentamenduak, kontratuan zehatz aipatutako ereinaldiak edo landaketak egiteko.

c) Herri-onura edo gizarte-interesa dela-eta eskuratutako finken gainekoak, aplikatu beharreko legeria berezian xedatutakoaren arabera.

d) Xede nagusizat hurrengo dutenak:

1. Uztondoan, bigarren mailako bazkalekuen, luberritutako larreen, ezkur-larreen aprobetxamenduak, eta, oro har, bigarren mailako aprobetxamenduak.

2. Haziak ereitera edo lugorriak hobetzera bideratutako aprobetxamenduak.

3. Ehiza.

4. Abeltzaintzako ustiategi industrialak edo modu eskusiboan abereak ukuiluan haztera bideratutako lokal edo lursailak.

5. Nekazaritzakoa, abeltzaintzakoa edo basakoa ez den jardueraren bat.

e) Herri-ondasunak, tokiko korporazioen berezko ondasunak eta amankomuneko herri-basoak ukitzen dituzten errentamenduak; horietan kasuan kasuko arau zehatzak aplikatuko dira.

7. artikulua. Legea ez aplikatzea

1. Lege hau ez zaie aplikatuko Hirierrentamenduei buruzko Legearen aplikazio-eremura bildutako errentamenduei, lege horren I. tituluarekin bat etorritik, ezta hasieran edo amaieran xedetzat finkak dituzten errentamenduei, horietan hurrengo inguruabarretariko bat gertatzen bada:

a) Legeria zehatzaren arabera, lurzorua araubideari eta balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 27.1 artikulua aipatutako hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria izatea.

b) Landa-erabilerarik ez duten eraikinen edo ustiategien eranskinak izatea, betiere landa-izaerakoa ez den etekina landa-etekinaren bikoitza baino handiagoa denean.

c) Nekazaritza-erabilerakoa ez den beste inguruabar bat dela eta, eskualdean edo inguruan kalitate edo lugintza berekoek izan ohi duten salneurria baino bi aldiz handiagoa izatea.

2. Kontratua indarrean dagoela, aurreko paragrafoan ezarritako inguruabarren bat agertzen bada, errentatzaileak errentamendua bertan behera utzi ahal izango du, 25. artikuluan xedatutakoaren arabera, urtebeteko aurreabisua emanda.

Ustiategien errentamenduan ere hori aplikatuko da, aipatu inguruabarrek ustiategiko finken edo beste osagai batzuen gain eragina dutenean, ehuneko 50ean baino proportzio handiagoan.

8. artikulua. Kontratuaren garapena

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

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

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

3. En el arrendamiento de explotación, el arrendatario goza igualmente de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial, según contrato, pero asume la obligación de conservar la unidad orgánica de la explotación, en la totalidad de todos los elementos que la integran y de efectuar, a la terminación del arriendo, su devolución al arrendador.

CAPÍTULO II

Partes contratantes

Artículo 9. Capacidad

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

En el caso de las personas físicas, se precisa únicamente la capacidad de contratar conforme al derecho común.

2. También podrán ser arrendatarios las comunidades de bienes dedicadas a actividades agrarias.

3. El menor cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, comunicándolo al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración.

En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

4. No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras.

Se exceptúan, no obstante:

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

1. Landa-finken errentariak eskubidea du lugintza-mota zehazteko; hala ere, errentamendua amaitzean, finkak hartu zituen egoeran itzuliko ditu, eta lege honetan hobekuntzei buruz xedatutakoa kontuan hartu beharko du.

Errentariari lugintzen edo produktuen destinoaren gain murrizketaren bat ezartzen dioten itunak deusezak izango dira, lurra pobretzea saihestu nahi dutenak eta lege- edo arau-xedapenen ondorio direnak izan ezik.

2. Lugintza-mota edo -sistema zehaztean, helburua eraldatu edo aparteko hobekuntzak egiten direnean, alderdien arteko esanbidezko hitzarmenaren bidez soilik egin ahal izango da hori, eta, hala denean, lege edo arau egokiak beteta.

3. Era berean, ustiatzearen errentamenduari dagokionez, errentariak erabateko autonomia du, kontratuaren arabera enpresa-jarduera egikaritzeko; baina betebeharra du ustiatzearen batasun organikoari eusteko, ustiatzearen osatzen duten osagai guztiei begira, eta errentamendua amaitzean berori errentatzaileari itzultzeko.

II. KAPITULUA

Alderdi kontratugileak

9. artikulua. Gaitasuna

1. Landa-errentamenduak pertsona fisikoen edo juridikoen artean egin daitezke.

Pertsona fisikoen kasuan, kontratatze gaitasuna soilik behar da zuzenbide erkidearen arabera.

2. Nekazaritza-jardueretan aritzen diren ondasun-erkidegoak ere errentari izan daitezke.

3. Adingabeak, bere finkak edo ustiatzeak aitak edo tutoreak errentan eman baditu, kontratua bertan behera utzi ahal izango du emantzipatu ondoren, betiere 12. artikuluan ezarritako gutxienezko iraupena igarota; egoera horretara iritsi eta sei hilabeteko epean jakinarazi beharko dio hori errentariari, edo, bestela, gutxienezko iraupenaren epea amaitzeko urtebete falta denean.

Edonola ere, kontratuaren salaketak ez du ondorerik izango, berori egin eta urtebete igaro arte.

4. Atzerriko pertsonak eta erakundeak ezin dira errentari izan.

Hala ere, salbuetsita daude:

a) Europar Batasuneko estatu kideen eta Europako Esparru Ekonomikoan jatorria duten pertsona fisiko eta juridikoak, eta bestelako erakunde nazionalak, eta aipatu estatuetako herritarrentzat ezarri den araubidea hedatzeko nazioarteko hitzarmenaren bat sinatuta duten estatuetakoak.

b) Las personas nacionales de los demás Estados que hayan accedido a la situación de residencia permanente, de acuerdo con lo previsto en la legislación de extranjería.

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

Artículo 10. Resolución del derecho del concedente

Los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya.

También podrán subsistir durante el tiempo concertado en el contrato, cuando éste exceda de la duración de aquellos derechos si a su otorgamiento hubiera concurrido el propietario.

CAPÍTULO III

Forma

Artículo 11. Criterios y requisitos formales

1. Los contratos de arrendamiento deberán constar por escrito.

En cualquier momento, las partes podrán compelerse a formalizarlos en documento público, cuyos gastos serán de cuenta del solicitante.

También podrán compelerse a la constitución del inventario de los bienes arrendados.

2. Los arrendamientos de explotación, por la propia naturaleza de los mismos, deberán ir acompañados de un inventario circunstanciado de los diversos elementos que integran la explotación, del estado de conservación en que los recibe el arrendatario y de cuantas circunstancias sean necesarias para el adecuado desenvolvimiento del contrato.

CAPÍTULO IV

Duración del arrendamiento

Artículo 12. Tiempo de duración

1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de tres años.

Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

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

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las

b) Gainerako estatuetako naziotasuna duten pertsonak, bizileku iraunkorra lortu baldin badute atzerritarrei buruzko legerian ezarritakoarekin bat etorritz.

c) Gainerako estatuetako pertsona juridikoak eta erakunde nazionalak, arlo honetan espainiarrei elkarrekotasun-printzipioa aplikatzen baldin bazaie.

10. artikulua. Lagatzailearen eskubidea suntsiaraztea

Gozamendunek, azalera-eskubidedunek, enfiteusidunek eta finkaren edo ustiategiaren gain antzeko gozatze-eskubidea duten gainerakoek emandako errentamenduak errentatzailearen eskubidea azkentzean suntsiaraziko dira, salbu eta nekazaritza-urtea amaitu ez denean; kasu horretan, urte hori amaitu arte iraungo dute.

Kontratuan itundutako denboran ere iraun dezakete errentamenduek, denbora hori eskubideon iraupena baino luzeagoa denean, errentamendua egitean jabeak parte hartu badu.

III. KAPITULUA

Forma

11. artikulua. Irizpide eta betekizun formalak

1. Errentamendu-kontratuak idatziz agerrarazi behar dira.

Edozein unetan, alderdi batek bestea behartu dezake kontratuok agiri publikoan jasotzera, eta gastuak eskatzailearen kontura izango dira.

Errentapeko ondasunen inbentarioa egitera ere behartu dezake batak bestea.

2. Ustiategiaren errentamenduetan, euren izaera dela eta, gehitu behar da ustiategia osatzen duten osagaien inbentarioa, bai eta azaldu ere errentariak zein kontserbazio-egoeratan hartu dituen osagaiok; eta adierazi behar dira kontratua modu egokian garatzeko beharrezkoak diren inguruabar guztiak.

IV. KAPITULUA

Errentamenduaren iraupena

12. artikulua. Iraupena

1. Errentamenduek hiru urteko gutxieneko iraupena izango dute.

Alderdiek klausularen batean iraupen laburragoa hizpatuz gero, berori deuseza izan eta ez-jarritzat hartuko da.

2. Alderdien artean iraupen luzeagoa hizpatu ezean, finken eta ustiategien errentamendua hiru urteko eperako itundu dela joko da. Hori dela eta, epe hori bukatu ondoren, kontratua egitean edo geroago alderdiek bestelakorik xedatu ez badute, finken errentariak errentatzailearen esku jarriko du errentapeko finken edukitza.

3. Errentatzaileak, kontratuaren epea amaitzean

fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación.

De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de tres años.

Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.

CAPÍTULO V

Renta

Artículo 13. Fijación de la renta

1. La renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes.

No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero.

2. Las partes podrán establecer el sistema de actualización de renta que consideren oportuno.

Pactada la actualización, a falta de estipulación en contrario, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia al Índice Anual de Precios al Consumo.

3. Cuando el precio se fije en una cantidad alzada para todo el tiempo del arrendamiento, a falta de pacto entre las partes, se dividirá por la duración anual pactada para determinar la cantidad que habrá de ser pagada cada año.

Artículo 14. Pago

El pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

El arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago.

Artículo 15. Cantidades asimiladas a la renta

1. Todas las cantidades que hubiese 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 y 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.

Artículo 16. Contrato de seguro

El arrendatario, en defecto de que las partes hayan acordado otra cosa, podrá asegurar la producción normal de la finca o explotación contra los riesgos normalmente asegurables, pudiendo repercutir contra

finken edukitza berreskuratzeko, errentariari jakinarazpen sinesgarria egin beharko dio urtebete lehenago.

Bestela, epea amaitu ondoren, errentariak errentatzailearen esku jartzen ez badu errentapeko finken edukitza, kontratua hiru urterako luzatu dela joko da.

Luzapen horiek elkarren segidan mugarik gabe gertatuko dira, kontratuaren salaketarik egiten ez den bitartean.

V. KAPITULUA

Errenta

13. artikulua. Errenta finkatzea

1. Errenta diruz finkatuko da, eta alderdiek modu askean hizpatuko dute errenta hori.

Hala ere, gauzaz edo zati bat diruz eta beste zati bat gauzaz finkatuz gero, diru bihurtuko dute.

2. Alderdiek errenta eguneratzeko sistema ezarriko dute egokitzat dutena.

Behin eguneratzea itunduta, aurkako hizpaketarik izan ezean, errenta urte bakoitzerako eguneratuko da, Kontsumoko Prezioen Urteko Indizea erreferentzia gisa hartuta.

3. Prezioa goren mugako zenbatekoan finkatzen bada errentamenduak dirauen denbora guztirako, eta alderdien artean itunik ez badago, itundutako urte-kopuruarekin zaituko da, urtero ordaindu behar den zenbatekoa zehazteko.

14. artikulua. Ordainketa

Itundutako moduan eta lekuan gauzatuko da errentaren ordainketa, eta, aplikatzeko moduko itun edo ohiturarik ez badago, eskudiruz ordainduko da, mugaeguneratutako urte bakoitzean eta errentariaren egoitzan.

Errentatzaileak errentariari ordainketaren jaso-agiria eman beharko dio.

15. artikulua. Errentarekin berdinetatikoa kopuruak

1. Errentatzaileak eska ditzake ordaindu behar dituen kopuru guztiak eta legezko xedapena delabide errentariari jasanarazi ahal zaizkionak, errentatzaileak, ordaintzen dituen unetik, kontzeptua, zenbatekoa eta jasanaraztea baimentzen duen xedapena adieraziz.

2. Kopuru horiek ordaindu ezean, errenta ordaindu gabe dagoela ulertuko da.

3. Jasanarazte-eskubidea preskribatuko da, errentatzaileak ordainketa egin eta urtebetera.

16. artikulua. Aseguru-kontratua

Errentariak, alderdiek besterik adostu ez badute, finkaren edo ustategiaren ekoizpen arrunta aseguratu ahal izango du, aseguratzeko modukoak izan ohi diren arriskuen aurka, eta errentatzaileari

el arrendador, a partir del momento en que le comunique 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.

CAPÍTULO VI

Gastos y mejoras

Artículo 17. Principio general

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

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

Artículo 18. Gastos de conservación a cargo del arrendador

1. 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 concertar el contrato.

2. Si, requerido el arrendador, no realiza las obras a las que se refiere el apartado anterior, el arrendatario podrá optar bien por compelerle a ello judicialmente o resolver el contrato u obtener una reducción proporcional de la renta, o por realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

3. Cuando por causa de fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables, cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, no estará obligado el arrendador a dicha reparación, debiendo comunicárselo al arrendatario en tal sentido, el cual podrá optar por rescindir el contrato, comunicándose por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta a que hubiese lugar.

Artículo 19. Otros gastos a cargo del arrendador

1. Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes o por acuerdo firme de la comunidad de regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de realizarse sobre la finca arrendada.

2. Cuando las obras, mejoras o inversiones a que alude el apartado anterior sean de tal entidad y naturaleza que, excediendo de la natural conservación de la finca, supongan una transformación que redunde en el incremento de la producción, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta y, en su caso,

jasanarazi ahal izango dio primaren zati bat, itundutako aseguraren berri ematen dion unetik, alegia, zenbateko osoari dagokionez errentaren eta aseguraturako kopuru osoaren arteko proportzio bera duena.

VI. KAPITULUA

Gastuak eta hobekuntzak

17. artikulua. Printzipio orokorra

1. Errentatzaileak eta errentariak betebeharra dute, beste alderdi kontratugileak egin behar dituen edo egin ditzakeen obrak, konponketak eta hobekuntzak baimentzeko.

2. Konponketa eta hobekuntza horiek egingo dira, nahasmendu gutxien eragiten duen urteko sasoiari eta moduan, salbu eta atzeratu ezin direnean.

18. artikulua. Artatzeko gastuak errentatzailearen kontura

1. Errentatzaileak beharrezko lan eta konponketa guztiak egingo ditu, finka kontratua ituntzean erabakitako aprobetxamendurako edo ustiapenerako erabiltzeko moduan egon dadin; baina horren ondorioz ezin izango du errenta igo.

2. Errentatzaileak, agindeia jaso ondoren, aurreko paragrafoan aipaturako obrak egiten ez baditu, errentariak horretara behartu dezake modu judizialean, edo kontratua suntsiaraz dezake, edo errentaren proportziozko murrizketa lor dezake, edo, berak egiten baditu obrak, ordaintzeke dauden errentekin konpentsazioa lor dezake, horiek mugaeguneratzen diren neurrian.

3. Ezinbesteko kasuan, errentapeko finkak kalte-ordainarekin ordaindu ezin diren kalteak dituzenean, eta horien kostua urteko errenta baino handiagoa denean, errentatzaileak ez du konponketa hori egin beharko, eta hori errentariari adierazi beharko dio; azken horrek kontratua hutsal dezake eta errentatzaileari hori idatziz adierazi, edo errentamenduan irau dezake, errenta proportzioz murriztuta.

19. artikulua. Beste gastu batzuk errentatzailearen kontura

1. Errentatzaileari dagozkio, orobat, errentapeko finkan egin beharrezko lan, hobekuntza eta inbertsioak, horiek egin behar badira lege-xedapenaren edo ebazpen judizial nahiz administratibo irmoaren edo ureztatze-sistema aldatzeko ureztatzaileen erkidegoak ureztaketak modernizatzeari buruz egindako hitzarmen irmoaren ondorioz.

2. Aurreko paragrafoan aipaturako lan, hobekuntza edo inbertsioek, euren izaera dela eta, finkaren ohiko artapena gaitzen, eraldaketa eragin eta ekoizpena handitzea badakarte, orduan errentatzaileak errenta proportzioz birbalaratzeko eskubidea izango du, eta, hala denean, kontratua hutsaltzeko ere, errentaria birbalarazio horrekin ados ez badago.

a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviese conforme con dicha revalorización.

Artículo 20. Obras y mejoras a cargo del arrendatario

1. Corresponde al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad y las que le vengan impuestas por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firmes, o por acuerdo firme de la comunidad de regantes relativo a la mejora del regadío que sea también propia del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta, ni a la prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

2. El arrendatario puede hacer desaparecer las paredes, vallas, setos vivos o muertos, zanjas y otras formas de cerramiento o cercado del predio arrendado, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, sin perjuicio de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1561 del Código Civil.

3. Las mejoras hechas durante el arrendamiento se presume que han sido efectuadas a cargo del arrendatario.

Artículo 21. Mejoras útiles y voluntarias

Por lo que se refiere a las mejoras útiles y voluntarias, de cualquier naturaleza que sean, realizadas por el arrendatario en las fincas arrendadas, se estará, en primer término, a lo que hayan acordado las partes al celebrar el contrato o en cualquier otro momento y, en defecto de pacto, se aplicará el régimen establecido por el Código Civil para el poseedor de buena fe.

CAPÍTULO VII

Enajenación y subarriendo

Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada

El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato o la de la prórroga tácita que esté en curso.

Artículo 23. Cesión y subarriendo

Para la cesión y el subarriendo, se estará a lo pactado por las partes y, en todo caso, deberá referirse a la totalidad de la finca o explotación, y deberá otorgarse por todo el tiempo que reste del plazo del arrendamiento por una renta que no podrá ser superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

20. artikulua. Errentariaren konturako obrak eta hobekuntzak

1. Errentariari dagokio konponketa, hobekuntza eta inbertsioak egitea, horiek nekazaritza-enpresaburuari jardueran aritzean dagozkionak badira, eta lege-xedapenaren edo ebazpen judicial nahiz administratibo irmoaren ondorioz, edo, nekazaritza-enpresaburuari ere jardueran aritzean ureztatzaileen erkidegoak ureztaketa hobetzeari begira egindako hitzarmenaren ondoriozkoak badira; hala eta guztiz ere, horregatik ez du eskubiderik izango errenta murrizteko ez errentamendua luzatzeko, alderdien arteko hitzarmenaren bidez edo lege-xedapenez edo ebazpen judicial nahiz administratiboaz besterik ateratzen ez bada.

2. Errentariak errentapeko lurren hormak, hesiak, palaxu biziak edo hilak, zangak eta bestelako itxitura-moduak ken ditzake, horiek ustiapen-unitate bereko finka bi edo gehiago bereizten badituzte; hala eta guztiz ere, errentamendua luzatzeko, alderdien jaso zituen bezala itzuli beharko ditu, Kode Zibilaren 1561. artikuluan xedatutakoaren arabera.

3. Errentamenduan zehar egindako hobekuntzak errentariaren kontura egin direla uste da.

21. artikulua. Hobekuntza onuragarri eta borondatezkoak

Errentariak errentapeko finketan egin hobekuntza onuragarri eta borondatezkoei dagokienez, horien izaera gorabehera, beteko da, lehenengo, alderdiek kontratua egitean edo beste edozein unetan adostutakoa; eta, itunik ez badago, Kode Zibilak onustedun edukitzailearentzat ezarritako araubidea aplikatuko da.

VII. KAPITULUA

Besterentzea eta azpierrementendua

22. artikulua. Errentapeko finka besterentzea

Finkaren eskuratzailea, Hipoteka Legearen 34. artikulua babestuta egon arren, errentatzailearen eskubide eta betebeharrak guztietan subrogatuko da, eta errespetatu beharko du aribidean dagoen kontratuaren edo isilbidezko luzapenaren gutxieneko iraupenetik geratzen den epea.

23. artikulua. Lagatzea eta azpierrementendua

Lagatzeko eta azpierrementendurako, alderdiek itundutakoa beteko da, eta, edozein kasutan ere, finka edo ustiategi osoari egokituko zaio, eta errentaldia amaitzeko falta den denbora guztirako egiletsi behar da; errenta ezin izan daiteke errentatzailearen eta errentariaren artean itundutakoa baino handiagoa.

El arrendatario no podrá ceder o subarrendar la finca o explotación sin el consentimiento expreso del arrendador.

CAPÍTULO VIII

Terminación del arrendamiento

Artículo 24. Terminación del arrendamiento

El arrendamiento termina:

a) Por pérdida total de la cosa arrendada y por expropiación forzosa cuando sea también total; si la pérdida es sólo parcial, el arrendatario tiene opción para continuar en el arriendo, y lo mismo en el caso de expropiación forzosa, reduciendo proporcionalmente la renta.

En este último supuesto, además, el arrendatario tiene derecho a la indemnización que haya fijado la Administración.

b) Por expiración del término convencional o legal y de la prórroga, en su caso.

c) Por mutuo acuerdo de las partes.

d) Por desistimiento unilateral del arrendatario, al término del año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos.

En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, al que se subrogará en las condiciones y derechos del arrendatario fallecido.

Dándose esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento.

f) En los arrendamientos efectuados a favor de personas jurídicas o de comunidades de bienes, desde el momento mismo en que se extinga la persona jurídica o la comunidad.

g) Por resolución del derecho del arrendador.

h) Mediante resolución o rescisión del contrato en los supuestos legalmente contemplados.

Artículo 25. Resolución del arrendamiento a instancia del arrendador

El contrato podrá resolverse en todo caso a instancia del arrendador por alguna de las causas siguientes:

a) Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la misma.

b) Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, a las que el arrendatario se hubiese comprometido en el contrato y a aquellas otras que vengan impuestas por norma legal o resolución judicial o administrativa.

c) No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o

Errentariak ezin du finka edo ustiategia laga edo azpierreant eman, errentatzailearen esanbidezko adostasunik gabe.

VIII. KAPITULUA

Errentamenduaren amaiera

24. artikulua. Errentamenduaren amaiera

Errentamendua amaitzen da:

a) Errentapeko gauza erabat galdu delako eta nahitaezko jabetza-kentzea gertatu delako, erabatekoa baldin bada kentze hori; zati bat soilik galtzen bada, errentariak errentamenduan irauteko aukera du, baita nahitaezko jabetza-kentzearen kasuan ere, eta errenta proportzioz murriztuko da.

Azken kasu horretan, gainera, errentariak eskubidea du Administrazioak finkatutako kalte-ordaina jasotzeko.

b) Hitzarmenezko edo legezko epe-muga, eta, hala denean, luzapenarena, agortu delako.

c) Alderdiek euren artean hala adostu dutelako.

d) Errentariak, berak bakarrik, atzera egin duelako nekazaritza-urtea amaitzean; errentatzaileari urtebete lehenago jakinaraziko dio hori.

e) Errentaria hil delako, oinordeko legitimoen eskubideari kalterik egin gabe.

Kasu horretan, testamentugileak esanbidezko izendapenik egin ez badu, oinordekoek euren artean gehiengo hautatu beharko dute nor subrogatzen den hildako errentatzailearen baldintza eta eskubideetan.

Azken inguruabar horretan, kasuan kasuko jakinarazpena idatziz egingo zaio errentatzaileari, heriotza gertatu eta urtebeteko epean.

f) Pertsona juridikoen edo ondasun-erkidegoen mesederako egindako errentamenduetan, pertsona juridikoa edo erkidegoa azkentzen den unetik aurrera.

g) Errentatzailearen eskubidea suntsiarazi delako.

h) Legez ezarritako kasuetan kontratua suntsiarazi edo hutsaldu delako.

25. artikulua. Errentatzaileak hala eskatuta, errentamendua suntsiaraztea

Kontratua, edozein kasutan ere, errentatzaileak hala eskatuta suntsiaraz daiteke, hurrengo arrazoi bat dela medio:

a) Errenta eta horrekin berdinetsitako kopuruak ez ordaintzea.

b) Finka hobetu edo eraldatzeko betebeharra modu larrian ez betetzea, bai errentariak kontratuan horiek egiteko konpromisoa hartu bazuen, bai lege-arauaz edo ebazpen judizial nahiz administratiboaz halakoak ezarri badira.

c) Finka ez ustiatzea, zati batean bada ere, edo, osorik edo zati batean, kontratuan ezarritako

aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente, salvo en los casos impuestos por programas y planes, cuyo cumplimiento sea necesario para la percepción de ayudas o compensaciones en aplicación de la normativa estatal, autonómica o comunitaria aplicable.

d) Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23.

e) La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1.

f) Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta.

Artículo 26. Rescisión

Tanto el arrendador, como el arrendatario, podrán rescindir el contrato por el incumplimiento de la otra parte de la obligación de satisfacer gastos de conservación y mejoras, en los términos de los artículos 18, 19 y 20 de esta ley.

Artículo 27. Efectos

El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente y, recíprocamente, el entrante tiene obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, en la forma prevista en el artículo 1578 del Código Civil.

CAPÍTULO IX

De las aparcerías

Artículo 28. Contrato de aparcería

1. Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones.

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.

Artículo 29. Régimen jurídico de la aparcería

En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III y VI de esta ley.

No obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas y, si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del

aprobetxamenduak ez diren horietarako erabiltzea, programa eta planek ezarritako kasuetan izan ezik, horiek betetzea beharrezkoa denean laguntzak edo konpentsazioak jasotzeko, estatuan, autonomian edo erkidegoan aplikatu beharreko arauketa aplikatuz.

d) Errentamendua azpierrean eman edo lagatzea, 23. artikuluko betekizunen bat alde batera utzita.

e) 7.1 artikuluan ezarritako inguruabarren bat gerora agertzea.

f) Finkan kalte larriak eragitea, doloarekin edo zabarkeria nabariarekin.

26. artikulua. Hutsaltzea

Errentatzaileak nahiz errentariak kontratua hutsal dezake, beste alderdiak artapen- eta hobekuntza-gastuak ordaintzeko betebeharra betetzen ez badu, lege honen 18, 19 eta 20. artikuluen arabera.

27. artikulua. Ondoreak

Errentari izateari uzten dionak errentari hasi berriari utzi behar dio lokala erabiltzen, eta hurrengo urtea prestatzeko lanetarako beharrezkoak diren gainerako baliabideak erabiltzen ere bai; eta, halaber, errentari hasi berriaren betebeharra da, errentari izateari uzten dionak fruituak bildu eta aprobetxatzeko behar duen oro ahalbidetzea, Kode Zibilaren 1578. artikulua ezarritako moduan.

IX. KAPITULUA

Apartzeriak

28. artikulua. Apartzeria-kontratua

1. Apartzeria-kontratuaren bidez, finka edo ustiategiaren titularrak finka edo ustiategiaren, bertako aprobetxamenduren baten edo ustiategiko osagaien (abelburuen, makineriaren zein kapital ibilkorraren) erabilera eta luperketa aldi baterako lagatzen du, eta lagapen-hartzaile apartzeroarekin hitzarmena egiten du produktuak zati alikuotetan banatzeko, bakoitzak egindako ekarpenen arabera.

2. Kontrako itunik ez badago, uste izango da apartzeria-kontratuak ez duela jasotzen lagatzailearen eta lagapen-hartzailearen artean lan-harremarik. Lotura hori esanbidez itunduz gero, gainera, kasuan kasuko legeria aplikatuko da.

29. artikulua. Apartzeriaren araubidea

Esanbidezko itunik, foru-araurik edo zuzenbide berezirik eta ohiturarik ez badago, kapitulu honetako xedapenak aplikatuko dira, eta, ordezeko moduan, lege honen II, III eta VI. kapitulueta landa-errentamenduei buruz bildutako arauak.

Hala ere, legez edo ebazpen judicial nahiz administratibo irmoaz edo kasuan kasuko urreztatzaileen erkidegoaren hitzarmen irmoaz ezarritako hobekuntzei dagokienez, alderdiek euren artean itundutakoaren arabera egin behar dituzte hobekuntza horiek; eta, itunik ez badago, kontratua

cedente o del cesionario.

Artículo 30. Aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social

Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 28 de esta ley los contratos en los que el aparcerero aporte únicamente su trabajo personal y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10 por ciento del valor total.

En este supuesto, deberá serle garantizado al aparcerero el salario mínimo que corresponda al tiempo de la actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato y cumplirse, en general, lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

Artículo 31. Duración

La duración del contrato será la libremente pactada y, en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el artículo 12.

En los contratos de duración anual o inferior, la notificación previa de finalización del contrato se efectuará, al menos, con seis meses de antelación.

Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

Artículo 32. Aparcería asociativa

Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos.

CAPÍTULO X

Normas procesales

Artículo 33. Jurisdicción y competencia

El conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderán a los juzgados y tribunales del orden jurisdiccional civil.

Artículo 34. Cuestiones litigiosas extrajudiciales

Las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, podrán someterse libremente al arbitraje en los términos previstos en la legislación aplicable en la materia.

suntsiaraz daiteke, lagatzaileak edo lagapen-hartzaileak hala eskatuta.

30. artikulua. Lan arloko araubidea eta Gizarte Segurantzakoa aplikatzea

Lege honen 28. artikuluko 2. paragrafoan xedatutakotik salbuespen gisa hartutako kontratuak dira apartzeroak bere lana soilik, eta, hala denean, ustiapen-kapitalaren eta balio osoaren ehuneko 10 baino gutxiagoko kapital ibilkorraren zati bat ekartzen dutenak.

Kasu horretan, apartzeroari bermatu behar zaio kontratuaren xede diren finkak landatzen erabilitako denborari dagokion gutxieneko alokairua, eta, oro har, lan-legerian eta Gizarte Segurantzakoa xedatutakoa bete behar da.

31. artikulua. Iraupena

Kontratuaren iraupena askatasunez itundutakoa izango da, eta, itunik ez badago, nekazaritzako urte batekoa dela joko da; urtebetez luzatu dela ulertuko da, 12. artikuluan errentamendurako adierazitakoaren arabera.

Urtebeteko iraupena edo laburragoa duten kontratuetan, kontratua amaitzeari buruzko aurretiazko jakinarazpena, gutxienez, sei hileko aurrerapenarekin egingo da.

Apartzeria laborantza jakin bat egiteko hitzartu bada, iraupenaren gutxieneko epea goldaketa edo laborantza-ziklo bat osatzeko beharrezko denbora izango da.

32. artikulua. Elkarte-aparteria

Kontratu partziario batean pertsona bik edo gehiagok finken, kapitalaren, lanaren eta ekoizpeneko bestelako osagaien erabilera eta luperketa batera ekarri edo erkidegoan jartzen badute, nekazaritza-, abeltzaintza- edo baso-ustiatzea eratzeko edo handitzeko, eta lortutako onura egindako ekarpenen proportzioan banatzea erabakitzen badute, kontratu hori arautuko dute eraketako erregelek, eta, halakorik izan ezean, sozietate-kontratuko erregelek; dena den, hala denean, errentamenduetarako ezarritako gastu eta hobekuntzei buruzko erregelak ere aplikatu beharko dira.

X. KAPITULUA

Prozesuko arauak

33. artikulua. Jurisdikzioa eta eskumena

Jurisdikzio zibilaren arloko epaitegi eta auzitegiak dagozkie lege honen babesean gerta daitezkeen auzien gaineko eskumena eta ebazpena.

34. artikulua. Epaiketarik kanpoko auzigaiak

Aurreko artikuluan xedatutakoari kalterik egin gabe, alderdiak tartekariaren esanetara jar daitezke, arlo honetan aplikatu behar den legerian ezarritakoaren arabera.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Mejoras y renta

En las mejoras de modernización de explotaciones o de transformación de fincas, las partes podrán convenir, al otorgar el contrato o en otro momento posterior, que la renta consista, en todo o en parte, en la mejora o transformación a realizar.

Segunda. Expropiación

De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, se establece el siguiente régimen de expropiación forzosa en materia de arrendamientos rústicos y aparcería:

1. Expropiación de fincas arrendadas:

a) En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

1. 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 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.

2. Al importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras.

3. 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.

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

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

6. A la indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso.

7. Al premio de afección calculado sobre el importe total.

b) 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.

c) En los casos de fincas que tuvieran la condición de rústicas al iniciarse el arrendamiento y hayan adquirido un plusvalor en el expediente de expropiación por corresponderles en tal momento distinta calificación, el propietario expropiado deberá abonar al arrendatario, con cargo a dicho plusvalor, una doceava 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

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa. Hobekuntzak eta errenta

Ustiategiak modernizatzeko edo finkak eraldatzeko hobekuntzetan, alderdiek hitzar dezakete, kontratua egitean edo geroagoko uneraren batean, errenta izatea, osorik edo zati batean, egin beharreko hobekuntza edo eraldaketa bera.

Bigarrena. Jabetza kentzea

Jabetza Nahitaez Kentzeari buruzko 1954ko Legearen 44. artikularekin bat etorritik, landa-errentamenduetan eta apartzerian araubide hau ezarri da jabetza nahitaez kentzeko:

1. Errentapeko finken jabetza kentzea:

a) Errentariaren eskubidearen jabetza osorik edo zati batean kenduz gero, horrek jabetza-kentzaileari begira honetarako eskubidea du:

1. Urteko errenta eguneratua jasotzeko, eta, gainera, errenta horren laurdena, urte bakoitzeko, edo gutxieneko aldia edo legezko luzapenaren aldia agortzeko falta den denborari dagokion kopurua.

Jabetza zati batez kentzen denean, kendutako zatiari dagokion errentaren gainekoak izango dira zenbateko horiek.

2. Errentatzaileak gastuak eta hobekuntzak direla-bide zor duen kopurua jasotzeko.

3. Nahitaezko jabetza-kentzeak finka osoa har dezan eskatzeko, baldin eta kendu gabeko zatiaren errentamenduari eustea errentariarentzat ekonomikoa ez bada, errenta murriztu arren.

4. Jabetza kentzean bildu gabe dauden uzten zenbatekoa jasotzeko.

5. Nekazaritza-ustiategiak izan dituen kalte-galeren ordaina jasotzeko, errentamendua ustiategi horren osagaietako bat baldin bada.

6. Hala denean, bizilekua aldatzeak sortutako kalte-ordaina jasotzeko.

7. Zenbateko osoaren gain kalkulaturako lotura-saria jasotzeko.

b) Jabetza-kentzaileak errentatzaileari balioespenetik kenduko dio errentariari gastu eta hobekuntzengatik ordaindu behar zaiona, zenbateko hori errentatzaileak ordaindu behar badu.

c) Errentamenduaren hasieran finkak landa-izaerakoak badira, eta, jabetza kentzeko espedientearen gainbalioa lortu baldin badute une horretan bestelako kalifikazioa egokitu zaielako, zein jaberri kendu eta jabe horrek, gainbalio horren kontura, errentariari eman behar dio lurzorua prezioaren hamabirena, kontratuaren iraupen-urte bakoitzeko; lurzorua balioetsiko da errentapeko landa-finkaren antzekoek duten prezioaren arabera, eta jabeak ordaindutakoa ezin izan daiteke finkei emandako balio osoaren balioa, ez eta gainbalioaren

atribuido a las fincas ni la mitad del plusvalor.

d) 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.

2. Expropiación de fincas dadas en aparcería:

En caso de expropiación de una finca cedida en aparcería se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de esta disposición adicional, considerándose renta las cantidades siguientes:

a) En aplicación del párrafo a).1.º del apartado anterior, una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión.

b) En aplicación del párrafo a).4.º del apartado anterior, el importe de la parte de las cosechas pendientes.

c) En aplicación del párrafo c) del apartado anterior, una parte alícuota igual a la estipulada en el contrato aplicable a la doceava parte del precio de la tierra por cada año que le reste de vigencia al contrato.

Tercera. Información sobre registros de arrendamientos rústicos

Las comunidades autónomas suministrarán anualmente al Estado la información de que dispongan sobre los contratos de arrendamientos rústicos celebrados en su respectivo territorio.

El Gobierno regulará, en el plazo de un año, el correspondiente sistema de información.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley

Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.

Segunda. Procesos pendientes

Los procesos judiciales y extrajudiciales, que se hallen en curso en el momento de la entrada en vigor de esta ley, continuarán tramitándose por la legislación sustantiva sobre arrendamientos rústicos que entonces les fuera aplicable.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley, y expresamente las siguientes:

a) Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

erdia ere.

d) Jabetza kentzen baldin bada gizarte-interesa, ureztatze-inguruak edo bestelako arrazoiren bat dela bide, eta errentariak lehenespeneko eskubidea badu kendutako ustiategiaren ordeze beste bat adjudikatzeke, inguruabar hori kontuan hartuko da, kalte-ordainaren zenbatekoa ekitatez murrizteko.

2. Apartzerian emandako finken jabetza kentzea:

Apartzerian lagatako finka baten jabetza kentzen bada, xedapen gehigarri honen 1. paragrafoan xedatutakoa beteko da, eta errentatzat hartuko dira:

a) Aurreko paragrafoko

a).1 idatz-zatia aplikatuz, urteko errentamendu-errentaren zati alikuota bat, kasuan kasuko finhari aplikatzeko modukoa dela joz gero.

b) Aurreko paragrafoaren a).4 letra aplikatuz, bildu gabeko uzten atalari dagokion zenbatekoa.

c) Aurreko paragrafoaren c) letra aplikatuz, lurzorua prezioaren hamabirenari aplikatu beharreko kontratuan hizpatu den zati alikuotaren modukoa, kontratuaren indarraldiari gelditzen zaion urte bakoitzeko.

Hirugarrena. Landa-errentamenduen erregistroei buruzko informazioa

Autonomia-erkidegoek, urtero-urtero, euren lurraldean egindako landa-errentamenduen kontratuei buruzko informazioa emango diote estatuari.

Gobernuak, urtebeteko epean, informazio-sistema egokia arautuko du.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehenengoa. Indarreko kontratuak, lege hau indarrean jartzean

Lege hau indarrean jartzean dirauten errentamendu-eta apartzeria-kontratueta, horiek egin ziren egunean aplikatu beharreko arauak aplikatuko da.

Bigarrena. Amaitzeke dauden prozesuak

Lege hau indarrean jartzean arribidean dauden prozesu judizialen eta epaiketarik kanpokoan inguruko izapideak egingo dira, garaiz aplikatu behar zitzairen landa-errentamenduei buruzko legeria substantiboaren arabera.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Bakarra. Arauak indargabetzea

Indarrik gabe geratzen dira lege honetan ezarritakoaren aurkako xedapen guztiak, lerrun bera izan zein beheragokoa, eta, beren beregi, hurrengo hauek:

a) Abenduaren 31ko 83/1980 Legea, Landa-errentamendua.

b) Artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias.

c) Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen los plazos para acceso a la propiedad.

d) Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos.

e) Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos.

f) Orden de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

g) Orden de 8 de octubre de 1982, sobre funcionamiento de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación competencial

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución.

Se exceptúa de lo anterior el artículo 30, que se dicta al amparo del artículo 149.1.7.a; la disposición adicional segunda, que se dicta al amparo del artículo 149.1.18.a, y el capítulo X y la disposición transitoria segunda, que se dictan al amparo del artículo 149.1.6.a, todos ellos del texto constitucional.

Segunda. Ámbito de aplicación

Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial.

Tercera. Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

b) Nekazaritza Ustiatgien Modernizazioari buruzko uztailaren 4ko 19/1995 Legearen 28. artikulua.

c) Otsailaren 12ko 1/1987 Legea, landa-errentamendu jakin batzuk luzatzeari eta jabetza eskuratzeko epeak ezartzeari buruzkoa.

d) Urriaren 9ko 2235/1985 Errege Dekretua, Landa-errentamenduen Erregistro Berezia Antolatzeari buruzkoa.

e) 1981eko abenduaren 1eko Agindua Landa-errentamenduen Kontratu-tipoei buruzkoa.

f) 1982ko urriaren 8ko Agindua, Landa-errentamenduen tartekaritza-batzak modu iragankorrean eratzeari buruzkoa.

g) 1982ko urriaren 8ko Agindua, Landa-errentamenduen tartekaritza-batzen jardunbideari buruzkoa.

AZKEN XEDAPENAK

Lehenengoa. Eskumen-gaikuntza

Lege hau Konstituzioaren 149.1.8.a artikuluan xedatutakoaren babesean eman da.

Aurrekotik salbuetsita daude 30. artikulua, 149.1.7.a artikulua babesean eman dena; bigarren xedapen gehigarria, 149.1.18.a artikulua babesean; eta X. kapitulua eta bigarren xedapen iragankorra, 149.1.6.a artikulua babesean, guztiak ere Konstituziokoak.

Bigarrena. Aplikazio-eremua

Lege hau estatu osoan aplikatuko da, zuzenbide zibil, foru-zuzenbide edo zuzenbide bereziko arloetan autonomia-erkidego eskudunek eman eta lehenespenez aplikatzekoa den arauketari kalterik egin gabe.

Hirugarrena. Indarrean jartzea

Lege hau «Estatuaren Aldizkari Ofizial»ean argitaratu eta sei hilabete igaro ondoren jarriko da indarrean.