

Principales modificaciones introducidas en las últimas reformas en materia de Arrendamientos Rústicos



En el vasto y diverso paisaje rural de España, la agricultura ha sido desde tiempos inmemoriales una piedra angular de la economía y la vida cotidiana de nuestro país. En este contexto, los contratos de arrendamientos rústicos han desempeñado un papel crucial en la gestión de la tierra, la producción de alimentos y la configuración de nuestras comunidades rurales.

Recordemos la definición de arrendamiento rústico contemplada en el art. 1.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR), de 26 de noviembre de 2003: *“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 forestal a cambio de un precio o renta.”* Hablamos por lo tanto de un arrendamiento de cosa que se caracteriza por su objeto, la finca rústica, y se relaciona con su destino de aprovechamiento por el que se cede el uso y disfrute de la misma.

Desde sus orígenes medievales, dichos contratos se han ca-

Autor:

Julián García Plisson

Gerente Fecoar (Federación de Cooperativas Agrarias de La Rioja)

racterizado por ser herramientas flexibles que se han ido adaptando al entorno cambiante generado por la transformación continua de la agricultura y de la sociedad en nuestro país a lo largo de los años. Hoy en día, la legislación vigente más importante que regula los contratos rurales está principalmente contenida en la Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR), de 26 de noviembre de 2003 (aunque posteriormente se vio parcialmente modificada por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre y por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.), normativa que en estos últimos 20 años, junto con sus posteriores modificaciones, han arrojado ciertos cambios que incluso hoy en día, siguen resultando un tanto delicadas a ojos del mundo agrario.

En este sentido, a través de algunas pinceladas explicativas que encontraréis a continuación, el objetivo es poder sensibilizaros sobre los principales cambios contenidos en dicha reforma y aportaros ciertas indicaciones que puedan seros útiles en vuestro día a día profesional.

A continuación, nos centraremos en los que considero ser los tres principales cambios en cuanto a impacto sobre la relación entre arrendatarios y arrendadores rústicos:

- **Derecho de tanteo y retracto preferente:** Uno de los cambios laborales más notables reforma es el reconocimiento del derecho de retracto preferente a favor de los arrendatarios. Esto significa que, en caso de que el propietario decida vender la tierra arrendada, el arrendatario tiene la opción de igualar la oferta de compra y adquirir la propiedad.

Es necesario tener en cuenta que, para poder ejercer dicho derecho, de forma general se debe de tratar de una transmisión intervivos y el arrendatario debe de ser agricultor profesional o una de la sociedades referidas en el art. 9.2 de la LAR.

- **Plazos mínimos de duración y preavisos:** La duración mínima de los contratos de arrendamiento rústico es de cinco años, teniéndose por no válida cualquier cláusula con una duración inferior. Además, si una vez transcurridos esos cinco años, el propietario de la finca no comunica al arrendatario su deseo de finalizar el contrato con un año de antelación, el arrendamiento se entiende prorrogado por cinco años y así sucesivamente.

NOTA: Es importante identificar en qué fecha se inició el arrendamiento rústico en cuestión, ya que aquellos cuyo comienzo sea de una fecha anterior al 27 de mayo de 2004, se regirán por lo establecido en la LAR de 1980 (duración de 6 años con una primera prórroga de 6 años y de 3 en las sucesivas), a diferencia de los concertados con posterioridad a dicha fecha seguirán lo convenido por la LAR de 2003 (duración de 5 años con prórrogas de 5 años).

- **Derechos a la mejora:** La reforma también establece que los arrendatarios tienen el derecho de realizar mejoras en la tierra arrendada que pueden ser obligatorias (reparaciones, inversiones con el fin de mejorar explotación y productividad; las impuestas por disposición legal, resolución, o acuerdo en caso por ejemplo de comunidad de regantes) o voluntarias.

NOTA: En caso de mejoras obligatorias, para que el arrendatario pueda solicitar la indemnización por las mismas, el arrendador tiene que haber dado su consentimiento a la realización de dichas mejoras y tiene que haber aumentado el valor de la finca.

En resumen, es importante destacar que la LAR de 2003 (juntos con sus dos modificaciones parciales posteriores) ha introducido cambios relativamente significativos en la regulación de los contratos rurales en España, todo ello con el objetivo principal de proporcionar un marco

legal más claro y equitativo para las partes involucradas. Sin embargo, dicha mayor claridad normativa no resta complejidad a las relaciones entre las partes, complejidad que se ve reflejada en la numerosa doctrina y jurisprudencia al respecto.