

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LOS ARRENDAMIENTOS

Artículo 1.

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.

Artículo 2.

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

1. Recibir de las partes una denominación distinta de la de arrendamiento.
2. Incluir, además de las tierra, edificaciones, instrumentos u otros elementos destinados a la explotación.
3. 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 fondo arrendado.

Artículo 3.

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.

Artículo 4.

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 períodos 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.

Artículo 5.

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.

Quedan exceptuados de los preceptos del presente texto legal:

1. 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. 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. La cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.
4. Los arrendamientos que por su índole sean solo de temporada, inferior al año agrícola.
5. Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra a la que específicamente se refiera el contrato.
6. 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. Los que tengan cualquiera de estos objetos:
 - a) Aprovechamientos de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con estos.
 - 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

Artículo 7.

1. Tampoco se aplicarán las normas de esta Ley a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

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

b) Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente 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.

Artículo 8.

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

Artículo 9.

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 esta 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

Artículo 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 solo podrá hacerse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61.

Artículo 11.

1. Solo 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.

CAPITULO II. PARTES CONTRATANTES.

Artículo 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 termino 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.

Artículo 13.

Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario, enfiteuta 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 este excediere de la duración de aquellos derechos, si a su otorgamiento hubiere concurrido el propietario.

Artículo 14.

1. Solo pueden ser arrendatarios y, en caso, subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura.

2. No podrán ser arrendatarios las personas y sociedades extranjeras. Se exceptúan, no obstante:

a) Las personas y sociedades nacionales de los Estados miembros de la Comunidad Económica Europea.

b) Las personas y sociedades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.

Artículo 15.

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

a) La persona mayor de edad o emancipada que se dedique o vaya a dedicarse a actividades de carácter agrario y se ocupe de manera efectiva y directa de la

explotación, como agricultor profesional, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del artículo 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

b) Las sociedades cooperativas agrarias de explotación comunitaria de la tierra o de trabajo asociado dentro de la actividad agraria.

c) Las sociedades agrarias de transformación u otras sociedades civiles, laborales u otras mercantiles, que en caso de que sean anónimas, sus acciones deberán ser nominativas y tengan por objeto exclusivo, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria.

d) Las entidades u organismos de las Administraciones públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

Artículo 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.

Artículo 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 hiciere 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.

Artículo 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 quinientas hectáreas de secano o cincuenta de regadío cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo el límite máximo será de

mil 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 aquéllas.

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 que el capital social.

5. Si las sociedades no redujeren 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 finca mixtas, para la determinación del 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 trata 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, Pesca y Alimentación o a los órganos 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 silvícola que pretendan utilizarse, cuando puedan alterar el equilibrio ecológico de la zona.

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

Artículo 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 convalidados 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 puedan explotar el arrendatario queden reducidas a los límites permitidos.

CAPITULO III. FORMA Y PRUEBA DEL CONTRATO.

Artículo 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 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.

Artículo 21.

1. Las partes podrán compelerse recíprocamente al otorgamiento del contrato-tipo correspondientes.

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.

Artículo 22.

1. Incumbe la carga de la prueba a quien invoque la existencia de estipulaciones que 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 acostumbre en la comarca.

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

Artículo 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.

Artículo 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 órganos correspondientes.

CAPITULO IV. DURACIÓN.

Artículo 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 termino de cada año agrícola, dando al arrendador una 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.

Artículo 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 notificarlos fehacientemente el arrendatario o con antelación mínima de un año al comienzo de aquella, expresando la causa de la oposición.

Artículo 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 este 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 26 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.

Artículo 28.

1. En los contratos de larga duración éste 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 recaba 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO V. RENTA.

A. Reglas generales.

Artículo 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 artículo 38.

Artículo 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 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 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 36.

El arrendatario podrá asegurar la producción normal contra riesgo 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.

Artículo 37.

Para resolver las cuestiones a que de 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.

Artículo 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, Pesca y Alimentación para los productos agrícolas en general o para alguno o algunas 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.

Artículo 39.

Cualquiera de las partes podrá en defecto de acuerdo, solicitar del Juez que añada al contrato la cláusula la 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.

Artículo 40.

Transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión de la renta por ser esta superior o inferior a la usual en el lugar para fincas análogas.

Artículo 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 el anticipado.

Artículo 42.

La revisión de la renta solo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda.

Artículo 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 % 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.

Artículo 44.

Procederá la reducción e incluso la exoneración de la renta cuando por caso fortuito o fuerza mayor y tratándose de riesgos ordinariamente asegurables, se perdiere 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

CAPITULO VI. GASTOS Y MEJORAS.

A. Reglas generales.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 49.

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

Artículo 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.

Artículo 51.

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

B. Gastos necesarios.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 54.

1. Si, requerido el arrendador, no realizarse 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.

Artículo 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.

Artículo 56.

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

C. Mejoras útiles y sociales.

Artículo 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.

Artículo 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 ella 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 de 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.

Artículo 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 la 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.

Artículo 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.

Artículo 61.

1. Cuando se trata 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 quedara 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 pudiese atender el cambio de explotación que la mejora trae consigo podrá entonces subarrendar a quien tenga aptitud legal para se arrendatario.

3. Estas obras sólo se autorizarán:

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

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

Artículo 62.

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

a) Por retirar las mejoras realizada por él, si la finca no sufriere 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 tengan entonces la finca, bien el coste actual que supondría la realización de la que todavía subsisten 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.

Artículo 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 mejorar, sin perjuicio de lo dispuesto sobre éstas en el artículo 2 circunstancia 3, de esta Ley.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 66.

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

Artículo 67.

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

Artículo 68.

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

D. Mejoras suntuarias.

Artículo 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 exigirselo.

CAPITULO VII. SUBARRIENDO, CESIÓN Y SUBROGACIÓN.

Artículo 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.

Artículo 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 e 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.

Artículo 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.

Artículo 73.

1. El arrendatario podrá subrogar en el contrato a su cónyuge o a uno de sus descendientes si en el 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.

Artículo 74.

El adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

CAPITULO VIII. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

A. Resolución.

Artículo 75.

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

1. Falta de pago de la renta.

2. Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca, si el arrendatario se hubiere comprometido a ello en el contrato.

3. 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. Subarrendar, ceder o subrogar, salvo en los casos y con los requisitos previstos en esta Ley.

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

6. En los casos de plantaciones o aprovechamientos forestales regulados en el artículo 34 de la Ley 5/1977, de 4 de enero.

Artículo 76.

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

1. Perder el arrendatario su condición de profesional de la agricultura.

2. No reunir o perder la entidad arrendataria las características a que se refiere el artículo 15, apartados b) a e).

3. Excederse el arrendatario de los límites que impone el artículo 18.

4. Infringir normas vigentes en orden a mejoras o cultivos, siempre que la infracción comporte de modo expreso la resolución del contrato.

5. Las que estén determinadas por leyes especiales.

Artículo 77.

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

Artículo 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.

Artículo 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:

a) El legitimario o cooperador de hecho en el cultivo de la finca que designe el arrendatario en su testamento.

b) El cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho.

c) El heredero o legatario que la abriese la herencia fuere subarrendatario de la finca o cooperador de hecho en su cultivo.

d) Cualquiera de los restantes herederos.

2. En todo caso el sucesor habrá de ser profesional de agricultura.

Artículo 80.

1. Cuando existieran varias personas con el mismo derecho sucederá en el arrendamiento aquél que elijan por mayoría los que tienen derecho a continuar el arrendamiento. Esta elección será notificada fehacientemente al 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 al 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.

Artículo 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.

Artículo 82.

1. Si la finca dada en arrendamiento se perdiera totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento quedará extinguido, sin derechos 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.

Artículo 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 hubiera habido tácita reconducción, en cuyo caso esta 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, apartado 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 de año agrícola. En tales casos el arrendatario tendrá derecho a la doceava 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 restarían 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, apartado 1, el arrendador o su causahabiente solo podrá poner término al arriendo, con los mismos requisitos e indemnización determinados en el apartado anterior, en el caso de que se proponga edificar, establecer instalaciones industriales 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 dieran comienzo las obras u operaciones necesarias 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 afectarán 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.

CAPITULO IX. FORMAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD.

Artículo 84.

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

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

b) Mediante el ejercicio del derecho que se regula en los artículos 98 y siguientes.

2. Ejercitado el derecho de acceso, el arrendatario que adquiera 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