

Ley 1/1992, Arrendamientos rústicos históricos

Exposición de Motivos

La denominación de arrendamientos rústicos históricos se ha empleado, tradicionalmente, para designar aquellos arrendamientos anteriores al Código Civil y los que se concertaron con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que, tanto en uno como en otro caso, el actual arrendatario traiga causa del primitivo arrendatario.

No obstante, teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, y en la Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen plazos para el acceso a la propiedad, en cuanto al ejercicio por el arrendatario del derecho de adquisición forzosa, se deben también considerar como arrendamientos rústicos históricos aquellos que hayan sido concertados con anterioridad al 1 de agosto de 1942, siempre que la renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario.

La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, estableció el derecho de los arrendatarios de los arrendamientos históricos a acceder a la propiedad de las fincas arrendadas, estableciendo para el ejercicio de tal derecho determinados plazos, según se tratara de arrendamientos anteriores a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935 (disposición transitoria primera, regla tercera) o anteriores al 1 de agosto de 1942 (artículo 99).

La Ley 1/1987, de 12 de febrero, prorroga por un período de cinco años a partir del vencimiento respectivo los arrendamientos rústicos vigentes que se hubieren concertado con anterioridad a la Ley de 15 de marzo de 1935, siempre que el arrendatario sea cultivador personal, pudiendo éste, durante el tiempo de prórroga, hacer uso del derecho de acceso a la propiedad en los términos establecidos en el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Rústicos; y establece para arrendamientos anteriores al 1 de agosto de 1942, regulados en el artículo 99 de esta Ley, que el derecho de acceso a la propiedad podrá ejercitarse por el arrendatario durante el segundo período de prórroga legal.

Estando próxima la finalización de estos períodos, las Comunidades Autónomas y las Organizaciones Agrarias han puesto de manifiesto los graves problemas sociales que en determinadas zonas se producirían si no se adoptan medidas legislativas que resuelvan definitivamente las cuestiones que plantean los arrendamientos rústicos históricos, ya que sólo volver a prorrogar los contratos únicamente serviría para aplazar los problemas, pero no para resolverlos.

La presente Ley prorroga estos arrendamientos por un único y último período, durante el cual el arrendatario podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad y parte del principio de que en el actual valor de las fincas arrendadas han contribuido, de forma notable, el arrendatario y sus ascendientes mediante su cultivo a lo largo de varias generaciones.

Por ello, para la determinación del precio de las fincas arrendadas, en el caso de que el arrendatario ejercite el derecho de acceso a la propiedad, se establece que el mismo se fijará por la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de varias fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca.

Por la misma razón de justicia distributiva se dispone que cuando el arrendatario deje, a requerimiento del arrendador, las fincas libres y a disposición del arrendador al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamientos, tendrá derecho a una indemnización en función del valor de dichas fincas, cuya cuantía se fija en la forma indicada en el párrafo anterior.

Por otra parte, y por razones fundamentalmente sociales, se prorrogan, en determinados supuestos, por la avanzada edad del arrendatario, los contratos de arrendamiento, y se permite a éste y a su cónyuge continuar en el arrendamiento de la casa de labor, si ésta constituyera su vivienda habitual, hasta que fallezcan.

Artículo 1 Ambito de aplicación

1. A los efectos de esta Ley se consideran arrendamientos rústicos históricos:

a) Los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera a la publicación de dicho cuerpo legal.

b) Los concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de 15 de marzo de 1935, cuando el arrendatario sea cultivador personal.

c) Los anteriores al 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a 40 quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario.

2. No se perderá la consideración de arrendamientos rústicos históricos, que podrá acreditarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, por el hecho de que las partes hayan establecido algún pacto que modifique la renta u otros elementos o condiciones del contrato primitivo, siempre que se mantenga constante el arrendamiento sobre todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas.

Artículo 2 Prórroga

Los arrendamientos rústicos históricos, a los que se refiere el artículo anterior, que se hallen vigentes a la entrada en vigor de la presente Ley, quedan prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997. En esta situación de prórroga no se podrá hacer uso del derecho a la subrogación, previsto en el artículo 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

1. El arrendatario, hasta la fecha indicada en el apartado anterior, podrá ejercitar el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, pagando al arrendador

como precio de las mismas la cantidad resultante de la media aritmética entre la valoración catastral y el valor en venta actual de varias fincas análogas por su clase y situación en el mismo término municipal o en la comarca. Dicha cantidad será fijada por las Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos y sus decisiones tendrán los efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

2. En el caso de que no estén constituidas las Juntas Arbitrales Comarcales, las Comunidades Autónomas podrán constituir Juntas Arbitrales de ámbito provincial para que decidan sobre lo establecido en el apartado anterior. Estas Juntas Arbitrales Provinciales de Arrendamientos Rústicos se constituirán de la forma indicada en el apartado 5 del artículo 121 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, si bien los Vocales serán presentados por las organizaciones profesionales agrarias más representativas de la provincia correspondiente.

3. Ejercitado el derecho de acceso a la propiedad, regulado en el apartado 2, el arrendatario tendrá la obligación de cultivar personalmente las fincas adquiridas durante seis años como mínimo. Si incumpliere tal obligación, el arrendador podrá resolver la transmisión abonando el precio de la misma, con derecho a la indemnización de daños y perjuicios efectivamente causados y recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes.

Artículo 3 Prórroga complementaria

Finalizada la prórroga establecida en el apartado 1 del artículo anterior, si el arrendatario cultivador personal tuviere cincuenta y cinco años cumplidos a la entrada en vigor de la presente Ley, el arrendamiento se tendrá por prorrogado hasta que aquél cause derecho a la pensión de jubilación o de invalidez permanente, en su caso, en cualquiera de los Regímenes del Sistema de la Seguridad Social y, como máximo, hasta que cumpla sesenta y cinco años de edad, siempre que continúe siendo cultivador personal. En tal situación de prórroga no se podrá hacer uso del derecho de subrogación previsto en el artículo 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

Artículo 4. Indemnización por abandono

1. Si el arrendatario, a requerimiento del arrendador, deja las fincas libres y a disposición de éste al finalizar el año agrícola en el que se extingan los contratos de arrendamiento a los que se refiere la presente Ley, o se ve privado de su explotación en virtud de la expropiación forzosa, tendrá derecho a la tercera parte del valor de dichas fincas. Dicho valor se determinará conforme a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 2 de esta Ley, salvo en el caso de expropiación, que lo será el justiprecio fijado en la misma, sin perjuicio de la aplicación de las normas sobre mejoras realizadas por el arrendatario contenidas en los artículos 62 y 64 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

2. Para llevar a efecto lo dispuesto en el apartado anterior, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario, antes de que se extingan los contratos

de arrendamiento, su propósito de recuperación de las fincas y el ofrecimiento de abonarle la indemnización establecida en el apartado anterior. En el caso de que el arrendatario no perciba la indemnización correspondiente antes de que finalice el año agrícola en el que se extingan dichos contratos, tendrá derecho a permanecer en la explotación de las fincas hasta la total percepción o consignación judicial de la cantidad que le corresponda.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, si el arrendamiento comprendiere casa de labor en la que habitara el arrendatario, éste tendrá derecho, salvo que ésta fuera expropiada, a continuar en el arrendamiento de la casa de labor y en un 10 por 100 de la superficie total de las fincas arrendadas, a elección del arrendatario, con un máximo de una hectárea, hasta el fallecimiento de éste y el de su cónyuge que con él conviviere, pagando la renta pertinente que sea la usual en el lugar para fincas análogas, sin que ésta pueda exceder de la que pague el arrendatario por la totalidad de las fincas arrendadas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional primera

La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.^ª de la Constitución, y será aplicada en defecto de la legislación civil, foral o especial, que afecte a las materias reguladas en la misma.

Disposición Adicional segunda

Los arrendatarios que, dentro de los dos primeros años, a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, comuniquen a la Administración competente su intención de ejercitar el derecho de acceso a la propiedad, podrán acogerse a los beneficios y las ayudas que, a tal fin, habilitará el Estado para facilitar el ejercicio de dicho derecho, consistentes en préstamos y subvenciones. Los préstamos serán a largo plazo y bajo interés, con una carencia de tres años y un período de amortización mínimo de doce años.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogados el apartado 1 del artículo 98 y el artículo 99 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.