



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

INFORME

Que emite el Despacho CG Abogadas, a solicitud del Director de LA FUNDACIÓN LEGADO BUSTILLO, D. MIGUEL RUIZ.

ANTECEDENTES

Se encarga a este despacho profesional la confección de informe aclarando o solicitando se detalle estudio jurídico y posibles actuaciones para:

- Recuperar el control de las tierras de la Fundación para incrementar la rentabilidad de éstas. Actuaciones a realizar.
- Expediente de dominio sobre las fincas no inscritas a nombre de la Fundación.

Para la elaboración del presente informe, por parte del organismo que la encarga, se hace entrega de la siguiente documentación, en formato papel en la reunión mantenida con el director de la Fundación en fecha 17 de abril de 2024:

- Informe de situación de las tierras.
- Reglamento vigente de 11 de mayo de 2000.
- Modelos de solicitud de 8 de mayo de 2012.
- Informe del Protectorado de Fundaciones de Castilla la Mancha de 25 de mayo de 2011.
- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Manzanares, recaída en el procedimiento de División de Herencia 44/2013 de 20 de abril de 2015.
- Expediente “random” de adjudicación de fecha 6 de febrero de 2014.
- Borrador de modificación de reglamento.

Posteriormente, vía correo electrónico, se hace llegar la siguiente documentación:

- Sentencia del expediente de dominio, de 17 de abril de 2006, recaída en el Procedimiento Ordinario 185/2005 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia del Juzgado de Villanueva de los Infantes.
- Notas simples del Registro de la Propiedad de Villanueva de los infantes de las fincas de Alhambra.
- Estatutos de la FLB de 1994.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

- Estatutos aprobados en fecha 8 de febrero de 2024, pendientes de calificación e inscripción en el Registro de Fundaciones CLM.
- Base de datos de Arrendatarios.
- Base de datos por localidades

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para la emisión del presente informe se han tomado en consideración los siguientes textos legales:

- Ley de arrendamientos rústicos históricos, anteriores al CC.
- Ley 1935 publicado en Gaceta de Madrid núm. 83, de 24.03.1935
- Ley 83/1980 de Arrendamiento Rústicos.
- Ley 1/1992 de 10 de febrero de Arrendamientos Rústicos Históricos.
- Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de explotaciones agrarias.
- Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 26/2005 por la que se reforma la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos
- Código Civil
- Ley hipotecaria

INFORME

De la lectura del informe sobre la situación de las tierras de la Fundación, se observa que existen 3.831,33 Has, en el término municipal de Alhambra, todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, como consecuencia del Procedimiento Ordinario 185/2005 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de la referida localidad.

De igual forma, se observa que existen 68,91 Has, en términos municipales diferentes que no constan inscritas en Registro de la propiedad alguno.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

A) DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria del año 2015 y su regulación en el Título VI del referido texto, el expediente de dominio, se convierte en un acto de jurisdicción voluntaria, cuya tramitación queda, en principio, fuera de la actuación judicial.

Así, aunque dicha tramitación pasa a ser competencia notarial, simplificando, en principio, el procedimiento, o al menos, esa fue la voluntad del legislador, ello no obsta a que se proceda a la tramitación judicial posterior, si alguno de los interesados, se opone al expediente por motivos fundados.

La **competencia** de tramitación del expediente corresponde, según el art. 203.1 de la LH al “ *Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.*

La **tramitación del expediente**, prosigue el art. 203 de la LH, sería el siguiente:

*Se iniciará el procedimiento mediante **solicitud por escrito del titular dominical de la finca**, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse*



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, **acompañándose además los siguientes documentos:**

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

El notario debe solicitar constancia de que la finca no se halla inscrita ante el Registro de la Propiedad, y tiene **15 días para constatar el cumplimiento de los requisitos y expedirse**. Si corresponde, emitirá una certificación acreditativa de la falta de inscripción.

En este caso, procederá a la anotación solicitada, la cual tiene una vigencia de **90 días prorrogables por otros 90 hasta un máximo de 180 días**.

Durante este lapso de tiempo, **la notaría comunica la pretensión a todos los que puedan resultar interesados en la inmatriculación**, como acreedores, herederos, el Ayuntamiento, y otros que puedan hacer valer derechos. Además, publicará un edicto en el Boletín Oficial donde se comunica la tramitación del acto de inmatriculación.

Los interesados tienen un plazo de **30 días para presentar su oposición**. Si no hay oposiciones, la Notaría realiza el acta de inmatriculación y la remite al Registro de la Propiedad para que se proceda a su inscripción.

En caso de presentarse oposición, el notario debe dar por cerrado el trámite y el solicitante puede realizar una presentación judicial.

También puede ocurrir que **el Registro deniegue la anotación o la inmatriculación por otros motivos**. En este caso, quien la solicita puede utilizar los recursos previstos en la Ley Hipotecaria en caso de calificación negativa.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Habida cuenta el proceso de inmatriculación puede demorarse, por poder llegar a reconducirse a la interpelación judicial, resultaría recomendable que la primera medida a adoptar, o al menos en paralelo, a recuperar el control de todas las tierras de la Fundación, debiese ser la iniciación de un expediente de dominio, puesto que, aunque la inscripción en el Registro de la Propiedad no es obligatoria, su falta de inscripción, impediría probar la titularidad de la tierras por la Fundación, con la problemática que ello puede acarrear ante futuras actuaciones judiciales por la falta de legitimación activa de la FLB.

B) DE LA RECUPERACIÓN DEL CONTROL DE LAS TIERRAS DE LA FUNDACIÓN

Antes de centrar la atención en las medidas a adoptar para recuperar el control de las tierras de la Fundación, y, desconociendo los contratos celebrados por la FLB con los actuales poseedores o arrendatarios de las tierras, así como el tiempo en que fueron llevados a efecto y su duración, se ha de manifestar que podemos encontrarnos ante un escenario en el que convivan, al menos estas normativas diferentes:

- Ley de arrendamientos rústicos históricos, anteriores al CC.
- Ley 1935 publicado en Gaceta de Madrid núm. 83, de 24.03.1935
- Ley 83/1980 de Arrendamiento Rústicos.
- Ley 1/1992 de 10 de febrero de Arrendamientos Rústicos Históricos.
- Ley 19/1995, de 4 de julio de modernización de explotaciones agrarias
- Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 26/2005 por la que se reforma la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos

En todas ellas, queda establecido, en sus **disposiciones transitorias**, que los contratos existentes a la entrada en vigor de las mismas **se regirán por la legislación vigente al tiempo de su celebración.**



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

De igual forma, en todas ellas, **se establece un plazo de duración obligatoria y prórrogas forzosas que cambia enormemente en función de la fecha en la que se haya iniciado el contrato de arrendamiento rústico**, lo cual desconocemos.

Dicho lo anterior, comenzaremos el estudio analizando la normativa anteriormente citada:

1º LEY 1/1992, DE 10 DE FEBRERO, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS HISTÓRICOS.

Publicada en: «BOE» núm. 36, de 11/02/1992. Entra en vigor el mismo día de su publicación y deroga los artículos: apartado 1 del artículo 98 y el artículo 99 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos relativos a la adquisición forzosa.

Hemos de reseñar los siguientes preceptos:

Artículo 1. Ámbito 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.º 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**,



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

siempre que se mantenga constante el arrendamiento sobre todas o parte de las fincas primitivamente arrendadas.

Artículo 2. Prórroga.

1. **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 de subrogación previsto en el artículo 73 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos.

2. 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 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.

3. En el caso de que no estén constituidas 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.

4. 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 indemnización de daños y perjuicios efectivamente causados y recuperar la finca libre de arrendatarios y ocupantes.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

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.

Hemos de partir de la base que, de la información aportada, se puede deducir que ninguna de las tierras de la FLB fueron arrendadas con anterioridad a la entrada en vigor del Código Civil.

2º LEY 83/1980 DE 31 DE DICIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Publicada en el BOE nº 28 el 30 de enero de 1981, y entra en vigor el 19 de febrero de 1981.

Se han de considerar los siguientes artículos:

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.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

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

Artículo 25

1. *Los arrendamientos tendrán una **duración mínima de 6 años**.*
2. *Terminado el plazo contractual, el arrendatario tendrán derecho a una **primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una**, entendiéndose que utiliza este derecho, si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga, no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, **el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de 6 meses**.*
3. *En todo caso, **el tiempo total de prórrogas legales no excederá de 15 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.*

El art 27, contemplaba los contratos de larga duración, que habrían de ser de al menos 18 años, **que necesitaban de su constancia por escrito**, con la posibilidad de prórroga tácita por tres años si el arrendador a la finalización del contrato no recababa la finca.

Con todo lo manifestado, **se concluye que el plazo máximo de duración y de prórrogas legales es de 21 años**, transcurrido el cual, habríamos de remitirnos al **Código civil**, en particular al **art. 1577**, “*El arrendamiento de predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos*”. Precepto importante a la hora de determinar el plazo para la notificación de cara a la recuperación de las tierras de la FLB a los actuales poseedores de las mismas porque aquí cabría la tácita reconducción y no prórrogas tácitas.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera

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

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

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

Segunda.

Las consecuencias previstas en los artículos diecisiete y diecinueve (no profesionales de la agricultura) no serán de aplicación a los contratos actualmente en vigor en tanto no finalice el plazo estipulado o la prórroga se halle en curso, sin que puedan prorrogarse en ninguna forma, ni aun con consentimiento del arrendador.

Tercera.

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



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

**3º LEY 19/1995, DE 4 DE JULIO, DE MODERNIZACIÓN DE EXPLOTACIONES
AGRARIAS.**

Publicada en BOE de 5 de julio de 1995, entrando en vigor el 25 de julio de 1995

A partir de entrar en vigor la Ley 19/1995 de Modernización de explotaciones agrarias, se produce, por un lado, la reducción mínima de los contratos de arrendamientos rústicos, y, por otro, quedan eliminadas las prórrogas forzosas, teniendo el arrendador la posibilidad de extinguir el contrato una vez transcurrido el plazo de finalización del mismo, si lo notifica con un año de antelación. En caso contrario y no realizar la notificación se producirá prórrogas tácitas por el mismo periodo y no cabría tácita reconducción.

Artículo 28. Duración y supresión de prórrogas legales.

1. Los **contratos de arrendamientos rústicos** a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley tendrán una **duración mínima de cinco años**. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.

2. **Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente**, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

4º LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

Publicada en el BOE de 27 de noviembre de 2003. Entra en vigor el 27 de mayo de 2004

Con la entrada en vigor de esta Ley, se pretende aumentar la liberalización de las tierras y se disminuye el contenido imperativo tradicional de la legislación especial en la materia, traduciéndose en una mayor limitación a los periodos mínimos de contratación de los cinco años anteriores, a tres, sin el establecimiento de prórrogas forzosas, y con la posibilidad al arrendador de recuperar las fincas arrendadas solo con previa notificación fehaciente con un año de antelación. La prórroga tácita solo se produce en caso de que el arrendador no ejercite su derecho, y el arrendatario no ponga a disposición del arrendador las fincas arrendadas a la finalización del plazo contractual. Destacamos los siguientes preceptos:

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 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.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Disposición adicional 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.

Para ello la ley, en su art. 11, exige la formalización del contrato por escrito, con la posibilidad de que las partes pudieran compelerse a formalizarlos en documento público.

Disposición transitoria 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.

<p>5º LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 49/2003 DE 26 DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS.</p>

Publicada en el BOE nº 287 de 1 de diciembre de 2005, entrando en vigor el 31 de diciembre de 2005.

Con la entrada en vigor de la presente ley, se vuelve a elevar la duración mínima del contrato a los cinco años previstos en la Ley de Modernización de Explotaciones agrarias del año 1995, y aun no estableciendo prorrogas forzosas, si el propietario no comunica con un año de antelación a la finalización su voluntad de recuperar la posesión de las fincas se establecen **prórrogas tácitas por periodos de cinco años de forma indefinida hasta que se produzca la denuncia del contrato.**

De igual forma, siendo que es obligatorio suscribir los contratos de forma escrita, nace una obligación para el arrendador de comunicar a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, copia del contrato que dichos órganos habrán de remitirlo al Registro General de Arrendamientos Rústicos.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Circunstancia importante a tener en cuenta a la hora de justificar con los actuales poseedores de las tierras de la FLB, la regularización de los contratos.

Es preciso resaltar los siguientes preceptos:

Seis. El artículo 12 queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 12. Tiempo de duración.

1. Los arrendamientos tendrán una **duración mínima de cinco 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 que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco 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, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

3. El arrendador, para recuperar la posesión de las 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 cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.»

Dieciséis. La disposición adicional tercera queda redacta del siguiente modo:

«Disposición adicional tercera. Criterios y requisitos formales.

Los contratos objeto de esta ley deberán comunicarse por el arrendador o titular de, la finca o explotación a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, que remitirán una copia de aquellos al Registro general de arrendamientos rústicos que reglamentariamente se establezca, que tendrá carácter público e informativo y estará adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.»



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

En definitiva, a fecha actual, conviven hasta 6 normativas aplicables a los arrendamientos rústicos, aunque algunas ya estén derogadas. Siendo muy importante conocer que la ley o norma que se aplica es la que estuviera vigente en el momento de iniciarse el arrendamiento, pues ya hemos matizado con anterioridad, que todas las normas analizadas coinciden en un punto:

“los arrendamientos vigentes a la entrada en vigor de cada ley se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración”;

De ahí, la extrema importancia de saber en qué año se inició el contrato de arrendamiento, pues en función del año en que se formalice o inicie el contrato se aplicará una u otra ley.

Así pues, y a título de ejemplo, un arrendamiento iniciado en 1998 le será de aplicación la ley de 1980 con la reforma de 1995.

Por lo tanto, con este telón de fondo, podemos encontrarnos con contratos de arrendamientos sujetos a las siguientes normativas:

– la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, Ley 83/1980 de 31 de diciembre. Se aplica a aquellos contratos celebrados antes del 27 de mayo de 2004.

– la reforma de la ley de 1980 operada por la ley de Modernización de Explotaciones Agrarias de 1995, Ley 19/1995, 4 de julio: se aplica a los contratos celebrados entre el 25 de julio de 1995 y el 27 de mayo de 2004.

– La ley de Arrendamientos Rústicos de 2003, ley 49/2003 de 26 de noviembre: se aplica a los contratos celebrados entre el 27 mayo de 2004 y el 1 de enero de 2006.

– y la reforma de esta ley operada por la ley de 26/2005, de 30 de noviembre: se aplica a los contratos celebrados a partir del 1 de enero 2006.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

– Se menciona, a título informativo, la reforma del art. 13.2 de la Ley 49/2003, por la Ley 2/2015 de 30 marzo de desindexación de la economía española: se aplica a contratos celebrados a partir del 1 de abril de 2015, solo en materia de revisión de rentas de los contratos celebrados entre particulares.

– El Código Civil (art. 1546 y ss): se aplica a todos aquellos arrendamientos rústicos a los que no se pueden aplicar las leyes especiales de arrendamientos rústicos.

En cuanto a los **contratos celebrados con anterioridad a la ley 83/1980 de Arrendamientos Rústicos**, que ya no se encuentran en vigor, se realizan las siguientes consideraciones:

- **En el caso de cultivadores personales** (aquellos que no usan trabajadores salvo ocasionalmente por razones estacionales o familiares), con contratos en vigor antes de la entrada en vigor de la ley 80/1980, la duración máxima de los contratos, prórrogas forzosas incluidas, era de 21 años desde la iniciación del contrato. Por lo que, aun considerando aquellos contratos celebrados el último día antes de la entrada en vigor de la ley 83/1980, se habrá de computar desde el 19 de febrero de 1981 que entra en vigor la ley 83/1990 hasta el 19 de febrero de 2001, por lo que el contrato estaría extinguido y cabría la notificación de la extinción por parte de la FLB con un año de antelación, para la puesta a disposición de las tierras por los poseedores.
- Los **arrendamientos concertados con anterioridad a la publicación de la Ley de quince de marzo de mil novecientos treinta y cinco** en que se hubiere perdido memoria del tiempo por el que se concertaron, cuando el cultivador sea personal, se entenderán prorrogados por dos períodos de tres años, por lo que también estarían extinguidos a los seis años de entrada en vigor de la Ley de 83/1980. (entrada en vigor 19/02/1980, extinción 19 de febrero de 1986). Por lo que finalizadas las prórrogas legales o forzosas cabría exclusivamente la tácita reconducción y por ende la aplicación del art. 1577 CC.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

○ **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.º 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.

Todos ellos se prorrogaron hasta el 31 de diciembre de 1997 SALVO QUE EL ARRENDATARIO (PERSONAL) tenga cumplidos 55 años a la entrada en vigor de la Ley 1/1992 (11/02/1992, 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 cuanto a los **contratos posteriores a la entrada en vigor de la Ley 83/1980, el 19 de febrero de 1981:**

- **Contratos celebrados entre la fecha de entrada en vigor 19/02/1981 y fecha de derogación 26/05/2004.** La duración mínima es de seis años. Cumplido el plazo mínimo hay derecho a una primera prórroga de seis años y sucesivas de tres años cada uno. El máximo de prórrogas legales no excederá de 15 años, que, incrementadas con la duración mínima, supondría un total de 21 años. En esta situación cabría la posibilidad de la aparición de contratos en vigor, puesto que los celebrados entre el 26 mayo de 2003 y 26 de mayo de 2004 aún no han cumplido los plazos máximos para considerar extinto el contrato, por lo que antes de la notificación de tal



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

circunstancia para la puesta a disposición de las fincas por los poseedores a la FLB habría de demorarse hasta, al menos el 26 de mayo de 2025.

- **Desde el 25/07/1995 y hasta el 26/05/2004.** La duración mínima del contrato es de cinco años. No existen prórrogas forzosas. Si se preavisa con al menos un año de antelación por el arrendador no hay derecho a prórroga. Si no se preavisa se prorrogará por tres años y así sucesivamente. Con al menos un año de antelación a cada prórroga se puede preavisar y no comenzaría la siguiente. Se puede deducir que los contratos celebrados en este lapso de tiempo se han extinguido en cuanto a los plazos legalmente establecidos y de igual forma podría notificarse su extinción y puesta a disposición de las tierras por los poseedores a la FLB con un año de antelación.
- **Contratos celebrados entre el 27/05/2004 y el 30/12/2005.** La duración mínima es de tres años, sin prórrogas forzosas, aunque sí tácitas si en el plazo de un año no se preavisa por el arrendador la finalización. Si no hay preaviso ni se resuelve, se producen prórrogas indefinidas de tres años hasta denuncia del contrato (preaviso un año). Respecto a estos contratos, puede instarse la recuperación de las fincas con el preaviso de un año a los actuales poseedores.
- **Contratos celebrados entre 31/12/2005 y hasta la fecha.** la duración mínima es de cinco años, sin prórrogas forzosas. Preaviso un año. Si no hay preaviso se prorroga por cinco años indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato (preaviso un año). Respecto a estos contratos, puede instarse la recuperación de las fincas con el preaviso de un año a los actuales poseedores, a excepción de los celebrados a partir del 31 de diciembre de 2019, que estarían vigentes, considerando, respecto a ellos el plazo de preaviso de un año, para evitar la prórroga tácita.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

C) DE LAS POSIBLES ACTUACIONES A REALIZAR

Respecto de todos los contratos celebrados por la FLB, a excepción de los celebrados entre 26 de mayo de 2003 al 26 de mayo de 2004 que estaría vigentes por la ley 83/1980, por aplicación el tiempo mínimo legal y prórrogas forzosa, y los celebrados desde el 31 de diciembre de 2019, vigentes por la ley 26/2005, (respecto de los que habría que estar al año de preaviso), habría dos formas de actuar:

1. Contratos respecto de los cuales la ley al tiempo de su celebración prevé que el transcurso del plazo máximo y las prórrogas legales determinan su extinción, los de la ley 1980 y anteriores. El contrato muere y hay TÁCITA RECONDUCCIÓN y por ende se aplica el 1577CC, habiendo de requerir la recuperación cuando se recojan frutos, NO SE SUJETA A PLAZO MÍNIMO DE PREAVISO.
2. Contratos respecto de los cuales la ley establece que se prorrogan automáticamente si no hay denuncia. No hay tácita reconducción y a cada periodo adicional de prórroga (3 años Ley 49/2003, y 5 años por las Leyes 19/1995 y 26/2005) se le aplica el régimen legal de denuncia (al menos un año).

Al no tener constancia de los contratos celebrados, de lo que si se tiene constancia es del pago de rentas por los poseedores de las fincas, por lo que la realización del pago puede llevar a la fecha de iniciación del contrato, tomando como referencia no tanto el poseedor sino las fincas respecto de las cuales se está efectuando, pues los arrendatarios/poseedores se han ido sucediendo por diferentes circunstancias (derechos sucesorios, venta, permutas etc), por ello, el hilo conductor habría de ser la finca respecto de la que se realiza el abono de la renta.

Todo ello porque, aunque casi todos los contratos están muertos desde el punto de vista jurídico, con las excepciones establecidas anteriormente, sin embargo continúan en la posesión, no siendo en precario pues pagan renta o merced.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

En el caso de **TÁCITA RECONDUCCIÓN** en los arrendamientos rústicos, surge un nuevo contrato con idéntico contenido al preexistente con excepción del término o plazo del mismo, la **nueva duración** del contrato será por todo **el tiempo necesario** para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos, por ello el problema ante el que pueda encontrarse la FLB, a la hora del plazo a otorgar para la recuperación de la finca, será el tipo de cultivo de cada finca para el respeto del año agrícola y la recogida de frutos. Circunstancia a tener en cuenta en la redacción del requerimiento que habrá de ser notificado para la recuperación de la posesión de la finca, todo ello en virtud del art. 1577 del Código Civil.

En los casos de **PRÓRROGA TÁCITA**, la notificación para la recuperación de la finca se realizará con antelación de un año.

Si el requerimiento por parte de la FLB se realiza conforme a las advertencias de existencia o no de tácita reconducción o prórroga tácita, y el arrendatario lo desatiende, se le considerará que ha plantado de mala fe, y cuando se proceda a su desalojo judicial no tendrá derecho ni a recoger frutos ni a ser indemnizado por su valor ni por los gastos en que hubiere incurrido.

D) ESTUDIO SOBRE LOS GASTOS Y MEJORAS REALIZADOS POR LOS POSEEDORES DE LAS FINCAS. ACTUACIONES A REALIZAR

Capítulo aparte merece el estudio de los gastos y posibles mejoras que los poseedores de las fincas han podido realizar sobre las fincas de la FLB.

Se debe partir de la base, antes de adentrarse en un desarrollo del tratamiento de las diferentes legislaciones ante las que puede encontrarse la FLB, que sólo causarán problema, aquellos poseedores que no vayan a continuar con la posesión de las fincas porque, según la nueva reglamentación que realice la FLB, no puedan hacerlo, o aquellos que, por cualquier otra causa voluntaria, no continúen en el disfrute de las fincas.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Dicho lo anterior, abordaremos en primer lugar cómo quedan regulados los gastos y mejoras en los diferentes textos legales:

1º Ley 83/1980 de 31 de diciembre de Arrendamientos Rústicos:

Las reglas generales vienen establecidas en los artículos 47 a 51. Lo más relevante a este respecto se encuentra en el art. 51 que establece una presunción “iuris tantum” de que las mejoras realizadas en la tierra han sido realizadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario.

Posteriormente se regulan los gastos necesarios en los artículos 52 a 56.

El **artículo 52** establece que 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.

Si el arrendador no las hubiere llevado a efecto, podía realizarlas el arrendatario, pudiendo compensarse con las rentas pendientes, pero sólo en el caso de existir informe previo favorable del IRYDA, sobre la necesidad e importe de las fincas, según dispone el **art. 54**. Informe favorable que se requería, igualmente necesario en los mismos términos para las reparaciones urgentes, con igual posibilidad de compensación. En este caso, podría entenderse que cualquier tipo de reclamación al respecto, no prosperaría en la actualidad, no solo porque no se ha pedido su compensación al tiempo de realizarlas sobre las rentas pendientes, sino que habrían de aportar informe favorable del IRYDA en los términos legalmente establecidos.

Prosigue el texto legal con la regulación de las mejoras, en **los artículos 57 a 69**.

La lectura de estos preceptos nos lleva a plantearnos cuantos tipos de mejoras, obras o reparaciones se recogen en la L. A. R. de 1980.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

A la vista del articulado de la ley, no ofrecen duda cuatro tipos de mejoras: las **mejoras útiles**, definidas en el artículo 57, 1, del texto legal; las **mejoras sociales**, contenidas en el artículo 57, 2; las **suntuarias**, reguladas por el artículo 69, y las **mejoras que incumben al arrendatario**, según el artículo 49 de la L. A. R.

Mejoras útiles y sociales

La L. A. R. dedica a la regulación de las mejoras útiles y sociales un apartado bastante extenso que comprende los artículos 57 al 68 inclusive.

El artículo 57 define ambos tipos de mejoras:

«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.»

Según el texto legal, para tener la consideración de **mejoras útiles**, han de cumplirse varias circunstancias: que sean obras incorporadas a la finca arrendada, que aumenten la producción, rentabilidad o valor agrario de la finca " y que tal aumento sea duradero. Las **mejoras de carácter social** son una novedad de la L. A. R. de 1980, porque ningún texto legislativo anterior las incluía en su articulado.

La ley las denominó sociales porque facilitan la prestación del trabajo en condiciones de mayor comodidad o dignidad o tienen por objeto la promoción de los trabajadores. Pero para considerarse mejoras sociales, aparte de lo que acabamos de decir, han de quedar incorporadas a la finca. Las mejoras sociales están sujetas al mismo régimen jurídico que las útiles.

Definidas las clases de mejoras, se plantea la cuestión de quiénes pueden llevarlas a cabo: según la L. A. R. pueden hacerlo tanto arrendador como arrendatario. Pero siempre con informe favorable del IRYDA y previa comunicación del uno al otro. En el caso que nos ocupa, puede concluirse que, cualquier



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

reclamación en la actualidad a este respecto, por parte de los poseedores tendría escaso recorrido, pues deberán acreditar no solo la comunicación previa a la FLB, sino el informe favorable del IRYDA. Sin este informe preceptivo, no cabría considerar “legal” las mejoras, y por tanto, no habría derecho a indemnización alguna.

Mejoras suntuarias

La L. A. R. dedica a este tipo de mejoras el artículo 69, que tiene el siguiente texto:

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

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

Este tipo de mejoras podían llevarse a cabo por cualquiera de las partes contratantes, siempre que no sufran detrimento los intereses de la otra parte. La parte que las llevase a cabo correría con los gastos que se ocasionen. Si el que las realizó es el arrendatario, podrá retirarlas al finalizar el arriendo, si la finca no sufre deterioro; la ley faculta al arrendador para que pueda exigir al arrendatario que las retire. El texto legal sólo habla de llevarse los adornos, pero parece claro que hay que entender el término en un sentido amplio, referido a todo aquello en que pueda consistir la mejora suntuaria.

Si la mejora supone cualquier tipo de construcción más allá de las requeridas para el ejercicio de la actividad agrícola, se ha de entender que entraría en juego la figura de la accesión del art. 353 del CC.

2º Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

En lo que respecta a los **GASTOS Y MEJORAS** en los arrendamientos rústicos habrá de estarse a lo señalado, fundamentalmente, en los art. 17-21.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Coincide con la legislación anterior en presumir que las obras se han realizado por el arrendatario, admitiendo prueba en contrario.

En este sentido, el **principio general** que rige en caso de realización de gastos y mejoras es el de que tanto el arrendador como el arrendatario, están obligados a permitir la realización de las obras, reparaciones y mejoras que deba o pueda realizar la otra parte. Tales reparaciones y mejoras se realizarán en la época del año y en la forma que menos perturben, salvo que no puedan diferirse (art. 17).

Conviene diferenciar en este sentido dos cuestiones:

Gastos de conservación a cargo del arrendador (art. 18,).

“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.

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

Asimismo, podrá reclamar los daños y perjuicios causados.

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”.

Art. 19: *“Incumben también al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por disposición legal, 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.*



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Cuando las obras, mejoras o inversiones 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, a la rescisión del contrato, cuando el arrendatario no estuviere conforme con dicha revalorización.

Obras y mejoras a cargo del arrendatario (art. 20)

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, 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 no puede, salvo acuerdo expreso entre las partes, 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, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de tractores, maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sobre protección del medio ambiente y protección del patrimonio histórico y de la obligación de devolver las cosas al término del arriendo tal como las recibió, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1561 de Código Civil.

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

4. Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que éstas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Artículo 21

*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.*

Asimismo, y previa notificación al arrendador, el arrendatario podrá realizar obras de accesibilidad en el interior de los edificios de la finca que le sirvan de vivienda, siempre que no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad del edificio y sean necesarias para que puedan ser utilizados de forma adecuada y acorde con la discapacidad o la edad superior a 70 años, tanto del arrendatario como de su cónyuge, de la persona que conviva con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad con independencia de su orientación sexual, de sus familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad que conviva con alguno de ellos de forma permanente y de aquellas personas que trabajen, o presten servicios altruistas o voluntarios para cualquiera de las anteriores en la vivienda enclavada en la finca rústica. Al término del contrato, el arrendatario estará obligado a reponer la vivienda a su estado anterior, si así se lo exigiera el arrendador.

Así por ejemplo según el art. 453 y 454 del CC:

- los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el derecho de retención, hasta que se le satisfagan, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión por satisfacer el importe de los gastos, o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.
 - los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufre deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiere abonar el importe de lo gastado.

Visto lo anterior, cabría preguntarse qué efectos producen las mejoras obligatorias y voluntarias en el arrendamiento rústico y si dan derecho a indemnización.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Hay que distinguir:

MEJORAS OBLIGATORIAS para el arrendatario

Reguladas en el Art. 20

¿Cuáles son estas mejoras?

1.- las reparaciones, mejoras e inversiones que sean propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, con el fin de una mejor explotación y productividad del bien arrendado en provecho propio (Por ejemplo la retirada de piedras de los cultivos y el saneamiento de aguas – SAP Burgos 29-12-2017)

2.- las que le vengan impuestas por disposición legal, 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. Por ejemplo, si una norma obliga a tener cercada de una determinada forma una explotación ganadera.

Los efectos de las mejoras obligatorias realizadas por el arrendatario:

1.- No dan derecho a la disminución de la renta, salvo acuerdo entre arrendatario y arrendador o que, de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

2.- No dan derecho a prorrogar el contrato, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales o resoluciones judiciales o administrativas, resultase otra cosa.

¿Dan derecho a indemnización?

La posibilidad de que el arrendatario pudiera pedir una indemnización por las mejoras obligatorias no estaba contemplada en la redacción original de la LAR/2003, que se ha reformado por la Ley 26/2005 de 30 de noviembre, añadiendo el actual apartado cuarto del artículo 20.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Pero para que el arrendatario pueda solicitar la indemnización por las mejoras obligatorias realizadas, el arrendador tiene que haber dado su consentimiento a la realización de dichas mejoras y tiene que haber aumentado el valor de la finca. Por lo que si el arrendador no da su consentimiento aunque el arrendatario tenga que hacer obligatoriamente las mejoras no tiene derecho a pedir una indemnización por ello. En este caso la indemnización consistirá o bien en los gastos realizados o bien en el más valor de la finca.

MEJORAS VOLUNTARIAS:

Reguladas en el Art. 21

Hay dos tipos de mejoras voluntarias:

- a. **Ordinarias**
- b. **Extraordinarias**

En todo caso la ley no define lo que es mejora ordinaria y extraordinaria y apenas hay jurisprudencia al respecto.

A.- VOLUNTARIAS ORDINARIAS:

Son mejoras ordinarias a las que producen una modificación o transformación accidental de la finca. Por ejemplo, la nivelación de una parcela, el cercado de una finca, su declaración como explotación prioritaria por parte de la Administración.

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.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

Como ya se ha manifestado, el Código Civil se limita a afirmar que al poseedor de buena fe hay que abonarle los gastos que haya realizado en la mejora en la cosa poseída y que esos gastos los tiene que pagar quien le venza en la posesión y además se le otorga un derecho de retención sobre la cosa para el caso de que no le sean abonados los gastos.

Por lo tanto, aún en el caso de no mediar acuerdo con el arrendador, y aunque no tenga el consentimiento del arrendador, el arrendatario puede realizar las mejoras voluntarias ordinarias que quiera y luego podrá reclamar al arrendador, y este podrá optar entre pagar los gastos tenidos por el rentero al realizar la mejora, o pagar el aumento del valor que haya experimentado la finca.

B.-EXTRAORDINARIAS: son aquellas que causen una modificación sustancial de la finca, y que tienen un importante coste económico y modifica la identidad y características esenciales de la finca.

Por ejemplo, convertir una nave agrícola en vivienda, la construcción de un pantano para poner en riego una finca que era de secano o la extinción de una servidumbre que gravaba la finca; la transformación de una finca de secano en regadío conllevará el sondeo y construcción de pozos, la construcción de pantanos, balsas, canales, nivelación del terreno, etc.

Si las mejoras que se vayan a realizar suponen un cambio del destino (agrario, ganadero o forestal) de la finca (por ejemplo, la citada finca en la que se venía sembrando trigo, se dedica ahora a la cría extensiva de ganado porcino) (agrario, ganadero o forestal) o son de carácter extraordinario, en estos casos el artículo 8.2 de la Ley exige que exista un acuerdo expreso entre las partes.

Si no hay acuerdo expreso, el arrendatario no puede realizar estas mejoras extraordinarias, puede ser motivo de desahucio (art. 25c LAR: derecho del arrendador a resolver el contrato) y no darían derecho a indemnización.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

E) CONCLUSIONES DEL INFORME

1º RECUPERCIÓN DE LAS FINCAS DE LA FLB

Se ha de concluir que, respecto de todos los contratos de arrendamiento celebrados por la FLB, solo estarían vigentes aquellos celebrados entre el 26 de mayo de 2003 al 26 de mayo de 2004, por la ley 83/180, y los celebrados desde el 31 de diciembre de 2019 a la actualidad, vigentes por la reforma de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, con la reforma de la Ley 26/2005.

Respecto de los vigentes: La FLB habrá de comunicar su extinción con un año de antelación a su vencimiento.

Respecto al resto de contratos, que estarían muertos desde el punto de vista jurídico, habrá que distinguir aquellos celebrados por la ley de 1980 y anteriores, que no se sujetan a plazo de preaviso para su recuperación, sino al necesario para la recolección de lo plantado, y aquellos celebrados en un marco jurídico posterior a la Ley de 1980, en los que la FLB podrá requerir de la extinción con un plazo de un año. Todo lo plantado después del requerimiento, se entenderá realizado de mala fe, y no dará derecho ni a la recolección de los frutos ni a la indemnización de los gastos en los que se haya incurrido desde la comunicación.

2º GASTOS Y MEJORAS REALIZADAS POR LOS POSEEDORES DE LAS FINCAS DE LA FLB

Sin perjuicio del necesario estudio del caso concreto y bajo la consideración de la existencia de criterios jurisprudencialmente contradictorios ante hechos idénticos, podemos distinguir:



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

a) Las realizadas vigente la Ley 83/1980, de 31 de diciembre de Arrendamientos Urbanos:

1.- **Mejoras útiles o de carácter social:** Para cualquier reclamación, en la actualidad a este respecto, los poseedores deberán acreditar no solo la comunicación previa a la FLB, sino el informe favorable del IRYDA. Sin este informe preceptivo, no cabría considerar “legal” las mejoras, y por tanto, no habría derecho a indemnización alguna.

2.- **Mejoras suntuarias:** La ley solo refiere el hecho de poder llevarse los adornos, pero si la mejora supone cualquier tipo de construcción más allá de las requeridas para el ejercicio de la actividad agrícola, daría entrada a la figura de la accesión y por tanto la FLB, como propietaria de las tierras, tiene derecho por accesión de todo lo incorporado a las mismas.

b) Las realizadas durante la vigencia de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

1.- **Mejoras voluntarias ordinarias:** Al poseedor de buena fe habrá que abonarle los gastos realizados en la mejora de la finca poseída, teniendo en cuenta que los gastos habría de abonarlos a quien le venza en la posesión, otorgando un derecho de retención sobre la finca, para el caso en que no le sean abonado los gastos.

Por lo tanto, el poseedor, aún en el caso de no llegar a acuerdo con el propietario y aún no teniendo el consentimiento del mismo, ha podido realizar las mejoras ordinarias que haya creído conveniente y puede reclamarlas al propietario y este podrá optar entre pagar los gastos de la mejora, o pagar el aumento de valor que haya experimentado la finca.

2.- **Mejoras voluntarias extraordinarias:** Necesitan de acuerdo expreso de la FLB, de no existir, pueden constituir motivo de desahucio, no dando derecho de indemnización.



CARMEN CARRION RODRIGUEZ.
Colegiada 1543 ICACR
MARIA DEL PRADO GUZMAN LOPEZ
Colegiada 2024 ICACR

3.- **Mejoras obligatorias:** para poder solicitar por el poseedor de la finca indemnización, requiere autorización para la mejora de la FLB, así como, que la finca haya incrementado su valor. Solo en este caso habrá derecho de indemnización consistente en los gastos realizados o en el incremento del valor de la finca.

Para la nueva reglamentación, que ampare los nuevos contratos, sin perjuicio de los requisitos que puedan determinarse, se ha de considerar el art. 9 de la Ley de Arrendamientos Rústicos vigente, en cuando a la condición de profesional de la agricultura para el arrendatario, así como, existiendo obligación de comunicar a la Consejería de Hacienda de la JCCM, la celebración del contrato que habrá de tener forma escrita, y realizar la oportuna declaración a través del modelo 600.

Ciudad Real a 14 de Junio de 2024.