

Código	Grupo	Descrición
9706	5	Antigüidades de máis de cen anos.
9880	5	Enerxía (incluídas a produción e distribución de vapor e auga quente).
9881	5	Extracción de minerais non enerxéticos (incluída a preparación de minerais metálicos e turbeiras); industria dos produtos minerais non metálicos (incluída a industria do vidro).
9882	5	Siderurxia; industrias transformadoras dos metais (salvo a construción de máquinas e de material de transporte).
9883	5	Construción de máquinas e de material de transporte; mecánica de precisión.
9884	5	Industrias químicas (incluída a produción de fibras artificiais e sintéticas); industrias do caucho e do plástico.
9885	5	Industrias dos produtos alimenticios, das bebidas e do tabaco.
9887	5	Industrias da madeira e do papel (incluídas as artes gráficas e a edición); industrias manufactureiras non clasificadas noutra parte.
9889	5	Captación, depuración e distribución de auga; actividades anexas ós transportes; actividades económicas non clasificadas noutra parte.
9920	5	Mercadorías transportadas por correo.
9930	5	Provisións.
9990	5	Efectos persoais.

21616 *LEI 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos.* («BOE» 284, do 27-11-2003.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

A adecuación socioeconómica das estruturas das explotacións agrarias é un elemento clave en calquera estratexia de modernización da agricultura que pretenda mellora-la súa competitividade nos mercados e consolidar empresas viables, capaces de xerar niveis de renda e de ocupación satisfactorios. Por iso, a reforma ou mellora estrutural é especialmente necesaria nunha boa parte da agricultura española, que, malia os cambios, ás veces moi profundos, que se veñen producindo nos últimos anos, se caracteriza por ter aínda acusadas deficiencias estruturais, tanto en termos globais e territoriais coma en relación a outros países cos que comparte intereses e mercados cada día máis abertos e competitivos. Un elemento decisivo nesa mellora estrutural ten que se-la mobilidade da terra, e un dos mecanismos máis idóneos para lograr este obxectivo é a figura do arrendamento.

II

A Constitución española de 1978, no seu artigo 130.1, encoméndalles ós poderes públicos «a modernización e o desenvolvemento de tódolos sectores económicos e, en particular da agricultura, da gandería, da pesca e da artesanía, co fin de equipara-lo nivel de vida de tódolos españois». En consecuencia, o establecemento dunha adecuada regulación dos arrendamentos rústicos, en canto coadxuva á modernización das explotacións agrarias, convértese non xa nun instrumento de política económica e social, senón tamén nun mandato constitucional dirixido ós poderes públicos. E concreta-

mente ó Estado, en virtude do artigo 149.1 da norma fundamental, a regra 8.^a da cal lle atribúe a aquela competencia exclusiva sobre «lexislación civil, sen prexuízo da conservación, modificación e desenvolvemento polas comunidades autónomas dos dereitos civís, forais ou especiais, alí onde existan».

III

Nas últimas décadas, téñense observado diferentes tendencias na tenza da terra en España que, sen dúbida, influíron na súa mobilidade e no proceso de axuste estrutural. Neste sentido, conséntase un aumento relativo do arrendamento respecto ás demais formas de tenza da terra. Así, a reestructuración dos anos 60 está asociada cunha forte expansión do arrendamento. Polo contrario, nos 70 e, sobre todo, nos 80, redúcese a intensidade do redimensionamento das explotacións como consecuencia do bloqueo na mobilidade da terra ó se frea-la expansión dos arrendamentos, en parte, por efecto da Lei de arrendamentos rústicos de 1980. Esta lei veu adapta-la institución á nova Constitución de 1978, así como a situala na perspectiva da integración plena de España na Unión Europea e, en fin, como toda norma cabal debe facelo, respondeu ás circunstancias da nosa agricultura, radicalmente distintas entón, non xa das da súa antecesora, a Lei de 1935, senón das propias dos anos 60 e 70. Imponse agora unha revisión, por diferentes motivos.

Na Unión Europea estanse a producir cambios de gran transcendencia no pensamento que inspira as reformas da política agrícola común. O desafío fundamental que se presenta é lograr un aumento da eficiencia das explotacións, que compense posibles perdas de renda a agricultores e gandeiros.

Xeralmente estímase que iso require explotacións moito maiores cás actuais, en termos de superficie e de rendementos, e, sobre todo, unha dinamización do mercado da terra. E é aquí onde aparece o instrumento arrendaticio como un dos máis indicados para lograr novas terras, que os agricultores con vocación de permanencia poidan agregar ás súas. Existen, así, núcleos rurais onde uns poucos empresarios levan en cultivo todo o termo, mantendo labradas e vivas as terras, e permitindo que sigan sendo comunidades viables, capaces de acoller, por outra parte, o turismo dos habitantes

da cidade, o que proporciona pola súa vez rendas complementarias ós agricultores, que permiten cumprila dobre función de produción de alimentos e conservación do ambiente. Foi a Declaración de Cork, do 9 de novembro de 1996 (de onde xorden en gran medida as novas tendencias de reordenación das explotacións) a que asumiu inequivocamente o obxectivo do desenvolvemento rural, incorporado, desde entón, ó marco do sector agrario.

Polo que se refire ás características presentes da agricultura, producíronse cambios de gran relevo que esixen novas normas para as novas realidades e perspectivas de futuro, que se traducen na actualidade na necesidade de mellora-las condicións de vida e o nivel de emprego, así como a diversificación da actividade económica no medio rural.

É previsible que no futuro continúe a tendencia á diminución da poboación activa agraria, sen que iso supoña descoñece-los favorables efectos das políticas de axudas á instalación de mozos agricultores que, xunto a outros factores, tenden a moderar esa diminución. As estatísticas revelan que case a metade dos responsables de explotación agraria declaran non ter sucesor nela. De acordo co Censo Agrario de 1999, había nesa data 746.944 explotacións dirixidas por un titular de 55 ou máis anos que carecía de sucesor, o que supón o 44 por cento das explotacións con empresario persoa física e o 42,3 por cento do total de explotacións censadas (aproximadamente o 20 por cento da superficie censada total), que son as que poderían desaparecer durante o próximo decenio. É desexable que as terras que queden sen cultivar poidan pasar a outros, o que lles permitirá agrupar unha boa base superficial: existe xa unha tendencia clara, especialmente no sur de España, á proliferación de sociedades de administración ou arrendamento de predios alleos, que ten que dar como froito unidades de produción maiores, máis tecnificadas, mellor informatizadas, cunha integración máis intensa en redes de comercialización, levadas, pois, con criterios empresariais.

Neste sentido, as estimacións realizadas apuntan a que no próximo decenio abandonarán a actividade agraria entre 400.000 e 500.000 explotacións que liberarán arredor de catro millóns de hectáreas, que teoricamente quedarán dispoñibles para a súa incorporación a outras explotacións, normalmente baixo a forma de arrendamento. Por iso resulta necesaria unha revisión do seu réxime xurídico, que aumente a súa eficacia e permita canaliza-las superficies liberadas ó redimensionamento ou mellora das explotacións con maiores perspectivas de futuro, xa que en principio non cabe esperar que a reestructuración transcorra a través da compravenda de terras, dado o seu elevado prezo.

En definitiva, a orientación fundamental que inspira a lei é lograr unha flexibilización do réxime dos arrendamentos rústicos en España, seguindo a senda aberta en 1995 pola Lei 19/1995, do 4 de xullo, de modernización das explotacións agrarias. Esta lei reformou a de 1980, no que se refire á duración dos arrendamentos, suprimindo as prórrogas legais e establecendo un novo prazo de duración mínima, de cinco anos, fronte ós 21 a que daba lugar a anterior regulación. A consecuencia foi unha revitalización dos arrendamentos rústicos. Durante os anos 90 rexístrase, así, unha forte expansión do arrendamento, cun aumento de 2,3 millóns de hectáreas. A nova lei afonda nesta dirección.

IV

No capítulo I conségrase o obxectivo de dar primacía á autonomía da vontade das partes (artigo 1), en todo aquilo que non sexa contrario ó moi limitado contido imperativo da lei. Inclúese non só o arrendamento de

predios, senón tamén de explotacións (artigo 2), así como unha referencia ó réxime dos dereitos de produción agrícola en caso de arrendamento (artigo 3), todo iso en concordancia coa importancia que estas figuras adquiriron no dereito comunitario.

O capítulo II regula as partes contratantes, onde se introducen importantes novidades, como o é permitir celebra-lo contrato a calquera persoa física ou xurídica con capacidade de contratar e ás comunidades de bens, unha forma asociativa crecentemente utilizada, tal e como pon de manifesto o Censo Agrario de 1999 (artigo 9).

Destaca o cambio de orientación que representa a supresión do requisito da «profesionalidade», esixido pola Lei de 1980, e do tope cuantitativo que esta deixou establecido para evita-la acumulación de terras. Pódese dicir que a norma fracasou na súa aplicación práctica, xa que a mesma lei desvirtuara o seu alcance ó permitir que fosen arrendatarias as sociedades con requisitos mínimos, ben fáciles de constituír, ademais de carecer de sancións adecuadas ó incumprimento de tales normas. Foi unha reforma sen paralelo en ningún outro Estado comunitario, coa que se pretendía protexe-lo «agricultor a título principal», personaxe central no edificio das estruturas agrarias europeas, desde os regulamentos socioestructurais de 1972. Sen embargo, o criterio comunitario cambia no importante Regulamento (CE) n.º 1257/1999 do Consello, do 17 de maio de 1999, sobre a axuda ó desenvolvemento rural a cargo do Fondo Europeo de Orientación e de Garantía Agrícola (FEOGA), polo que se modifican e derrogan determinados regulamentos. Esta norma prescinde por completo daquela figura do agricultor a título principal (ATP), aínda que respecte a normativa na materia de cada Estado membro, baseando a nova política estrutural no criterio de viabilidade das explotacións agrarias. A evolución recente da titularidade das explotacións en España mostra un notable descenso das explotacións individuais, en tanto que aquelas o titular das cales é una persoa xurídica privada (así, as sociedades mercantís ou as cooperativas) están adquirindo un papel moi destacado na reestructuración da agricultura española, sen que iso supoña descoñece-lo papel e a necesaria protección da explotación familiar, imprescindible para garantir un adecuado desenvolvemento social no medio rural.

Un dos aspectos fundamentais da nova norma é a duración do arrendamento, regulada no capítulo IV. A experiencia liberalizadora da Lei de 1995 foi, como antes se dixo, básica para configura-la actual regulación, que segue ese mesmo camiño, acurtando incluso o prazo de cinco anos a tres, e establecendo un sistema de prórrogas tácitas por tres anos. Hai países comunitarios da nosa contorna onde se chegou a admiti-la total liberdade de pacto neste punto da duración, o que en España pareceu excesivo, pois non cabe dúbida de que o arrendatario precisa dalgún tempo para amortiza-los capitais empregados e dota-la súa empresa da indispensable estabilidade.

Ora ben, a reforma de 1995 puxo de manifesto que, modificada desa forma a duración, se viña abaixo a pedra angular sobre a que se construíron tanto a Lei de 1935 como a de 1980, pois, en realidade, o que se fixera ó nega-las prórrogas legais era un cambio de sistema que se viña identificar, ou cando menos aproximar, ó Código civil de 1889. Coa nova regulación da duración, perden sentido os dereitos de adquisición, o tanteo e retracto, minuciosamente regulados na Lei de 1980; por outra parte, a posible aplicación de tales dereitos, que implican unha notable limitación á propiedade, afastaba os propietarios de arrendar e, polo tanto, creuse oportuno suprimilos agora, en prol da libre circulación da terra que se estima cada día máis conveniente.

Destaca tamén a regulación dos gastos e melloras, do capítulo VI. Utilizouse a normativa precedente, pero simplificada e aclarada, con novidades como a de considerar mellora obrigatoria a que veña imposta por acordos das comunidades de regantes no que se refira á modernización dos regadíos, tarefa que constitúe hoxe un dos alicerces máis importantes da modernización agraria en España. Trátase de evitar que os arrendamentos de predios sitos en zonas irrigadas cheguen a ser un obstáculo á modernización.

Constitúe unha importante novidade o capítulo VII, no que se regula o alleamento e o subarrendamento. Polo que se refire ó alleamento, a lei afástase do principio xurídico romano *emptor non tenetur stare colono*, recollido no artigo 1571 do Código civil, dispoñéndose agora todo o contrario, aínda cando o comprador estivese amparado polo artigo 34 da Lei hipotecaria (artigo 22). Permítese a cesión ou o subarrendamento, en contra do sistema anterior, aínda que se limita o importe da renda do subarrendamento, para evitar que se comercie coas terras por intermediarios especulativos. Tívoise en conta para iso que, mediante a cesión ou a achega quizais a unha sociedade do contrato, se fomentará nalgúns casos o agrandamento das unidades, o que, xunto a outros instrumentos de política estrutural (fomento de incorporación de mozos, plans de mellora...), ten que contribuír á modernización das explotacións.

Tamén merece destacarse o capítulo IX, en que se actualiza o réxime das parcerías. Suprímese o requisito de que o titular do predio achegue, polo menos, un 25 por cento do valor total da maquinaria, do gando e do capital circulante, suprimindo así a distinción entre parcería e arrendamento parciario. Introdúcese unha referencia á parcería asociativa remitindo a súa regulación, a falta de pacto, ó contrato de sociedade (artigo 32). A parcería ten certa vixencia nalgúns comunidades autónomas e, por outra parte, revive en figuras novas de contratos agroindustriais ou de integración.

En definitiva, existe ó longo do texto unha clara orientación flexibilizadora do réxime do arrendamento, que é resultado dun largo período de reflexión e consultas con expertos, así como do informe do Consello Superior Agrario. Flexibilización que se fai compatible co equilibrio das partes no contrato, e que se reflicte en materias como a regulación dos dereitos do arrendatario en caso de expropiación do predio (disposición adicional segunda). Incluso a curta duración do contrato se compensa co dereito do arrendatario á desistencia unilateral do contrato, sen máis que avisar cun ano de antelación [artigo 24.d)]. Flexibilización e equilibrio que teñen que conducir a unha maior mobilidade da terra e á modernización das nosas explotacións agrarias.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Arrendamento rústico.*

1. Consideraranse arrendamentos rústicos aqueles contratos mediante os cales se ceden temporalmente un ou varios predios, ou parte deles, para o seu aproveitamento agrícola, gandeiro ou forestal a cambio dun prezo ou renda.

2. Estes contratos réxense polo expresamente acordado polas partes, sempre que non se opoña a esta lei. Supletoriamente, rexerá o Código civil e, no seu defecto, os usos e costumes que sexan aplicables.

3. Terán tamén a mesma consideración os arrendamentos de explotacións agrícolas, gandeiras ou forestais, ós cales se aplicarán as disposicións desta lei que sexan compatibles coa súa natureza e sempre en defecto do que as partes acordasen expresamente.

Artigo 2. *Arrendamento de explotación.*

Entenderase que o arrendamento é de explotación, xa estea constituída con anterioridade ou ó concertalo contrato, cando sexa ela obxecto daquel no conxunto dos seus elementos, considerada como unha unidade orgánica e sempre que o fagan consta-las partes expresamente, achegando o correspondente inventario.

Artigo 3. *Dereitos de produción agraria e outros dereitos.*

Os dereitos de produción agraria e outros dereitos inherentes ós predios ou ás explotacións integrarán o contido do contrato, tanto nos arrendamentos de predios coma nos de explotacións, salvo que as partes establezan expresamente o contrario, conforme a normativa estatal, autonómica ou comunitaria aplicable.

Artigo 4. *Compatibilidade de arrendamentos.*

1. Un mesmo predio pode ser susceptible de diversos arrendamentos simultáneos, cando cada un teña como obxecto distintos aproveitamentos compatibles e principais.

2. Salvo pacto expreso, no arrendamento dun predio para o seu aproveitamento agrícola, gandeiro ou forestal non se considerarán incluídos aproveitamentos doutra natureza, como a caza.

Artigo 5. *Contratos non considerados como arrendamentos rústicos.*

Non se considerarán arrendamentos rústicos os contratos de recolección de colleitas a cambio dunha parte dos produtos, nin, en xeral, os de realización dalgunha faena agrícola claramente individualizada, aínda que se retribúa ou compense cunha participación nos produtos ou con algún aproveitamento singular.

Artigo 6. *Arrendamentos exceptuados desta lei.*

Quedan exceptuados desta lei:

a) Os arrendamentos que pola súa índole sexan só de temporada, inferior ó ano agrícola.

b) Os arrendamentos de terras labradas e preparadas por conta do propietario para a sementeira ou para a plantación a que especificamente se refira o contrato.

c) Os que teñan por obxecto predios adquiridos por causa de utilidade pública ou de interese social, nos termos que dispoña a lexislación especial aplicable.

d) Os que teñan como obxecto principal:

1.º Aproveitamentos de restrebeiras, pastos secundarios, praderías vesadas, montuosas e, en xeral, aproveitamentos de carácter secundario.

2.º Aproveitamentos encamiñados a sementar ou mellorar barbeitos.

3.º A caza.

4.º Explotacións gandeiras de tipo industrial, ou locais ou terreos dedicados exclusivamente á estabulación do gando.

5.º Calquera outra actividade diferente á agrícola, gandeira ou forestal.

e) Os arrendamentos que afecten a bens comunais, bens propios das corporacións locais e montes veciñais en man común, que se rexerán polas súas normas específicas.

Artigo 7. *Non aplicación da lei.*

1. Tampouco se aplicará esta lei ós arrendamentos incluídos no ámbito de aplicación da Lei de arrendamentos urbanos, de conformidade co seu título I, ou aqueles que teñan por obxecto, inicial ou posteriormente, predios en que concorran algunha das circunstancias seguintes:

a) Constituír, conforme a lexislación específica, solo urbano ou solo urbanizable a que se refire o artigo 27.1 da Lei 6/1998, do 13 de abril, sobre réxime do solo e valoracións.

b) Ser accesorias de edificios ou de explotacións alleas ó destino rústico, sempre que o rendemento distinto do rústico sexa superior en máis do dobre a este.

c) Ter, por calquera circunstancia allea ó destino agrario, un valor en venda superior ó dobre do prezo que normalmente corresponda na comarca ou na zona ás da súa mesma calidade ou cultivo.

2. Se, vixente o contrato, sobreviñese algunha das circunstancias determinadas no punto anterior, o arrendador poderá pór termo ó arrendamento, conforme o disposto no artigo 25, mediante un prazo de aviso previo dun ano. Iso aplicarase igualmente ó arrendamento de explotacións, cando as circunstancias recollidas afecten os predios que as integran ou outros dos seus elementos nunha proporción superior ó 50 por cento.

Artigo 8. *Desenvolvemento do contrato.*

1. O arrendatario de predios rústicos ten dereito a determina-lo tipo de cultivo, sen prexuízo de devolvelas, ó termina-lo arrendamento, no estado en que as recibiu e do disposto sobre melloras nesta lei.

Serán nulos os pactos que lle impongan ó arrendatario calquera restricción sobre os cultivos ou sobre o destino dos produtos, agás os que teñan por fin evitar que a terra sexa esquilhada ou sexan consecuencia de disposicións legais ou regulamentarias.

2. Cando a determinación do tipo ou sistema de cultivo implique transformación do destino ou supoña melloras extraordinarias, só se poderá facer mediante acordo expreso entre as partes e, se é o caso, en cumprimento das normas legais ou regulamentarias pertinentes.

3. No arrendamento de explotación, o arrendatario goza igualmente de plena autonomía no exercicio da súa actividade empresarial, segundo contrato, pero asume a obriga de conserva-la unidade orgánica da explotación, na totalidade de tódolos elementos que a integran e de efectuar, á terminación do arrendamento, a súa devolución ó arrendador.

CAPÍTULO II

Partes contratantes

Artigo 9. *Capacidade.*

1. Poderanse celebrar arrendamentos rústicos entre persoas físicas ou xurídicas. No caso das persoas físicas, precísase unicamente a capacidade de contratar conforme o dereito común.

2. Tamén poderán ser arrendatarios as comunidades de bens dedicadas a actividades agrarias.

3. O menor os predios ou explotacións do cal fosen arrendados polo seu pai ou titor poderá pór fin ó contrato unha vez emancipado, sempre que transcorrese a duración mínima prevista no artigo 12, comunicándollo ó arrendatario no prazo de seis meses desde que alcanzou o dito estado ou, se é o caso, desde que falte un ano para que se cumpra o prazo mínimo de duración. En

todo caso, a denuncia do contrato non producirá efecto ata transcorrido un ano desde a súa realización.

4. Non poderán ser arrendatarios as persoas e as entidades estranxeiras. Exceptúanse, non obstante:

a) As persoas físicas e xurídicas e outras entidades nacionais dos Estados membros da Unión Europea, do Espacio Económico Europeo e de países cos que exista un convenio internacional que estenda o réxime xurídico previsto para os cidadáns dos Estados mencionados.

b) As persoas nacionais dos demais Estados que accedesen á situación de residencia permanente, de acordo co previsto na lexislación de estranxeiría.

c) As persoas xurídicas e outras entidades nacionais dos demais Estados que lles apliquen ós españois o principio de reciprocidade nesta materia.

Artigo 10. *Resolución do dereito do concedente.*

Os arrendamentos outorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas e cantos teñan un análogo dereito de goce sobre o predio ou a explotación resolveranse ó se extingui-lo dereito do arrendador, salvo que non rematase o ano agrícola, neste caso subsistirán ata que este conclúa.

Tamén poderán subsistir durante o tempo concertado no contrato, cando este exceda da duración daqueles dereitos se ó seu outorgamento concorrese o propietario.

CAPÍTULO III

Forma

Artigo 11. *Criterios e requisitos formais.*

1. Os contratos de arrendamento deberán constar por escrito. En calquera momento, as partes poderanse compeler a formalizalos en documento público, e os gastos deste serán por conta do solicitante. Tamén se poderán compeler á constitución do inventario dos bens arrendados.

2. Os arrendamentos de explotación, pola propia natureza destes, deberán ir acompañados dun inventario circunstanciado dos diversos elementos que integran a explotación, do estado de conservación en que os recibe o arrendatario e de cantas circunstancias sexan necesarias para o adecuado desenvolvemento do contrato.

CAPÍTULO IV

Duración do arrendamento

Artigo 12. *Tempo de duración.*

1. Os arrendamentos terán unha duración mínima de tres anos. Será nula e terase por non posta toda cláusula do contrato pola que as partes estipulen unha duración menor.

2. Salvo estipulación das partes, establecendo unha duración maior, o arrendamento de predios e de explotacións entenderase concertado por un prazo de tres anos, polo que, cumprido o tempo, a non ser que as partes dispuxesen outra cosa, ó celebra-lo contrato ou noutro momento posterior, o arrendatario de predios porá á disposición do arrendador a posesión dos predios arrendados.

3. O arrendador, para recupera-la posesión dos predios ó termo do prazo contractual, deberallo notificar de maneira que faga fe ó arrendatario cun ano de antelación. Do contrario, se o arrendatario non pon a posesión dos predios arrendados á disposición do arrendador ó termo do prazo, o contrato entenderase prorrogado por un período de tres anos. Tales prórrogas sucederanse indefinidamente en canto non se produza a denuncia do contrato.

CAPÍTULO V

RendaArtigo 13. *Fixación da renda.*

1. A renda fixarase en diñeiro e será a que libremente estipulen as partes. Non obstante, se a fixasen en especie ou parte en diñeiro e parte en especie, levarán a cabo a súa conversión a diñeiro.

2. As partes poderán establecer o sistema de actualización de renda que consideren oportuno. Pactada a actualización, a falta de estipulación en contrario, a renda actualizarase para cada anualidade por referencia ó índice anual de prezos de consumo.

3. Cando o prezo se fixe nunha cantidade alzada para todo o tempo do arrendamento, a falta de pacto entre as partes, dividirase pola duración anual pactada para determina-la cantidade que terá que ser pagada cada ano.

Artigo 14. *Pagamento.*

O pagamento da renda verificarase na forma e no lugar pactados e, en defecto de pacto ou costume aplicable, aboarase en metálico por anos vencidos no domicilio do arrendatario.

O arrendador deberalle entregar ó arrendatario recibo do pagamento.

Artigo 15. *Cantidades asimiladas á renda.*

1. Tódalas cantidades que tivese que paga-lo arrendador e que por disposición legal sexan repercutibles ó arrendatario poderán ser esixidas por aquel desde o momento en que as satisfíxese, expresando o concepto, importe e disposición que autorice a repercusión.

2. A falta de pagamento de tales cantidades equivalerá á falta de pagamento da renda.

3. O dereito a repercutir prescribirá ó ano de se efectua-lo pagamento por parte do arrendador.

Artigo 16. *Contrato de seguro.*

O arrendatario, en defecto de que as partes acordasen outra cosa, poderá asegurar a produción normal do predio ou da explotación contra os riscos normalmente asegurables, podendo repercutir contra o arrendador, a partir do momento en que lle comunique o seguro concertado, unha parte da prima que garde, en relación co seu importe total, a mesma proporción que exista entre a renda e a suma total asegurada.

CAPÍTULO VI

Gastos e mellorasArtigo 17. *Principio xeral.*

1. O arrendador e o arrendatario están obrigados a permitirla realización das obras, reparacións e melloras que deba ou poida realizar a outra parte contratante.

2. Tales reparacións e melloras serán realizadas na época do ano e na forma que menos perturben, salvo que non se poidan diferir.

Artigo 18. *Gastos de conservación a cargo do arrendador.*

1. O arrendador, sen dereito a elevar por iso a renda, realizará tódalas obras e reparacións necesarias co fin de conserva-lo predio en estado de servir para o apro-

veitamento ou a explotación a que foi destinada ó certa-lo contrato.

2. Se, requirido o arrendador, non realiza as obras ás que se refire o punto anterior, o arrendatario poderá optar ben por compelelo a iso xudicialmente ou resolve-lo contrato ou obter unha redución proporcional da renda, ou por realízalas el mesmo, reintegrándose mediante compensación coas rendas pendentes a medida que vaian vencendo.

3. Cando por causa de forza maior o predio arrendado sufra danos non indemnizables, a reparación dos cales teña un custo superior a unha anualidade de renda, non estará obrigado o arrendador á dita reparación, debendo comunicarllo ó arrendatario en tal sentido, o cal poderá optar por rescindi-lo contrato, comunicándollo por escrito ó arrendador ou continua-lo arrendamento coa diminución proporcional da renda a que houber lugar.

Artigo 19. *Outros gastos a cargo do arrendador.*

1. Incumben tamén ó arrendador as obras, melloras ou investimentos que, por disposición legal ou por resolución xudicial ou administrativa firmes ou por acordo firme da comunidade de regantes sobre a modernización de regadíos para o cambio de sistema de rega, se teñan que realizar sobre o predio arrendado.

2. Cando as obras, melloras ou investimentos a que alude o punto anterior sexan de tal entidade e natureza que, excedendo da natural conservación do predio, supoñan unha transformación que redunde no incremento da produción, o arrendador terá dereito á revalorización proporcional da renda e, se é o caso, á rescisión do contrato, cando o arrendatario non estivese conforme coa dita revalorización.

Artigo 20. *Obras e melloras a cargo do arrendatario.*

1. Correspóndelle ó arrendatario efectuar as reparacións, as melloras e os investimentos que sexan propios do empresario agrario no desempeño normal da súa actividade e as que lle veñan impostas por disposición legal ou por resolución xudicial ou administrativa firmes, ou por acordo firme da comunidade de regantes relativo á mellora do regadío que sexa tamén propia do empresario agrario no desempeño normal da súa actividade, sen que por iso teña dereito a diminución da renda, nin á prórroga do arrendamento, salvo que por acordo das partes ou das propias disposicións legais ou resolucións xudiciais ou administrativas, resultase outra cosa.

2. O arrendatario pode facer desaparecer as paredes, valados, sebes vivas ou mortas, gabias e outras formas de cerramento ou cercado do predio arrendado, se separan dous ou máis predios integrados nunha mesma unidade de explotación, sen prexuízo da obriga de devolver-las cousas ó termo do arrendamento tal como as recibiu, de conformidade co disposto no artigo 1561 do Código civil.

3. As melloras feitas durante o arrendamento presúmese que foron efectuadas a cargo do arrendatario.

Artigo 21. *Melloras útiles e voluntarias.*

Polo que se refire ás melloras útiles e voluntarias, de calquera natureza que sexan, realizadas polo arrendatario nos predios arrendados, observarase, en primeiro termo, o que acordasen as partes ó celebra-lo contrato ou en calquera outro momento e, en defecto de pacto, aplicarase o réxime establecido polo Código civil para o posuidor de boa fe.

CAPÍTULO VII

Alleamento e subarrendamento**Artigo 22. *Alleamento do predio arrendado.***

O adquirente do predio, aínda cando estivese amparado polo artigo 34 da Lei hipotecaria, quedará subrogado en tódolos dereitos e obrigas do arrendador, debendo respecta-lo prazo que quede da duración mínima do contrato ou a da prórroga tácita que estea en curso.

Artigo 23. *Cesión e subarrendamento.*

Para a cesión e o subarrendamento, observarase o pactado polas partes e, en todo caso, deberase referir á totalidade do predio ou explotación, e deberase outorgar por todo o tempo que quede do prazo do arrendamento por unha renda que non poderá ser superior á pactada entre arrendador e arrendatario.

O arrendatario non poderá ceder ou subarrenda-lo predio ou explotación sen o consentimento expreso do arrendador.

CAPÍTULO VIII

Terminación do arrendamento**Artigo 24. *Terminación do arrendamento.***

O arrendamento termina:

a) Por perda total da cousa arrendada e por expropiación forzosa cando sexa tamén total; se a perda é só parcial, o arrendatario ten opción para continuar no arrendamento, e o mesmo no caso de expropiación forzosa, reducindo proporcionalmente a renda. Neste último suposto, ademais, o arrendatario ten dereito á indemnización que fixase a Administración.

b) Por expiración do termo convencional ou legal e da prórroga, se é o caso.

c) Por mutuo acordo das partes.

d) Por desistencia unilateral do arrendatario, ó termo do ano agrícola, notificándollo ó arrendador cun ano de antelación.

e) Por morte do arrendatario, quedando a salvo o dereito dos seus sucesores lexítimos. En tal caso, a falta de designación expresa efectuada polo testador, os sucesores terán que escoller entre eles, por maioría, ó que se subrogará nas condicións e dereitos do arrendatario falecido. Dándose esta última circunstancia, será necesaria a correspondente notificación por escrito ó arrendador, no prazo dun ano desde o falecemento.

f) Nos arrendamentos efectuados a favor de persoas xurídicas ou de comunidades de bens, desde o momento mesmo en que se extinga a persoa xurídica ou a comunidade.

g) Por resolución do dereito do arrendador.

h) Mediante resolución ou rescisión do contrato nos supostos legalmente recollidos.

Artigo 25. *Resolución do arrendamento por instancia do arrendador.*

O contrato poderase resolver en todo caso por instancia do arrendador por algunha das causas seguintes:

a) Falta de pagamento da renda e das cantidades asimiladas a ela.

b) Incumprir gravemente a obriga de mellora ou transformación do predio, ás que o arrendatario se comprometese no contrato e a aquelas outras que veñan impostas por norma legal ou resolución xudicial ou administrativa.

c) Non explota-lo predio, aínda parcialmente, ou destinalo, en todo ou en parte, a fins ou aproveitamentos distintos ós previstos contractualmente, salvo nos casos impostos por programas e plans, o cumprimento dos cales sexa necesario para a percepción de axudas ou compensacións en aplicación da normativa estatal, autonómica ou comunitaria aplicable.

d) Subarrendar ou cede-lo arrendamento con incumprimento dalgún dos requisitos do artigo 23.

e) A aparición sobrevida dalgunha das circunstancias recollidas no artigo 7.1.

f) Causar graves danos no predio, con dolo ou negligencia manifesta.

Artigo 26. *Rescisión.*

Tanto o arrendador, como o arrendatario, poderán rescindi-lo contrato polo incumprimento da outra parte da obriga de satisfacer gastos de conservación e melloras, nos termos dos artigos 18, 19 e 20 desta lei.

Artigo 27. *Efectos.*

O arrendatario saínte débelle permitir ó entrante o uso do local e demais medios necesarios para os labores preparatorios do ano seguinte e, reciprocamente, o entrante ten obriga de lle permitir ó saínte o necesario para a recolección e aproveitamento dos froitos, na forma prevista no artigo 1578 do Código civil.

CAPÍTULO IX

Das parcerías**Artigo 28. *Contrato de parcería.***

1. Polo contrato de parcería, o titular dun predio ou dunha explotación cede temporalmente o seu uso e desfrute ou o dalgún dos seus aproveitamentos, así como o dos elementos da explotación, gando, maquinaria ou capital circulante, convindo co cesionario parceiro en se repartiren os produtos por partes alícuotas en proporción ás súas respectivas achegas.

2. Presumírase, salvo pacto en contrario, que o contrato de parcería non comprende ningunha relación laboral entre cedente e cesionario; de pactarse expresamente esa relación, aplicarase, ademais, a lexislación correspondente.

Artigo 29. *Réxime xurídico da parcería.*

En defecto de pacto expreso, de normas forais ou de dereito especial e de costume, aplicaranse as disposicións deste capítulo e, con carácter supletorio, as normas sobre arrendamentos rústicos contidas nos capítulos II, III e VI desta lei. Non obstante, tratándose das melloras impostas por lei ou por resolución xudicial ou administrativa firmes ou acordo firme da comunidade de regantes correspondente, deberanse levar a cabo polas partes de acordo co pactado entre elas e, se faltase o pacto, poderase resolve-lo contrato por instancia do cedente ou do cesionario.

Artigo 30. *Aplicación da normativa laboral e de Seguridade Social.*

Exceptúanse do disposto no punto 2 do artigo 28 desta lei os contratos en que o parceiro achegue unicamente o seu traballo persoal e, se é o caso, unha parte do capital de explotación e do capital circulante que non supere o 10 por cento do valor total. Neste

suposto, deberalle ser garantido ó parceiro o salario mínimo que corresponda ó tempo da actividade que dedique ó cultivo dos predios obxecto do contrato e cumprirse, en xeral, o disposto na lexislación laboral e de Seguridade Social.

Artigo 31. *Duración.*

A duración do contrato será a libremente pactada e, en defecto de pacto, estimarase que é a dun ano agrícola, entendéndose prorrogado por un período dun ano, nos mesmos termos que os sinalados para o arrendamento no artigo 12. Nos contratos de duración anual ou inferior, a notificación previa de finalización do contrato efectuarase, polo menos, con seis meses de antelación.

Se se convisse a parcería para a realización dun cultivo determinado, o prazo mínimo de duración será o tempo necesario para completar unha rotación ou ciclo de cultivo.

Artigo 32. *Parcería asociativa.*

Aqueles contratos parciarios en que dúas ou máis persoas acheguen ou poñan en común o uso e disfrute de predios, capital, traballo e outros elementos de produción, coa finalidade de constituír unha explotación agrícola, gandeira ou forestal, ou de agrandala, acordándose repartir-lle beneficio que obteñan proporcionalmente ás súas achegas, rexeranse polas regras da súa constitución e, no seu defecto, polas do contrato de sociedade, sen prexuízo de que lles sexan tamén aplicables, se é o caso, as regras sobre gastos e melloras establecidas para os arrendamentos.

CAPÍTULO X

Normas procesuais

Artigo 33. *Xurisdicción e competencia.*

O coñecemento e a resolución dos litixios que se poidan suscitar ó abeiro desta lei corresponderán ós xulgados e ós tribunais da orde xurisdiccional civil.

Artigo 34. *Cuestións litixiosas extraxudiciais.*

As partes, sen prexuízo do disposto no artigo anterior, poderanse someter libremente á arbitrase nos termos previstos na lexislación aplicable na materia.

Disposición adicional primeira. *Melloras e renda.*

Nas melloras de modernización de explotacións ou de transformación de predios, as partes poderán convir, ó outorga-lo contrato ou noutro momento posterior, que a renda consista, en todo ou en parte, na mellora ou na transformación que se vai realizar.

Disposición adicional segunda. *Expropiación.*

De conformidade co artigo 44 da Lei de expropiación forzosa de 1954, establécese o seguinte réxime de expropiación forzosa en materia de arrendamentos rústicos e parcería:

1. Expropiación de predios arrendados:

a) No suposto de expropiación total ou parcial do dereito do arrendatario, este terá dereito fronte ó expropiante:

1.º Ó importe dunha renda anual actualizada e ademais ó dunha cuarta parte da dita renda por cada ano

ou fracción que falte para expiración do período mínimo ou o da prórroga legal en que se encontre. Cando a expropiación sexa parcial, estes importes referiranse á parte de renda que corresponda á porción expropiada.

2.º Ó importe do que o arrendador deba por gastos e melloras.

3.º A esixir que a expropiación forzosa comprenda a totalidade cando a conservación de arrendamento sobre a parte do predio non expropiada resulte antieconómica para o arrendatario, aínda que se reduciase a renda.

4.º Ó importe das colleitas pendentes que perda coa expropiación.

5.º Á indemnización dos danos e perdas que sufra a explotación agrícola da que o arrendamento sexa un dos elementos integrantes.

6.º Á indemnización que comporte o cambio de residencia, se é o caso.

7.º Ó premio de afección calculado sobre o importe total.

b) O expropiante descontaralle ó arrendador do prezo xusto o que se lle teña que pagar ó arrendatario por gastos e melloras o importe dos cales corresponda aboar ó arrendador.

c) Nos casos de predios que tiveren a condición de rústicos ó se inicia-lo arrendamento e adquirisen un plusvalor no expediente de expropiación por lles corresponder en tal momento distinta cualificación, o propietario expropiado deberá aboar ó arrendatario, con cargo ó dito plusvalor, unha doceava parte do prezo da terra por cada ano que lle quede de vixencia ó contrato, valorada a terra segundo o prezo que teñan os predios rústicos similares ó arrendado e sen que o que aboe o propietario poida alcanzar nunca o valor total atribuído ós predios nin a metade do plusvalor.

d) Nos casos de expropiación por causas de interese social, zonas regables ou outros nos cales o arrendatario teña un dereito preferente a que se lle adxudique outra explotación en substitución da expropiada terase en conta esta circunstancia para diminuír equitativamente a contía da indemnización.

2. Expropiación de predios dados en parcería:

En caso de expropiación dun predio cedido en parcería aplicarase o disposto no punto 1 desta disposición adicional, considerándose renda as cantidades seguintes:

a) En aplicación da alínea a).1.º do punto anterior, unha parte alícuota dunha renda arrendaticia anual, estimada como aplicable ó predio en cuestión.

b) En aplicación da alínea a).4.º do punto anterior, o importe da parte das colleitas pendentes.

c) En aplicación da alínea c) do punto anterior, unha parte alícuota igual á estipulada no contrato aplicable á doceava parte do prezo da terra por cada ano que lle quede de vixencia ó contrato.

Disposición adicional terceira. *Información sobre rexistros de arrendamentos rústicos.*

As comunidades autónomas subministraranlle anualmente ó Estado a información de que dispoñan sobre os contratos de arrendamentos rústicos celebrados no seu respectivo territorio.

O Goberno regulará, no prazo dun ano, o correspondente sistema de información.

Disposición transitoria primeira. *Contratos vixentes no momento da entrada en vigor desta lei.*

Os contratos de arrendamento e de parcería vixentes no momento da entrada en vigor desta lei, rexeranse pola normativa aplicable no momento de subscribilos.

Disposición transitoria segunda. *Procesos pendentes.*

Os procesos xudiciais e extraxudiciais, que se encontran en curso no momento da entrada en vigor desta lei, continuaránse tramitando pola lexislación substantiva sobre arrendamentos rústicos que entón lles fora aplicable.

Disposición derogatoria única. *Derrogación normativa.*

Quedan derogadas cantas disposicións de igual ou inferior rango se opoñan ó establecido nesta lei, e expresamente as seguintes:

- a) Lei 83/1980, do 31 de decembro, de arrendamentos rústicos.
- b) Artigo 28 da Lei 19/1995, do 4 de xullo, de modernización de explotacións agrarias.
- c) Lei 1/1987, do 12 de febreiro, pola que se prorrogan determinados contratos de arrendamentos rústicos e se establecen os prazos para acceso á propiedade.
- d) Real decreto 2235/1985, do 9 de outubro, polo que se organiza o Rexistro especial de arrendamentos rústicos.
- e) Orde do 1 de decembro de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamentos rústicos.
- f) Orde do 8 de outubro de 1982, sobre constitución transitoria das xuntas arbitrais de arrendamentos rústicos.
- g) Orde do 8 de outubro de 1982, sobre funcionamento das xuntas arbitrais de arrendamentos rústicos.

Disposición derradeira primeira. *Habilitación competencial.*

Esta lei dítase ó abeiro do disposto no artigo 149.1.8.^a da Constitución.

Exceptúase do anterior o artigo 30, que se dicta ó abeiro do artigo 149.1.7.^a; a disposición adicional segunda, que se dicta ó abeiro do artigo 149.1.18.^a, e o capítulo X e a disposición transitoria segunda, que se dictan ó abeiro do artigo 149.1.6.^a, todos eles do texto constitucional.

Disposición derradeira segunda. *Ámbito de aplicación.*

Esta lei será de aplicación en todo o territorio nacional, sen prexuízo da normativa de aplicación preferente que dicten as comunidades autónomas con competencia en materia de dereito civil, foral ou especial.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor ós seis meses da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Madrid, 26 de novembro de 2003.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ

21840 LEI ORGÁNICA 16/2003, do 28 de novembro, de modificación da Lei orgánica do réxime electoral xeral. («BOE» 286, do 29-11-2003.)

JUAN CARLOS I

REI DE ESPAÑA

Saiban tódolos que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei orgánica.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A entrada en vigor da Constitución europea, que culminará a pirámide normativa do ordenamento comunitario, incidirá profundamente no funcionamento e na estrutura institucional da Unión Europea.

Neste sentido, o Parlamento Europeo, como órgano de representación directa da cidadanía da Unión Europea, verase afectado en canto ó número de membros que o compoñen, así como en canto ós deputados correspondentes a cada Estado membro.

O anteriormente sinalado esixirá no noso país a adaptación da normativa reguladora das eleccións ó Parlamento Europeo, que se recolle na Lei orgánica 5/1985, do 19 de xuño, do réxime electoral xeral.

En concreto, faise necesario incluír na citada lei electoral unha previsión reguladora que permita adoptalo número de deputados que se establece nos seus artigos 215 e 220, ó que se determine na Constitución europea, coa finalidade de concilia-los ordenamentos xurídicos español e europeo nesta materia.

Artigo único. *Modificación normativa.*

1. Modifícase o artigo 215 da Lei orgánica 5/1985, do 19 de xuño, do réxime electoral xeral, que queda redactado nos seguintes termos:

«O número de deputados que se elixe en España fíxase en función do que establece nesta materia o ordenamento xurídico europeo.»

2. Modifícase o punto 2 do artigo 220 da Lei orgánica 5/1985, do 19 de xuño, de réxime electoral xeral, que queda redactado nos seguintes termos:

«2. As candidaturas presentaránse mediante listas completas de candidatos, salvo que os partidos, federacións, coalicións ou agrupacións de electores fagan uso da posibilidade prevista no artigo 221.4; neste caso a lista poderá conter ata un número máximo de candidatos e suplentes igual ó de deputados que hai que elixir.»

Disposición derradeira única. *Entrada en vigor.*

Esta lei orgánica entrará en vigor o día seguinte ó da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a tódolos españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei orgánica.

Madrid, 28 de novembro de 2003.

JUAN CARLOS R.

O presidente do Goberno,
JOSÉ MARÍA AZNAR LÓPEZ