

... Carrera Derecho, Asignatura Derecho Civil II, título Arrendamientos Rústicos, autor Jesús María Álvarez Carballo, fecha de grabación 5 de mayo de 1983, fecha de emisión 18 de mayo de 1983. El arrendamiento rústico. Hoy quería ocuparme del tema de los arrendamientos rústicos, tal como están regulados por la ley de 31 de diciembre de 1980, pero debo hacer constar que en el breve espacio de tiempo concedido solamente será posible hacerlo parcialmente, dejando otros muchos aspectos, igualmente importantes sin tocar. Primero, arrendamientos rústicos sometidos a los preceptos de la ley. Todos los contratos mediante los cuales se ceda temporalmente

...agrícola, pecuario o forestal, a cambio de un precio o renta... ...tal como manifiesta el artículo primero de la ley. El artículo segundo de la propia ley señala que no perderán su naturaleza... ...de contratos de arrendamiento rústico aquellos en los que concurra... ...alguna de las circunstancias siguientes. Primera, recibir de las partes una denominación distinta a la de arrendamiento. Segunda, incluir, además de las tierras, edificaciones, instrumentos... ...u otros elementos destinados a la explotación. Tercera, consistir el precio en una cantidad alzada para todo el tiempo... ...del arrendamiento o en todo o en parte en la mejora o transformación... ...del fondo arrendado. Segundo, contratos que no se considerarán arrendamientos rústicos. Los contratos de recolección de cosechas a cambio de una parte de los productos... ...ni, en general, los de realización de alguna faena agrícola... ...claramente individualizada. Aunque se retribuya o compense...

con una participación en los productos o con algún aprovechamiento singular, según dice el artículo 5. Tercero, contratos que se regirán por el artículo 1656 del Código Civil. Los contratos en cuya virtud el dueño del suelo cede, contra un canon o participación fija o variable, su uso por un tiempo superior a 12 años, para plantar y aprovechar viñas, naranjos, olivares u otras especies arbóreas no forestales, se regirán por las normas de derecho común y, en particular, con las variaciones en su caso pertinentes en los territorios de derecho especial, por las del artículo 1656 del Código Civil, artículo 4 de la ley. Este artículo de la ley plantea graves problemas, ya que, por una parte, someta los contratos aludidos al ámbito del Código Civil con remisión expresa a un precepto concreto, el artículo 1656. Y resulta que este largo artículo del Código Civil, que es el artículo 1656, no es el único artículo que se ha presentado en el Código Civil.

Código Civil contiene en su número 10 una norma contrapuesta para el mismo caso a la que se inserta bajo el número 2 del artículo 4 de la ley. Es decir, el primer párrafo del artículo 4 de la ley remite al artículo 1656 del Código Civil en su integridad y el párrafo segundo de ese mismo artículo 4 de la ley establece una norma contradictoria con uno de los apartados del propio artículo 1656 del Código Civil. Puede parecer una cosa sin importancia y, sin embargo, para mí es tremendamente importante, ya que según el Código Civil, en su mencionado apartado 10 del artículo 1656, si terminado el plazo contractual, que según el código puede ser de 50 años, mientras según la ley será por un plazo superior a 12 años, continúe el cesionar en el disfrute de la finca por consentimiento tácito del cedente, no podrá ser desahuciado sin el aviso previo que deberá darle el cedente con un año de antelación para la conclusión del contrato. En cambio, el artículo 1656 del Código Civil, con arreglo al segundo número del artículo 4 de la ley de arrendamiento ruso,

resultará que, en el mismo supuesto, se producirá el nacimiento de un contrato de arrendamiento por una duración de seis años, con posibles tácitas reconducciones por periodos de tres años, hasta un máximo de quince años de prórroga. De esta suerte, resulta que ya es evidente, no es tan baladí, el saber cuál de las dos normas debe prevalecer, puesto que por un camino excedente, quien no ha reclamado a su debido tiempo la devolución de la finca, sabe que tiene la posibilidad de reclamarla con solamente respetar el plazo del año de preaviso. En tanto que, por el otro camino, llegaremos a la conclusión, bastante más gravosa para el excedente de la tierra, de encontrarse con un arrendamiento concertado sobre la base de su silencio o tácito consentimiento, por una duración de seis años, que podrá alcanzar hasta quince años de prórroga, más los seis iniciales, según el artículo 25 de la ley. Cuarto. Contratos excluidos de la ley de arrendamientos rústicos. Aquí hay que distinguir dos grupos distintos.

Cada uno de ellos bastante complejo, regidos por dos artículos también distintos de la propia ley, los artículos 6 y 7. El primer grupo, enumerado en el artículo 6, está compuesto, primero, por los arrendamientos entre parientes en línea recta o entre colatoriales hasta el segundo grado, ya lo sean por consanguinidad, por afinidad o por adopción, salvo que se otorguen por escrito, con sumisión expresa a esta ley de arrendamientos. Segundo, los celebrados entre los copartícipes o sus cónyuges sobre fincas total o parcialmente pertenecientes a la herencia indivisa, con la misma salvedad que en el supuesto anterior. Tercero, la cesión del aprovechamiento de tierras a cambio de servicios prestados fuera de ellas.

Cuarto, los arrendamientos que por su índole sean sólo de temporada inferior al año agrícola. Quinto, los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra, a que específicamente se le haga la compra de tierras de la tierra que se le haga la compra de la tierra que se le haga la compra de la tierra. Sexto,

Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o interés social, en los términos que disponga la legislación especial. Séptimo, los que tengan cualquiera de estos objetos. A. Aprovechamiento de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, plataneras, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios distintos siempre de los principales y compatibles con estos. B. Aprovechamientos encaminados a semillar o a mejorar barbechos. C. La caza. D. Explotaciones ganaderas de tipo industrial o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabilización del ganado. El segundo grupo, enumerado en el artículo 7, comprende a los arrendamientos que tengan por objeto, inicial o posteriormente, fincas en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes. Primera, constituir, conforme a la legislación específica. Suelo urbano o suelo urbanizable programado. Segundo.

Ser accesorios de edificios o explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior a éste. Tercero, tener, por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponde a la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo. Si, vigente el contrato, sobreviniera alguna de las circunstancias determinadas en el apartado anterior, el arrendador, dice la ley, podrá poner término al arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de esta ley, que es muy complejo, casuístico y coñazo. Quinto, duración del arrendamiento rústico. En la duración del arrendamiento rústico de la ley hay que distinguir varios casos. A. El llamado arrendamiento rústico ordinario de larga duración, en el cual la duración contractual prevista es la de 18 años. Si al término del plazo contractual fijado no se reclama por el arrendador la finca, este contrato se verá favorecido por prórrogas de tres años de duración.

En este caso concreto, al no establecer un límite máximo de duración a la propia ley, está contradiciendo su propia normativa y su orientación fundamental, a lo que los redactores podrán decir que ello es debido a la negligencia del arrendador que no reclama la finca en el momento del vencimiento del plazo contractual. Pero a mí esta especie de disculpa no me parece convincente. B. El llamado arrendamiento rústico ordinario normal que tendrá un plazo contractual inicial mínimo de seis años de duración, una primera prórroga de otros seis años y prórrogas sucesivas de tres años cada una hasta alcanzar una duración total de las prórrogas de quince años más el plazo contractual inicialmente previsto, que como se ha dicho, no podrá ser inferior a seis años, pero sí podrá ser superior. C. Duración del arrendamiento parciario. En este caso, la duración será la misma que en el arrendamiento rústico ordinario, dada la peculiar y expresa remisión que se hace en el artículo 101 de la ley. Tampoco hace referencia alguna a la ley a la duración del...

contrato en el original supuesto de que el contrato de arrendamiento parciario se transforme, por voluntad unilateral de cualquiera de las dos partes contratantes, en arrendamiento ordinario, por lo que la duración será, por lo tanto, la de este. D. Duración del arrendamiento procedente de conversión de aparcería en arrendamiento. Este tendrá una duración mínima de seis años contados desde la conversión y tendrá derecho al total volumen de prórrogas establecido por la ley, pero del cual se descontará el tiempo que ya hubiere durado la aparcería. Como resumen general, parece desprenderse que, salvo los supuestos de arrendamientos de larga duración inicialmente pactados con ese preciso carácter al formalizar el contrato por escrito, el período máximo de duración del arrendamiento rústico ordinario vendrá al lado por la suma del período inicial contratado, que no podrá ser inferior a seis años, pero que sí podrá ser superior, y otros quince años más de extensión de las sucesivas prórrogas legales. Gracias por ver el video.

Gracias. Gracias.