

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
PREÁMBULO	7
PRÓLOGO	9
RELACIÓN DE AUTORES	13
ABREVIATURAS	15

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ARRENDAMIENTO RÚSTICO

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	42
2. EL CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO	43
3. EL OBJETO DE LA CESIÓN: LA FINCA Y SU APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL	44
4. LAS FUENTES DE REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: CARÁCTER IMPERATIVO O DISPOSITIVO DE LOS PRECEPTOS DE LA LEY	48
5. RELACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS CON LOS DE- RECHOS CIVILES DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS	51
6. APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LOS USOS O COSTUMBRES	64
7. NORMATIVA APLICABLE AL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN	66

ARTÍCULO 2. ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	71
2. CONCEPTO DE EXPLOTACIÓN A EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO	72
3. LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN	76

4. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN	79
5. ESPECIALIDADES RESPECTO AL ARRENDAMIENTO DE FINCAS	81

ARTÍCULO 3. DERECHOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA Y OTROS DERECHOS

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	85
2. LOS DERECHOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA Y OTROS DERECHOS INHERENTES A LAS FINCAS O A LAS EXPLOTACIONES	90
3. DERECHOS DE PRODUCCIÓN Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	93
4. EL POSIBLE JUEGO DE LA AUTONOMÍA PRIVADA	101

ARTÍCULO 4. COMPATIBILIDAD DE ARRENDAMIENTOS

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	109
2. LA POSIBILIDAD DE ARRENDAMIENTOS SIMULTÁNEOS SOBRE UNA MISMA FINCA	111
2.1. Carácter simultáneo de los arrendamientos	112
2.2. Aprovechamientos compatibles	112
2.3. Aprovechamientos principales	112
3. POSIBILIDAD DE INCLUIR OTROS APROVECHAMIENTOS: LA CAZA	113

ARTÍCULO 5. CONTRATOS NO CONSIDERADOS COMO ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

(Rafael Sastre Ibarreche)

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL PRECEPTO	117
2. NATURALEZA DE LA RELACIÓN: ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA FÓRMULA RETRIBUTIVA	120
3. BREVE REFERENCIA A LA SIMULACIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO	122

ARTÍCULO 6. ARRENDAMIENTOS EXCEPTUADOS DE ESTA LEY

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	126
2. ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA, INFERIOR AL AÑO AGRÍCOLA	128

3. ARRENDAMIENTOS DE TIERRAS LABRADAS Y PREPARADAS POR EL PROPIETARIO PARA LA SIEMBRA O PLANTACIÓN	132
4. ARRENDAMIENTOS QUE TENGAN POR OBJETO FINCAS ADQUIRIDAS POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL	134
5. ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS EN FUNCIÓN DEL OBJETO PRINCIPAL DE LOS MISMOS	138

5.1. Aprovechamiento de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos de carácter secundario	138
5.2. Aprovechamientos encaminados a semillar o mejorar barbechos	140
5.3. La caza	142
5.4. Explotaciones ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado	143
5.5. Cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal	144

6. ARRENDAMIENTOS QUE AFECTAN A BIENES COMUNALES, BIENES PROPIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES Y MONTES VECINALES EN MANO COMÚN	145
--	-----

6.1. Arrendamientos sobre bienes comunales o bienes propios de las corporaciones locales	147
6.2. Arrendamientos de montes vecinales en mano común	149

ARTÍCULO 7. INAPLICACIÓN DE LA LEY

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	152
2. LOS ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	153
3. CIRCUNSTANCIAS QUE PUEDEN CONCURRIR EN LAS FINCAS QUE JUSTIFICAN LA INAPLICACIÓN DE LA LEY	154

3.1. Constituir suelo urbano o suelo urbanizable	155
3.2. Ser accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico, siempre que el rendimiento distinto del rústico sea superior en más del doble a éste	157
3.2.1. El requisito de la accesoriedad	157
3.2.2. La valoración del rendimiento distinto del rústico	159
3.3. Tener un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda a fincas de su misma calidad o cultivo	161

4. LA OPCIÓN DEL ARRENDADOR DE PONER TÉRMINO AL ARRENDAMIENTO	166
---	-----

5. REQUISITOS ESPECIALES EN EL CASO DE ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN	169
6. ESPECIALIDADES DE ALGUNOS DERECHOS CIVILES AUTONÓMICOS	169

ARTÍCULO 8. DESENVOLVIMIENTO DEL CONTRATO

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	176
2. EL DERECHO DEL ARRENDATARIO A DETERMINAR EL TIPO DE CULTIVO	177
3. LA NULIDAD DE LOS PACTOS QUE IMPONGAN RESTRICCIONES SOBRE LOS CULTIVOS O SOBRE EL DESTINO DE LOS PRODUCTOS	180
4. EXCEPCIONES A LA SANCIÓN DE NULIDAD DE LOS PACTOS	182
4.1. Pactos destinados a evitar que la tierra sea esquilhada	182
4.2. Restricciones consecuencia de disposiciones legales o reglamentarias ..	183
5. LÍMITES AL DERECHO DEL ARRENDATARIO	184
5.1. La devolución de las fincas en el estado en que fueron recibidas	184
5.2. La aplicación del régimen previsto para las mejoras	186
6. DETERMINACIÓN DEL TIPO O SISTEMA DE CULTIVO QUE IMPLIQUE TRANSFORMACIÓN DEL DESTINO O SUPONGA MEJORAS EXTRAORDINARIAS	187
7. AUTONOMÍA DE ARRENDATARIO DE EXPLOTACIÓN EN EL EJERCICIO DE SU ACTIVIDAD EMPRESARIAL	189

CAPÍTULO II. PARTES CONTRATANTES

ARTÍCULO 9. CAPACIDAD

(Cristina Guilarte Martín-Calero)

1. SÍNTESIS DE LA CUESTIÓN EN EL DERECHO ANTERIOR	194
2. TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA DE LA NORMA	197
3. ANÁLISIS DEL PRECEPTO	203
3.1. La regla general	203
3.1.1. Las personas físicas	203
A) Capacidad para arrendar	203
B) Régimen específico del arrendamiento otorgado por tutores y titulares de la patria potestad	209

3.1.2. Las personas jurídicas	210
3.1.3. Las comunidades de bienes dedicadas a actividades agrarias	211
3.2. La prohibición de carácter general	213
3.3. Excepciones a la prohibición general	213
4. VALORACIÓN CRÍTICA	214

ARTÍCULO 10. RESOLUCIÓN DEL DERECHO DEL CONCEDENTE

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1. PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PRECEPTO	215
1.1. Antecedentes de la norma	216
1.2. Tramitación parlamentaria de la norma	217
2. EL PÁRRAFO INICIAL: LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO OTORGADO POR LOS TITULARES DE DETERMINADOS DERECHOS	218
2.1. El ámbito subjetivo del precepto	219
2.2. El supuesto de hecho normativo	220
2.3. La consecuencia del precepto	220
2.4. La matización de tal regla	221
3. LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO EN EL CONTRATO	221

CAPÍTULO III. FORMA

ARTÍCULO 11. CRITERIOS Y REQUISITOS FORMALES

(María Paz García Rubio)

1. PRESENTACIÓN	227
2. LA EXIGENCIA DE FORMA ESCRITA	228
2.1. El proceso de elaboración del artículo 11.1	228
2.2. Antecedentes históricos	229
2.3. Alcance de la nueva exigencia formal	232
3. LA CONSTITUCIÓN DEL INVENTARIO	234
3.1. La constitución del inventario en el arrendamiento de fincas rústicas	234
3.2. El inventario en el arrendamiento de explotación	236

CAPÍTULO IV. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 12. TIEMPO DE DURACIÓN

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1. PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PRECEPTO	242
1.1. Antecedentes y concordancias del precepto	244
1.2. Tramitación parlamentaria	246
2. EL APARTADO PRIMERO: PLAZO DE DURACIÓN Y CONTRAVENCIÓN CONTRACTUAL DEL MISMO	246
2.1. El plazo de duración mínimo	247
2.2. Las consecuencias de la contravención expresa de la norma imperativa ..	248
2.2.1. La legitimación para instar la nulidad de estas estipulaciones ..	249
2.2.2. La alternativa ante la nulidad de estas cláusulas: la nulidad del contrato en su totalidad	249
3. EL APARTADO SEGUNDO. LA INTEGRACIÓN DE LAS OMISIONES CONTRACTUALES Y LA RESTITUCIÓN DE LA FINCA ARRENDADA	250
3.1. El inicial supuesto de hecho de esta regla	250
3.2. La restitución posesoria secuente al fin del plazo	251
3.3. La excepción a la obligación de restitución de la finca	251
4. EL APARTADO FINAL: LAS PRÓRROGAS CONTRACTUALES Y SU ELUSIÓN	252
4.1. La prórroga del contrato	253
4.2. La oposición del arrendador a la prórroga del contrato	255
4.3. La voluntad continuista del arrendatario	257
4.3.1. La imposición al inquilino de una prórroga no querida	258
4.3.2. La contradicción entre las posturas de arrendador y arrendatario y el juego de la tácita reconducción	259
4.3.2.1. La aplicación a estos contratos de la tácita reconducción	259
4.3.2.2. El plazo de operatividad de la tácita reconducción ..	262

CAPÍTULO V. RENTA

ARTÍCULO 13. FIJACIÓN DE LA RENTA

(Vicente Guilarte Zapatero)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	267
2. DETERMINACIÓN DE LA RENTA. CONVERSIÓN A DINERO DE LA PAC-TADA EN ESPECIE	271

3. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA	274
4. RENTA ESTABLECIDA EN UNA CANTIDAD ALZADA	277

ARTÍCULO 14. PAGO

(Henar Álvarez Álvarez)

1. PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO	282
1.1. El contenido del precepto	282
1.2. La problemática que suscita la materia que regula	282
1.3. Descripción crítica de la cuestión en el Derecho anterior	282
2. «ITER» PARLAMENTARIO DEL PRECEPTO	283
3. ANÁLISIS DEL PRECEPTO	285
3.1. Párrafo primero del precepto. Forma y lugar del pago de la renta	285
3.1.1. Forma	285
3.1.2. Lugar	287
3.1.3. Consignación de la renta	290
3.1.4. Supresión de la enervación de la acción de desahucio	291
3.2. Párrafo segundo del precepto. Obligación de entregar recibo del pago ..	294
4. VALORACIÓN CRÍTICA DEL PRECEPTO	298

ARTÍCULO 15. CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA

(Vicente Guilarte Zapatero)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	301
2. CONCEPTOS REPERCUTIBLES. REQUISITOS PARA SU EXIGENCIA	302
3. CONSECUENCIAS DEL IMPAGO DE LAS CANTIDADES ASIMILADAS	304
4. PRESCRIPCIÓN DEL DERECHO A REPERCUTIR	304

ARTÍCULO 16. CONTRATO DE SEGURO

(Belén Trigo García)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO Y CUESTIONES PLANTEADAS POR LA NUEVA REGULACIÓN	308
2. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y ASEGURAMIENTO DE LA PRODUCCIÓN	310
3. SEGURO AGRARIO	311

4. REPERCUSIÓN DE PARTE DEL IMPORTE DE LA PRIMA	315
4.1. Régimen de la repercusión	316
5. CONTRATO DE SEGURO, REPERCUSIÓN DE PARTE DE LA PRIMA Y REDUCCIÓN O EXONERACIÓN DE LA RENTA	317
5.1. Aplicabilidad de la regulación codificada a los contratos de arrendamiento regidos por la ley especial y coordinación entre ambas normativas	318

CAPÍTULO VI. GASTOS Y MEJORAS

ARTÍCULO 17. PRINCIPIO GENERAL

(Esther Torrelles Torrea)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	327
2. LA GENERAL PERMISIBILIDAD DE GASTOS Y MEJORAS	328
3. ÁMBITO TEMPORAL Y FORMA	329

ARTÍCULO 18. GASTOS DE CONSERVACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR

(Esther Torrelles Torrea)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	332
2. «GASTOS DE CONSERVACIÓN»/«OBRAS Y REPARACIONES NECESARIAS»	332
2.1. Ámbito objetivo	332
2.2. Ámbito subjetivo	333
2.3. Efectos de la obligación	335
2.4. Incumplimiento de la obligación	336
2.4.1. Presupuestos del incumplimiento	336
2.4.2. Mecanismos legales frente al incumplimiento	337
3. FUERZA MAYOR VERSUS GASTOS DE CONSERVACIÓN	338

ARTÍCULO 19. OTROS GASTOS A CARGO DEL ARRENDADOR

(Esther Torrelles Torrea)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	341
2. LOS GASTOS OBLIGATORIOS	342
3. ÁMBITO SUBJETIVO	342

4. EFECTOS DE LOS GASTOS	344
4.1. Las condiciones para que se generen los efectos previstos en la Ley	344
4.2. Efectos legales	344

ARTÍCULO 20. OBRAS Y MEJORAS A CARGO DEL ARRENDATARIO

(Esther Torrelles Torrea)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	348
2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y EFECTOS	348
2.1. El desempeño de las funciones propias de un empresario agrario	348
2.2. Obligaciones impuestas	349
2.3. Efectos	350
3. DERECHOS DEL ARRENDATARIO	350
4. PRESUNCIÓN DE REALIZACIÓN DE MEJORAS	351

ARTÍCULO 21. MEJORAS ÚTILES Y VOLUNTARIAS

(Esther Torrelles Torrea)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	353
2. EL TIPO DE MEJORAS COMO CRITERIO DISTINTIVO	354
3. ÁMBITO SUBJETIVO	355
4. EFECTOS	355

CAPÍTULO VII. ENAJENACIÓN Y SUBARRIENDO

ARTÍCULO 22. ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1. CUESTIONES PREVIAS	362
1.1. Finalidad del precepto	362
1.2. La opción inicial básica: subrogación ilimitada o subrogación respecto de los contratos de duración legal	363
1.3. Antecedentes y concordancias	364
2. ANÁLISIS DEL PRECEPTO Y SUS CONSECUENCIAS	366
2.1. La adquisición por un tercero de la finca arrendada	367
2.1.1. Ámbito de aplicación de la regla	367
2.1.2. Las relaciones entre transmitente y adquirente	368

2.2.	La consecuencia del precepto: la subrogación del adquirente	369
2.2.1.	La subrogación «ope legis» del arrendador	369
2.2.2.	La subrogación en todas las obligaciones y derechos contractuales y legales	370
2.2.3.	La referencia al art. 34 de la Ley Hipotecaria	370
2.2.4.	La limitación temporal de la subrogación	371
2.2.5.	La subrogación en el plazo contractual mínimo y la elusión de la prórroga por el adquirente	371

3.	LOS SILENCIOS DE LA NORMA: LA POSTURA DEL ADQUIRENTE FRENTE A LOS CONTRATOS QUE EXCEDAN EL MÍNIMO LEGAL	372
3.1.	La adquisición por un tercero hipotecario	373
3.2.	El arrendatario que haya inscrito su derecho	374
3.3.	Arrendamiento no inscrito y adquirente no protegido por la fe pública registral	375

ARTÍCULO 23. CESIÓN Y SUBARRIENDO

(Celia Martínez Escribano)

1.	HACIA LA LIBRE CESIÓN Y SUBARRIENDO	378
1.1.	Ruptura con el régimen anterior	378
1.2.	La situación en el Derecho comparado	379
2.	EL ALCANCE Y SIGNIFICADO DEL SUBARRIENDO Y LA CESIÓN A LA VISTA DE SUS EXIGENCIAS LEGALES	379
2.1.	Los límites de la cesión y el subarriendo	380
2.2.	El consentimiento expreso del arrendador	381
2.3.	Apuntes de interés en atención a la particularidad de cada figura contractual	382
2.3.1.	La cesión del arrendamiento rústico	382
2.3.2.	El subarriendo	383
3.	LA PREVISIBLE INCIDENCIA DE LA NORMA SOBRE LOS INTERESES DE LOS AGRICULTORES	384
3.1.	Planteamiento general de la cuestión	384
3.2.	La intermediación de las entidades de carácter agrícola	385
4.	EL INCUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS LEGALES EN TORNO A LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO	387

CAPÍTULO VIII. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Apartado a)

(Andrés Domínguez Luelmo)

1.	ANTECEDENTES DE ESTA PARTE DEL PRECEPTO	393
2.	LA PÉRDIDA DE LA COSA ARRENDADA	395
2.1.	La pérdida total de la cosa arrendada como causa de extinción del arrendamiento	396
2.2.	La opción del arrendatario en los casos de pérdida parcial de la finca	397
3.	LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DE LA FINCA ARRENDADA	398
3.1.	Expropiación forzosa de la totalidad de la finca	400
3.2.	Derechos del arrendatario en los casos de expropiación parcial de la finca arrendada	400

Apartado b)

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1.	CUESTIONES PREVIAS	403
2.	LA EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO CONTRACTUAL	404
3.	LA FINALIZACIÓN DEL PLAZO DE DURACIÓN LEGAL	405
4.	LA FINALIZACIÓN DE LA PRÓRROGA LEGAL	405

Apartado c)

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1.	ANÁLISIS DE LA NORMA	407
----	----------------------------	-----

Apartado d)

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1.	CUESTIONES PREVIAS	410
1.1.	Antecedentes y concordancias de la norma	410
1.2.	El desistimiento unilateral en el marco de los nuevos contratos de arrendamiento	410
2.	LA FACULTAD DE DESISTIMIENTO Y SUS CONDICIONANTES	411
2.1.	El desistimiento del arrendatario durante la prórroga del contrato	411

2.2. El desistimiento durante el plazo contractual	412
2.2.1. El desistimiento del contrato durante el plazo de duración mínimo legalmente establecido	412
2.2.2. El desistimiento en los contratos de duración pactada superior a la legal	413
2.2.3. Desistimiento e indemnización	414

Apartado e)

(Santiago Hidalgo García)

1. ANTECEDENTES Y NORMAS RELACIONADAS	417
2. LA SUCESIÓN EN EL ARRENDAMIENTO EN LA NUEVA LAR	419
2.1. Posibles interpretaciones del precepto	419
2.2. ¿Se trata de una sucesión excepcional?	421
2.3. Sentido e interpretación del precepto	422
2.4. La notificación al arrendador	424
2.5. Posición del subarrendatario	425
3. CONCLUSIÓN Y APRECIACIÓN CRÍTICA	425

Apartado f)

(Cristina Guilarte Martín-Calero)

1. TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA DEL APARTADO f)	427
2. ANÁLISIS DE LO DISPUESTO: LA EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA Y DE LA COMUNIDAD COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO RÚSTICO	428
2.1. La extinción de la Comunidad	428
2.2. La extinción de la persona jurídica	428

Apartado g)

(Vicente Guilarte Gutiérrez)

1. CUESTIONES PREVIAS: ANTECEDENTES Y CONCORDANCIAS DE LA NORMA	431
2. ANÁLISIS DEL PRECEPTO	432
2.1. El supuesto de hecho de la norma	433
2.2. La consecuencia básica de la norma	433
2.3. Otras consecuencias de la extinción del contrato	434

Apartado h)

(Fernando Crespo Allué)

1. COMENTARIO GENERAL DEL PRECEPTO	435
--	-----

ARTÍCULO 25. RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO A INSTANCIA DEL ARRENDADOR

(Fernando Crespo Allué)

1. INTRODUCCIÓN	438
2. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS CAUSAS DE RESOLUCIÓN	439
2.1. Falta de pago de la renta y de las cantidades asimiladas a la renta	439
2.2. Incumplir gravemente la obligación de mejora o transformación de la finca	441
2.3. No explotar la finca, aun parcialmente, o destinarla, en todo o en parte, a fines o aprovechamientos distintos a los previstos contractualmente .	443
2.4. Subarrendar o ceder el arriendo con incumplimiento de alguno de los requisitos del artículo 23	446
2.5. La aparición sobrevenida de alguna de las circunstancias contempladas en el artículo 7.1	448
2.6. Causar graves daños en la finca, con dolo o negligencia manifiesta	451
3. ASPECTOS PROCESALES DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO .	453
3.1. Introducción	453
3.2. Disposiciones Generales	455
3.2.1. Competencia	455
3.2.2. Representación y defensa	455
3.2.3. Determinación de la cuantía del procedimiento	456
3.2.4. Acumulación	457
3.2.5. Costas	459
3.3. Juicio Ordinario: Ámbito de aplicación	460
3.4. Juicio Verbal: Ámbito de aplicación	460
3.5. Ejecución	461
3.5.1. Ejecución provisional	461
3.5.1.1. Normas comunes	461
3.5.1.2. Oposición a la ejecución provisional de sentencia de condena no dineraria	462
3.5.1.3. Oposición a la ejecución provisional de sentencia de condena dineraria	462
3.5.1.4. Revocación de la sentencia provisionalmente ejecutada	463
3.5.2. Ejecución de sentencias firmes	464

3.6. Recursos	465
3.7. La desaparición de la enervación en los supuestos de resolución del contrato por falta de pago de la renta	466

ARTÍCULO 26. RESCISIÓN

(José Antonio Martín Pérez)

1. UN PRECEPTO CONFUSO Y «A PRIORI» INNECESARIO	469
2. EL SIGNIFICADO DEL TÉRMINO "RESCINDIR": ¿UN SUPUESTO DE DESISTIMIENTO UNILATERAL?	471
2.1. ¿Es verdadera rescisión?	471
2.2. Parece más un supuesto de desistimiento unilateral que de resolución por incumplimiento	472

ARTÍCULO 27. EFECTOS

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	475
2. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO	476
3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO SALIENTE	479
4. OBLIGACIONES DEL CULTIVADOR ENTRANTE	480

CAPÍTULO IX. DE LAS APARCERÍAS

ARTÍCULO 28. CONTRATO DE APARCERÍA

Apartado 1

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	488
2. EL CONCEPTO DE APARCERÍA	491
3. ELEMENTOS DEL CONTRATO	495
3.1. El titular cedente de la finca o explotación	496
3.1.1. Pluralidad de cedentes	496
3.1.2. Cesión de fincas o explotaciones cuyos titulares sean menores o incapacitados	497
3.1.2.1. Menores de edad	498
3.1.2.2. Incapacitados	500
3.1.2.3. Posible aplicación de legislación civil autonómica	502
3.1.3. Cesión realizada por un titular no propietario	502

3.2. El cesionario	505
3.3. El objeto de la cesión	506
3.4. El reparto proporcional de los productos	510
3.4.1. Supuestos en que las partes no contemplan el porcentaje de reparto en el contrato	512
3.4.2. El problema de las prestaciones mixtas: reparto proporcional de los frutos y cantidad fija en metálico	512
3.4.3. El pacto de abonar los productos obtenidos por su valor en metálico	515
3.4.4. La cuestión de la titularidad de los frutos hasta el momento del reparto	517

Apartado 2

(Rafael Sastre Ibarreche)

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN DEL PRECEPTO	523
2. APARCERÍA Y CONTRATO DE TRABAJO: CRITERIOS DISTINTIVOS MÁS USUALES	525
2.1. Algunos apuntes sobre la configuración legal y jurisprudencial del contrato de trabajo	525
2.2. Diferencias con el contrato de aparcería	529
3. PRESUNCIÓN DE NO LABORALIDAD Y PACTO DE LABORALIZACIÓN: LA COMPLEJA ARTICULACIÓN NORMATIVA	532

ARTÍCULO 29. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA APARCERÍA

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	538
2. NORMATIVA APLICABLE	539
2.1. La cuestión del Derecho Civil propio de las Comunidades Autónomas	541
2.2. El valor del pacto expreso entre las partes y de la costumbre	549
2.3. Las disposiciones del Capítulo IX	551
3. LA REMISIÓN A LAS NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS	552
3.1. La remisión al Capítulo II: las partes contratantes	552
3.2. La remisión al Capítulo III: la forma del contrato	555
3.3. La remisión al Capítulo VI y especialidades en materia de mejoras	557
3.3.1. Presunción en cuanto a la realización de las mejoras	557
3.3.2. Principio general en cuanto a la realización de obras, reparaciones y mejoras	558

3.3.3. Gastos de conservación a cargo del cedente	558
3.3.4. Mejoras útiles y voluntarias	562
3.3.5. Mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firme o acuerdo firme de la comunidad de regantes	563

ARTÍCULO 30. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL

(Rafael Sastre Ibarreche)

1. ANTECEDENTES	565
2. UNA APARCERÍA LABORAL O IMPROPIA	566
3. PREVISIONES GARANTISTAS: RETRIBUCIÓN SALARIAL Y EXTENSIÓN DE LA LEGISLACIÓN LABORAL Y DE SEGURIDAD SOCIAL	570

ARTÍCULO 31. DURACIÓN

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	578
2. DURACIÓN DEL CONTRATO DE APARCERÍA	579
2.1. Duración pactada	579
2.2. Duración a falta de pacto	579
2.3. Aparcería convenida para la realización de un cultivo determinado	581
2.4. Duración de las aparcerías en las Comunidades Autónomas con competencia para legislar en materia civil	583
3. LAS POSIBLES PRÓRROGAS DE LA APARCERÍA	584
3.1. La necesidad del preaviso	584
3.2. Carácter de la notificación del cedente al aparcerero	586
3.3. Naturaleza jurídica de estas prórrogas tácitas y el problema de la tácita reconducción	587

ARTÍCULO 32. APARCERÍA ASOCIATIVA

(Belén Trigo García)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO Y CUESTIONES QUE SUSCITA	592
2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA APARCERÍA ASOCIATIVA	594
2.1. El ejercicio colectivo de actividades agrarias. La empresa agraria	594
2.2. Aparcería y aparcería asociativa	597
2.3. Contratos de integración	599

3. LA APARCERÍA ASOCIATIVA Y EL CONTRATO DE SOCIEDAD	601
3.1. Aportaciones, fondo común y beneficio	602
3.2. Personalidad jurídica	603
3.3. Aparcería asociativa y explotaciones colectivas en el Derecho foral	603
3.4. Remisión a las normas de la sociedad y del arrendamiento	605

CAPÍTULO X. NORMAS PROCESALES

ARTÍCULO 33. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

(Eugenio Llamas Pombo)

1. CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRECEPTO	610
2. LOS PROCESOS DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS	612
2.1. La conciliación previa	612
2.2. Procedimientos aplicables y acumulación	613
2.3. Competencia	615
2.3.1. Orden jurisdiccional competente	615
2.3.2. Competencia objetiva	617
2.3.3. Competencia territorial	618
2.4. Cuantía	618
3. EL DESAHUCIO	619
3.1. Especialidades	619
3.2. El desahucio por falta de pago	620
3.2.1. El carácter sumario del juicio	620
3.2.2. Rebeldía	620
3.2.3. Limitación de excepciones	621
3.2.4. Los efectos de cosa juzgada	621
3.2.5. El problema de la enervación	621
3.3. Especialidades comunes a todo desahucio	623
3.3.1. Ejecución	623
3.3.2. Recursos	623

ARTÍCULO 34. CUESTIONES LITIGIOSAS EXTRAJUDICIALES

(Eugenio Llamas Pombo)

1. ANÁLISIS DEL PRECEPTO	625
--------------------------------	-----

DISPOSICIONES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. MEJORAS Y RENTA

(José Antonio Martín Pérez)

1. EL ARRENDAMIENTO «AD MELIORANDUM»: CONCEPTO	629
2. NATURALEZA Y ANTECEDENTES. SUJECCIÓN DEL ARRENDAMIENTO «AD MELIORANDUM» A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS	630
3. CARACTERES	632
4. MEJORA O TRANSFORMACIÓN DE LA FINCA	633
5. CUMPLIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE MEJORAR	634

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. EXPROPIACIÓN

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANTECEDENTES DEL PRECEPTO	639
2. LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO COMO CONSECUENCIA DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA	642
3. LA EXPROPIACIÓN DE FINCAS ARRENDADAS	646
3.1. Conceptos a los que debe atenderse para fijar la indemnización al arrendatario	647
3.1.1. Cuantía calculada en función de la renta abonada por el arrendatario	647
3.1.1.1. Expropiación total	648
3.1.1.2. Expropiación parcial	652
3.1.2. Importe de lo que el arrendador deba por gastos y mejoras	653
3.1.3. Importe de las cosechas pendientes que el arrendatario pierda con la expropiación	655
3.1.4. Indemnización de los daños y perjuicios que sufra la explotación agrícola de la que el arrendamiento sea uno de los elementos integrantes	659
3.1.5. Indemnización que comporte el cambio de residencia, en su caso	661
3.1.6. El premio de afección calculado sobre el importe total	662
3.2. Otros derechos del arrendatario expropiado	664
3.2.1. Derecho a exigir la expropiación de la totalidad de la finca	664
3.2.2. Derechos frente al propietario por el plusvalor que adquieran las fincas en el expediente de expropiación	666
3.3. Disminución equitativa de la indemnización cuando el arrendatario tenga un derecho preferente a que se le adjudique otra explotación en sustitución de la expropiada	670

4. LA EXPROPIACIÓN DE FINCAS DADAS EN APARCERÍA	671
4.1. Cuantía de la indemnización calculada en función de una parte alícuota de una renta arrendaticia anual, estimada como aplicable a la finca en cuestión	672
4.2. El importe de la parte de las cosechas pendientes	673
4.3. Derechos del aparcerero frente al propietario por el plusvalor que adquieran las fincas en el expediente de expropiación	674

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. INFORMACIÓN SOBRE REGISTROS DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

(Jacobo B. Mateo Sanz)

1. TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA	675
2. ANÁLISIS DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA	677

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. CONTRATOS VIGENTES EN EL MOMENTO DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY

(Teodora F. Torres García)

1. PLANTEAMIENTO	682
2. REGLA GENERAL: LA IRRETROACTIVIDAD	683
3. SUPUESTOS ESPECIALES	685
4. DURACIÓN DEL CONTRATO: ¿RETROACTIVIDAD?	686
5. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA	688
5.1. Contratos de arrendamientos rústicos	688
5.1.1. Por su duración	689
5.1.2. Por la especialidad de su ordenación	690
5.2. Contrato de aparcería	693
6. NORMATIVA APLICABLE AL TIEMPO DE SU CELEBRACIÓN	693

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. PROCESOS PENDIENTES

(Eugenio Llamas Pombo)

1. ANÁLISIS DE LA DISPOSICIÓN	699
-------------------------------------	-----

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. DEROGACIÓN NORMATIVA

(Jacobo B. Mateo Sanz)

1. TRAMITACIÓN PARLAMENTARIA	702
------------------------------------	-----

2. ANÁLISIS DE LA DISPOSICIÓN DEROGATORIA	705
2.1. Las derogaciones contempladas en el párrafo primero	705
2.2. Las normas expresamente derogadas	706
2.2.1. La Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos	706
2.2.2. El artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias	707
2.2.3. La Ley 1/1987, de 12 de febrero, por la que se prorrogan determinados contratos de arrendamientos rústicos y se establecen los plazos para acceso a la propiedad	708
2.2.4. El Real Decreto 2235/1985, de 9 de octubre, por el que se organiza el Registro especial de arrendamientos rústicos	709
2.2.5. La Orden de 1 de diciembre de 1981, sobre contratos-tipo de arrendamientos rústicos	710
2.2.6. Las órdenes de 8 de octubre de 1982, sobre constitución transitoria de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos y sobre funcionamiento de las juntas arbitrales de arrendamientos rústicos	712

DISPOSICIONES FINALES:

**PRIMERA. HABILITACIÓN COMPETENCIAL
Y SEGUNDA. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

(Santiago Hidalgo García)

1. ANTECEDENTES Y NORMAS RELACIONADAS	718
2. SENTIDO DE LAS DISPOSICIONES	719
2.1. El artículo 149.1.8.ª de la Constitución y la Disposición Final Segunda ...	719
2.2. La posible incidencia del artículo 148.1.7.ª de la Constitución	721
2.3. El segundo párrafo de la Disposición Final Primera	723

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA. ENTRADA EN VIGOR

(Andrés Domínguez Luelmo)

1. ANÁLISIS DE LA DISPOSICIÓN	727
BIBLIOGRAFÍA	731
RELACIÓN DE SENTENCIAS POR ORDEN CRONOLÓGICO	753
FORMULARIOS (<i>Fernando Toribios Fuentes</i>)	773