

## ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: Comparación entre la nueva regulación y la derogada

- **Entrada en vigor:** a los seis meses de su publicación
- Se aplicará a todos aquellos contratos que se celebren después de la entrada en vigor
- Los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley se regirán por la Ley aplicable en el momento de la celebración del contrato
- De igual forma, los procesos judiciales y extrajudiciales pendientes a la entrada en vigor de la nueva Ley se tramitarán por la normativa sustantiva sobre arrendamientos rústicos aplicable en el momento de comienzo del proceso

<b>LEY 83/1980 DE 31 DE DICIEMBRE (DEROGADA)</b>	<b>NUEVA LEY DE ARENDAMIENTOS RÚSTICOS</b>
Objeto del contrato: aprovechamiento de finca/s	Además del aprovechamiento de fincas se incluye expresamente las explotaciones
No incluidos estos derechos	Se incluyen en el contrato los derechos de producción y otros derechos inherentes a la finca o explotación
Partes contratantes: a) los arrendatarios y subarrendatarios tienen que ser profesionales b) personas físicas con capacidad para enajenar c) para dar en arriendo fincas del menor, se exige que les reste un año para que alcancen la mayoría de edad, los arrendamientos son improrrogables, expirado el arrendamiento, el arrendatario puede continuar con la posesión de la finca hasta recoger la cosecha.	a) Desaparece el requisito de la profesionalidad b) Personas físicas (con capacidad de contratar) y personas jurídicas, incluidas las comunidades de bienes c) Emancipado el menor éste puede poner fin al contrato, siempre que haya transcurrido la duración mínima, y lo comunique en los seis meses siguientes a la emancipación, o desde que falte un año para alcanzar la duración mínima. La denuncia del contrato será efectiva cuando transcurra un año desde que se realizó.
Límite cuantitativo: no pudiendo ser arrendatario quien por sí o por persona interpuesta fuera ya titular de explotación, de forma que no se pueda exceder de las 500 ha de secano o 50 de regadío	Desaparece este límite cuantitativo
Forma del contrato: libertad de forma. Regulación expresa de la posibilidad de celebrar contratos tipos. Posibilidad de que las partes exijan la realización de inventario previo a la	Formalización por escrito. Realización de inventario cuando el arrendamiento sea de explotación.

posesión o en los dos meses siguientes.	
Duración mínima: cinco años con posibilidades de prórrogas trianuales. Para recuperar la finca basta con que el arrendador lo notifique fehacientemente al arrendatario, con un año de antelación como mínimo, a falta de esta notificación se entiende tácitamente prorrogado.	Duración mínima de tres años, con posibilidad de prórrogas trianuales. Salvo que las partes acuerden otra cosa, al llegar el periodo de duración mínima pactado, el arrendatario debe poner la finca o explotación a disposición del arrendador. El arrendador si quiere recuperar la finca debe notificarlo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. Si no se ha producido esa notificación y tampoco se ha puesto la finca o explotación a disposición del arrendador, se entiende prorrogado el contrato por otros tres años y así sucesivamente. Por tanto deben concurrir dos requisitos para que el contrato no se prorrogue: la denuncia con un año de antelación por el arrendador y la puesta a disposición
Renta: salvo pacto en contrario se presume que la renta es fija. En su caso la actualización será según el último índice anual de precios percibidos por el agricultor.	Las partes pueden establecer el sistema de actualización de la renta que estimen oportuno, a falta de estipulación en contrario se actualizará según el índice de precios al consumo
No se exige recibo de pago	El pago se hará por años vencidos y el arrendador entregará un recibo de pago
Regulación de los supuestos y forma de reducción y exoneración de la renta (arts. 44, 45 y 46 L 1980)	Derecho de reducción de renta solo en el caso de que por fuerza mayor la finca arrendada sufra daños no indemnizables. No se regula cuando la pérdida sea por caso fortuito ni cuando se produzca cualquier deterioro en la finca como consecuencia de las obras realizadas
Gastos y mejoras: no se consideran como mejoras obligatorias las impuestas por las comunidades de regantes	Tanto el arrendador, como el arrendatario como las partes contratantes de la aparcería tienen la obligación de realizar las mejoras que exija la Comunidad de Regantes.
Posibilidad de que se realicen determinadas cesiones o subarriendos sin necesidad de autorización por parte del arrendador	El arrendatario no puede ceder o subarrendar la finca sin el consentimiento expreso del arrendador.
Derechos del arrendatario a la finalización del contrato:	No regulación de estos derechos

derecho a retirar las mejoras, si fuera posible o la compensación económica.	
Regulación de la aparcería y del arrendamiento parciario	Desaparece la distinción entre aparcería y arrendamiento parciario, ya que no se exige que el titular de la finca aporte al menos el 25% del valor total de la maquinaria, ganado y capital circulante. Bajo el nombre de aparcería se regula un contrato en virtud del cual el titular de la finca o explotación cede temporalmente el uso o disfrute de alguno de los aprovechamientos o elementos a cambio de una parte alicuota de los productos obtenidos en proporción a la aportación de cada parte.
Forma del contrato de aparcería: se realiza por escrito, haciendo constar las aportaciones de cada una de las partes, o los criterios de valoración o los porcentajes de aportación de cada uno	No regulación al respecto.
Duración de la aparcería: el tiempo necesario para el ciclo del cultivo. Si la duración es superior al año, para extinguir el contrato se exige un preaviso fehaciente de un año de antelación, a falta de preaviso se prorroga el contrato por el tiempo necesario para la para otra rotación de cultivo y así sucesivamente.	Duración: la libremente pactada y a falta de pacto, un año. Cabe la posibilidad de prórroga según lo previsto para el arrendamiento. Si el contrato es de duración superior al año, el preaviso se hará de forma fehaciente con seis meses de antelación. Si se hubiera convenido la aparcería para un cultivo determinado, la duración mínima será la precisa par terminar el cultivo
No regulación de la aparcería asociativa	Regulación de la aparcería asociativa
Formas de acceso a la propiedad: se regulan expresamente los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente	Desaparecen estos derechos
Cuestiones extrajudiciales: intervención de las Juntas Arbitrales	Sometimiento al arbitraje.
No regulación de la expropiación en contratos de aparcería	Regulación expresa de la expropiación en los contratos de aparcería.