

TEMA 4- CONTRATOS AGRARIOS Y ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

ÍNDICE DE CONTENIDOS: duración 4 horas

- 4.1. Arrendamientos rústicos. El contrato.
- 4.2. El arrendador y el arrendatario.
- 4.3. Exclusiones de la ley.
- 4.4. Tiempo de duración del contrato rustico.
- 4.5. Cesión y subarriendo de finca rústica.
- 4.6. Contrato de aparcería.
- 4.7. Arrendamiento de naves agrícolas y ganaderas.
- 4.8. Arrendamiento de finca rústica para parque eólico.
- 4.9. Los parques solares o huertos solares
- 4.10. Modelos de contratos de arrendamiento y aparcería.
- 4.11. Legislación y enlaces de interés.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer los diferentes contratos agrarios.
- Saber quién puede celebrar arrendamientos rústicos.
- Conocer los datos necesarios para formalizar un contrato de arrendamiento rústico.
- Conocer la duración del contrato de arrendamiento.
- Entender el concepto de Aparcería.
- Resolver dudas con respecto al arrendamiento de Naves Agrícolas.
- Estar al corriente de los arrendamientos de fincas con destino a parques solares y eólicos.

4. CONTRATOS AGRARIOS Y ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS.

4.1. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS. EL CONTRATO.

Los arrendamientos rústicos o **contrato de arrendamiento rústico** o de **finca rústica** es aquel que se concierta entre arrendador o propietario del terreno rural o rústico y un tercero o arrendatario a cambio de un precio por la explotación de las tierras, para su aprovechamiento, agrícola, ganadero o forestal.

El contrato de arrendamiento rústico se rige por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se opongan a la Ley de arrendamientos rústicos y supletoriamente por el Código Civil, y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables.

La **Ley 49/2003, de 26 de noviembre**, de Arrendamientos Rústicos, modificada mediante la **Ley 26/2005, de 30 de noviembre**, es la norma estatal por la que quedan regulados los contratos de arrendamiento rústico y aparcería en aquellas comunidades autónomas que carecen de un Derecho civil propio escrito en la materia.

Tienen la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de la ley citada que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado.

4.2. EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO DE FINCA RÚSTICA

Los contratantes en el arrendamiento son el arrendador (también denominado “locador”) y el arrendatario (conocido igualmente como locatario, colono o conductor). Su definición viene dada por el artículo 1546 del Código Civil:

“Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”.

De este modo, por lo que respecta al contrato de arrendamiento rústico, el arrendador es la persona que cede la finca o explotación a quien pasará a ostentar el derecho de uso y disfrute. Transmite el goce, el uso, el disfrute del bien arrendado, pero en ningún caso la propiedad del mismo.

Es por ello que para constituirse en locador no se exige ser el propietario del bien, sino ostentar el derecho a gozar de él y a administrarlo.

La Ley de arrendamientos rústicos del 2003 regula los aspectos relativos a las partes contratantes en su Capítulo II, del que forma parte el artículo 9, tras cuya lectura se concluye que cabe celebrar un contrato de arrendamiento rústico entre dos personas físicas (que es la práctica más habitual), dos personas jurídicas o una persona física y una jurídica.

Podrán celebrar arrendamientos rústicos las personas físicas y jurídicas (sociedades)

¿Quién es considerado agricultor profesional?

Es **agricultor profesional**, a los efectos de esta ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto Ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 por cien de su tiempo de trabajo.

Se considera arrendatario las cooperativas agrarias

En todo caso, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.

Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener, incluido en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan de unos límites.

Actividades complementarias a las agrícolas

A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en Instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.

¿Puede ser arrendador de finca rústica un menor de edad?

El **menor** cuyas fincas o explotaciones hayan sido arrendadas por su padre, madre o tutor podrá poner fin al contrato una vez emancipado, siempre que haya transcurrido la duración mínima prevista en el artículo 12, y lo comunicará al arrendatario en el plazo de seis meses desde que alcanzó dicho estado o, en su caso, desde que falte un año para que se cumpla el plazo mínimo de duración. En todo caso, la denuncia del contrato no surtirá efecto hasta transcurrido un año desde su realización.

También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.

Quien no puede ser arrendatarios de fincas rústicas

En todo caso, no podrán ser arrendatarios de fincas rústicas, las personas físicas que, por sí o por persona física o jurídica interpuesta, sean ya titulares de una explotación agraria, o de varias, cuyas dimensiones y demás características serán fijadas en las distintas comarcas del país por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sin que puedan exceder en total de 500 hectáreas de secano o 50 de regadío.

Cuando se trate de finca para aprovechamiento ganadero en régimen extensivo, el límite máximo será de 1.000 hectáreas.

En el caso de las cooperativas agrarias y las cooperativas creadas para la explotación comunitaria de la tierra, el límite anterior se multiplicará por el número de miembros que las compongan.

No será de aplicación la limitación a las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados conforme a sus normas reguladoras para la explotación o subarriendo de fincas rústicas.

Excepciones a la excepción:

No podrán ser arrendatarios las personas y entidades extranjeras. Se exceptúan, no obstante:

Las personas físicas y jurídicas y otras entidades nacionales de los Estados miembros de la Unión Europea, del Espacio Económico Europeo, y de países con los que exista un convenio internacional que extienda el régimen jurídico previsto para los ciudadanos de los Estados mencionados.

Las personas físicas que carezcan de la nacionalidad española, que no estén excluidas del ámbito de aplicación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, y que se encuentren autorizadas a permanecer en España en situación de residencia permanente, de acuerdo con dicha Ley Orgánica y su desarrollo reglamentario.

Las personas jurídicas y otras entidades nacionales de los demás Estados que apliquen a los españoles el principio de reciprocidad en esta materia.'

Compatibilidad en arrendamientos rústicos

Una misma finca puede ser susceptible de diversos arrendamientos simultáneos, cuando cada uno tenga como objeto distintos aprovechamientos compatibles y principales
Salvo pacto expreso, en el arrendamiento de una finca para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal no se considerarán incluidos aprovechamientos de otra naturaleza, como la caza.

Los contratos de arrendamientos verbales son válidos, pero es mucho más seguro realizar un contrato escrito en un documento privado o acudir a la Notaría a realizar el contrato en escrituras públicas.

Si lo queremos hacer en un documento privado, nos hará falta como mínimo los siguientes datos:

- **Los datos personales de las partes firmantes:** esto es nombre, apellidos, domicilio y DNI tanto del propietario o arrendador como del arrendatario o rentero.
- **Los datos de las fincas que vamos a arrendar,** es decir, el nº de polígono y parcela, el municipio donde se encuentran, la superficie que se arrienda y el tipo de cultivo, esto es si es de secano o de regadío.
- **El importe de la renta acordada y** si hemos pactado que todos los años se actualice, la referencia actualizadora, como puede ser el IPC, el Índice de Garantía de Competitividad o los precios agrarios. Hay que recordar que si no se indica en el contrato no se podrá actualizar la renta.

- y por último **la duración pactada**, hay que recordar que desde el año 2005 la duración mínima son 5 años y las prórrogas son de 5 años si no se especifica una duración inferior para la prórroga.

Con estos datos mínimos en un documento basta indicar que el propietario arrienda las fincas que se indiquen al arrendatario durante el plazo acordado y al precio pactado.

Además, **se pueden añadir otras cláusulas más detalladas como quién corre con determinados gastos** como pueden ser los derivados de la comunidad de regantes, el pago de la contribución o el mantenimiento de las instalaciones que haya en la finca.

También conviene indicar claramente **si el arrendamiento incluye los derechos de pago básico de la PAC**, describirlos con su numeración y en su caso indicar claramente que deberán ser devueltos o puestos a disposición del propietario al acabar el arrendamiento.

Otra cláusula que se puede incluir es **si se permite o no subarrendar o ceder la finca**, si no se indica nada no se podrá subarrendar ni ceder las fincas sin el consentimiento expreso del propietario.

Y en cuanto a las mejoras también conviene indicar si hay previsto realizarlas, si se pagará por ellas al acabar el arriendo o si se podrá quedar el propietario con las mejoras.

El contrato **puede ser firmado por algún testigo**, en ese caso hay que indicar el nombre, apellidos y DNI del testigo que firme.

Por último, hay que poner claramente la fecha en que se firma el contrato y la fecha en que se va a iniciar el arrendamiento si esta fuera diferente.

Y es conveniente **firmar todas las hojas del contrato por duplicado**, de esta forma el propietario se quedará con un contrato y el arrendatario se quedará con el otro, ya que será necesario conservarlo por si surge algún problema

4.3. EXCLUSIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Quedan excluidos de la Ley de Arrendamientos Rústicos:

- Los que por su índole sean sólo de temporada, inferior al año agrícola.
- Los arrendamientos de tierras labradas y preparadas por cuenta del propietario para la siembra o para la plantación a la que específicamente se refiera el contrato.
- Los que tengan por objeto fincas adquiridas por causa de utilidad pública o de interés social, en los términos que disponga la legislación especial aplicable.
- Los que tengan como objeto principal: Aprovechamiento de rastrojeras, pastos secundarios, praderas roturadas, montaneras y, en general, aprovechamientos secundarios; aprovechamientos encaminados a semillas o mejorar barbechos; la caza; explotaciones

ganaderas de tipo industrial, o locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación del ganado; cualquier otra actividad diferente a la agrícola, ganadera o forestal.

- Los arrendamientos que afecten a bienes comunales, bienes propios de las corporaciones locales y montes vecinales en mano común, que se regirán por sus normas específicas.

4.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

Lo primero que habrá de hacerse es leer atentamente el contrato de arrendamiento, especialmente la fecha en que se firmó y la cláusula que refleja el plazo de duración.

Si nos encontramos ante pactos o acuerdos verbales, **hay que recordar la fecha en que se empezó a cultivar y tratar de acreditarlo por cualquier medio admitido en derecho** (documentos, testigos...). Sirve especialmente en este caso, las transferencias bancarias o recibís hechos a mano de pago (hay que recordar que normalmente se realizan a año vencido, por lo que la fecha de inicio será probablemente el inicio del año agrícola, esto es el mes de octubre, del año anterior al que figuren en dichos recibos). Otro medio probatorio serían las solicitudes PAC, igualmente hay que recordar que, si la declaración de solicitud de estas ayudas se realiza en febrero o marzo de la campaña en curso, el arrendamiento se iniciaría en octubre de la anualidad anterior. En este caso sería conveniente para total seguridad solicitar un certificado a la Consejería de Agricultura que nos certifique desde qué año estamos solicitando estas ayudas por las tierras arrendadas.

Una vez conocida con total seguridad la fecha en que iniciamos el arrendamiento podremos saber los años que llevamos y los que nos quedan para finalizar el mismo.

A la fecha de hoy conviven hasta cinco normativas o disposiciones aplicables a arrendamientos rústicos, pero todas 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

Para los arrendamientos iniciados en años anteriores a 1995, la normativa inicialmente aplicable sería la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980, que establecía una duración máxima (prórrogas incluidas) de 21 años, y por tanto habrían vencido o estarían en su último año de prórroga que vencería en septiembre de 2013. Por tanto los arrendamientos que continúen a pesar de haberse iniciado en estas fechas **se rigen por los art. 1575 y siguientes del Código Civil: y más concretamente el art. 1577**, que especifica que cuando no se fija duración, el arrendamiento se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año, esto es a partir de entonces la duración se establecerá por años agrícolas, pudiendo el propietario dar por finalizado el arrendamiento dentro del mismo año, y sin ningún preaviso. Si no hubiera ninguna comunicación fehaciente del propietario y el rentero continuara disfrutando de la tierra quince días después de terminar ese año (esto es si no hay contrato escrito hasta el 15 de octubre, si lo hay habría que atenerse a la fecha final del contrato) sin que el propietario comunique lo contrario, el arrendamiento se prorrogará otro año más y así sucesivamente, lo que se denomina tácita reconducción (art. 1566 del Código Civil).

Para los arrendamientos celebrados a partir del 25 de julio de 1995 y hasta mayo de 2004, será de aplicación la Ley de Arrendamientos rústicos de 1980, pero con la reforma realizada por la ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las explotaciones agrarias que modificó las disposiciones referentes a la duración de la Ley de arrendamientos rústicos de 1980. De esta forma estos arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años (para el caso de que figure una cláusula con menos años en el contrato, se tendrá por no puesta). Una vez transcurridos los cinco años, si el propietario no comunica con un año de antelación a la finalización (esto es normalmente antes de septiembre de la anualidad anterior a finalizar el arrendamiento) y de forma fehaciente (por burofax, carta certificada con acuse de recibo, requerimiento notarial...) al rentero que debe abandonar la tierra, el arrendamiento se entiende prorrogado por tres años y así sucesivamente, salvo que el propietario comunique al rentero su deseo de recuperar la finca con un año de antelación a la finalización de la prórroga.

Para los arrendamientos iniciados a partir de mayo de 2004 y hasta enero de 2006, es de aplicación la ley 49/2003 de 26 de noviembre de Arrendamientos Rústicos, que estipula una duración mínima de tres años (se tiene por no puesta cualquier cláusula con una duración inferior). Una vez transcurridos los tres años, si el propietario no comunica con un año de antelación a la finalización (esto es normalmente antes de septiembre de la anualidad anterior a finalizar el arrendamiento) y de forma fehaciente (por burofax, carta certificada con acuse de recibo, requerimiento notarial...) al rentero que debe abandonar la tierra, el arrendamiento se entiende prorrogado por tres años y así sucesivamente, salvo que el propietario comunique al rentero su deseo de recuperar la finca con un año de antelación a la finalización de la prórroga.

Para los arrendamientos iniciados a partir de enero de 2006, se aplica la Ley 26/2005 de 30 de noviembre, por la que se modifica la ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos, que eleva la duración mínima de los arrendamientos a cinco años y mantiene que se tendrá por no puesta cualquier cláusula con una duración inferior. Una vez transcurridos los cinco años, si el propietario no comunica con un año de antelación a la finalización (esto es normalmente antes de septiembre de la anualidad anterior a finalizar el arrendamiento) y de forma fehaciente (por burofax, carta certificada con acuse de recibo, requerimiento notarial...) al rentero que debe abandonar la tierra, el arrendamiento se entiende prorrogado por cinco años y así sucesivamente, salvo que el propietario comunique al rentero su deseo de recuperar la finca con un año de antelación a la finalización de la prórroga.

Otra cuestión son los **arrendamientos rústicos que por cualquier circunstancia no se aplique la ley especial de arrendamientos rústicos, en este caso se aplica el Código Civil**, de esta forma habrá que estar a lo que hayan acordado las partes por escrito, puede ser la duración que se quiera, en otro caso se aplicará el art. 1575 y siguientes del Código Civil: y más concretamente el art. 1577, que especifica que cuando no se fija duración, el arrendamiento se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año, esto es a partir de entonces la duración se establecerá por años agrícolas, pudiendo el propietario dar por finalizado el arrendamiento dentro del mismo año, y sin ningún preaviso.

4.5. LA CESIÓN Y EL SUBARRIENDO DE FINCA RÚSTICA

Es preciso el consentimiento expreso del arrendador.

Ha de referirse a toda la finca o explotación, por todo el tiempo que quede de arrendamiento y por renta no superior a la pactada entre arrendador y arrendatario.

4.6. LA APARCERÍA: CONTRATO DE APARCERÍA

La aparcería es cuando el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de algunos de los aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, repartiéndose con el aparcerero los productos en parte alícuota en proporción a sus aportaciones.

La presunción “iuris tantum” de que no comprende relación laboral. Como excepción, en el caso de que el aparcerero aporte únicamente su trabajo y, en su caso, una parte del capital de explotación y del capital circulante que no supere el 10%, deberá ser garantizado el salario mínimo que corresponda al tiempo que dedique al cultivo y cumplirse lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

La duración del contrato de aparcería” es el que libremente estipulen las partes

En su defecto, un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un año en los mismos términos que señala para el arrendamiento el art. 12.

Si se ha convenido para un cultivo determinado, el plazo mínimo será el necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

❖ **La Aparcería Asociativa**

Son contratos parciarios en que dos o más personas aportan o ponen en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación o agrandarla, repartiéndose el beneficio proporcionalmente a sus aportaciones.

4.7. EL ARRENDAMIENTO DE NAVES AGRICOLAS Y GANADERAS: 16 RESPUESTAS

1. *¿Qué norma o ley se aplica a los arrendamientos de naves agrícolas y ganaderas?*

Los contratos de naves agrícolas se rigen por la ley de arrendamientos urbanos de 1994, concretamente por lo señalado en su art. 3 y 29 y siguientes

Puesto que están expresamente excluidas de la ley de arrendamientos rústicos, se aplica la normativa que regula los arrendamientos para uso distinto de vivienda, es decir ni se aplica la legislación de arrendamientos rústicos (ya que recaen sobre fincas rústicas) ni la legislación de arrendamientos de vivienda (que recaen sobre viviendas, es decir sobre edificios que sirven para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino).

En suma, los arrendamientos de naves agrícolas se regularán por lo dispuesto en el contrato y en lo no señalado se aplica la ley de arrendamientos urbanos (normas de arrendamientos para uso distinto de viviendas)

2. ¿Hay que señalar el uso y destino de la nave?

Si, ya que el propietario se asegura que la nave se destine siempre al mismo fin, y así no puede cambiarse el uso de la misma sin incurrir en causa de incumplimiento.

3. ¿Hay que prestar fianza?

Si, señala el art. 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que es obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico de una cantidad equivalente a dos mensualidades de renta.

4. ¿Hay que actualizar la fianza?

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. ¿Es obligatorio prestar algún otro tipo de garantía como avales, depósitos, etc...?

No, (art. 36 LAU); la prestación de garantías para el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones no es obligatorio, se estará a lo pactado entre las partes, que pueden acordar otras garantía.

6. ¿Qué ocurre si se vende la nave?

El comprador quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (propietario) y por tanto debe respetar el contrato, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

7. ¿Tiene derecho de retracto el arrendatario en caso de venta de la nave?

Art. 25 y 31 LAU.

En caso de venta el arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en

forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión. Tendrá que contestar en los 180 días naturales siguientes a la notificación.

En el caso de que no se le hubiera notificado la venta, o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales, el arrendatario tendrá derecho de retracto en el plazo de 30 días.

En todo caso las partes podrán pactar la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente.

8. *¿Se puede ceder o subarrendar la nave?*

Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

Pero el arrendador tiene derecho a una elevación de renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

No se trata de cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta.

Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

9. *¿Qué renta hay que pagar? ¿Se puede actualizar?*

La renta será la que libremente pacten las partes; de igual manera la actualización y revisión de la renta también se puede pactar entre las partes; lo más habitual es aplicar la subida del **IPC**, **aunque se pueden negociar otras subidas o variaciones o no subir o fijar otros** índices de referencia.

En el contrato de arrendamiento hay que indicar quién paga los gastos, si el propietario o el arrendatario. art. 20.1 LAU. Y se admite que el IBI (contribución) se acuerde que lo paga el arrendatario

Los gastos de la nave que se individualicen mediante contadores serán en todo caso pagados por el arrendatario: suministros de agua, electricidad, gas, teléfono, etc... si el titular de los recibos es el arrendador deberá presentarlos al arrendatario para su pago.

10. ¿Qué duración tienen los arrendamientos de naves para uso agrícola?

Los contratos de arrendamiento de naves, se rigen por la voluntad de las partes, por lo tanto, duran lo que las partes quieran. Al igual que las posibles prórrogas que tendrán la duración que las partes hayan establecido.

Si no se establecieron prórrogas, al finalizar el contrato éste se prorrogará por tática reconducción, es decir las prórrogas serán de un año o de un mes en función de la forma de pago de la renta establecida en el contrato de arrendamiento inicial.

11. ¿Se puede dar por terminado el contrato antes de tiempo?

El desistimiento anticipado hay que pactarlo y regularlo expresamente en el contrato, puesto que cualquier desistimiento no previsto supone un incumplimiento de contrato que genera una obligación de indemnizar.

Un riesgo que debe prever es que, una vez firmado el contrato, la Administración no conceda las licencias necesarias para desarrollar la actividad; por lo tanto, es importante indicar en el contrato que se puede desistir del arrendamiento sin pago de indemnización alguna si no se consiguen esas licencias o autorizaciones por causas ajenas a nuestra voluntad.

12. ¿Qué ocurre si muere el arrendatario, puede continuar el heredero?

El heredero o legatario que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario hasta la extinción del contrato.

La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

13. ¿Quién debe realizar las obras de conservación de la nave?

Las reparaciones necesarias en la nave para conservarla en condiciones de servir al uso convenido debe hacerlas el arrendador, salvo que los daños hayan sido causados por el arrendatario, y sin que por ello pueda elevar la renta.

El arrendatario está obligado a soportar las obras de reparación, pero si éstas duran más de 20 días tendrá derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la nave de que se haya visto privado temporalmente por dichas obras.

El arrendatario tiene la obligación de comunicar al arrendador lo antes posible la existencia de deterioros y permitir al arrendador que compruebe los daños por sí o por medio de un técnico.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local, deberá realizarlas el arrendatario.

14. *¿Puede el arrendatario hacer obras de mejora?*

El arrendatario necesita consentimiento por escrito del arrendador para realizar obras que modifiquen la configuración de la nave o que disminuyan la estabilidad o la seguridad del mismo.

Si el arrendatario hace esas obras sin autorización, el arrendador puede dar por finalizado el contrato, o bien exigir al final del mismo que el arrendatario reponga las cosas a su estado anterior, o bien mantener las modificaciones sin abonar ninguna cantidad al arrendatario.

15. *¿Cuándo puede exigir el arrendador –propietario la terminación del contrato?*

El arrendador podrá resolver el arrendamiento de pleno derecho en los siguientes supuestos:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario
- La falta de pago del importe de fianza o de su actualización.
- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- Cualquier otro incumplimiento de las cláusulas fijadas en contrato.

4.8. ALQUILER DE FINCA RÚSTICA PARA PARQUE EÓLICO

Un parque eólico es una agrupación de aerogeneradores que, con carácter general se utilizan para la producción o generación de energía eléctrica.

Los parques eólicos se pueden situar en tierra o en el mar (offshore), siendo los primeros los más habituales, aunque los parques offshore han experimentado un crecimiento importante en Europa en los últimos años.

El proceso de obtención de la energía eólica ha de ser coherente con el respeto medioambiental y está sujeto a una normativa específica, Ley de impacto ambiental. Antes de proyectar un parque eólico, es obligatorio la realización de un estudio de impacto ambiental que determinará su viabilidad; una instalación rentable puede perfectamente desestimarse por los efectos negativos que ocasiona al entorno.

❖ **El arrendamiento de terrenos para parques eólicos:**

Existen varios sistemas de ocupación de los terrenos por parte de las empresas explotadoras de los citados parques, uno de ellos, son los convenios con los Ayuntamientos y los propietarios de los terrenos, todos ellos de carácter rústico, en la mayoría de los casos, sin explotación rural alguna, y generalmente baldíos.

Se establecen lo que se denominan mancomunidades, en el que el canon arrendaticio que abona la empresa explotadora del Parque, se reparte entre todos los comuneros.

La compra del terreno rústico Otro sistema de compensación por la instalación del parque eólico, es la compra de los terrenos por parte de la empresa, y un tercer sistema es, el arrendamiento rústico de las tierras, con un contrato de arrendamiento de parcelas rústicas para explotación de molino aerogenerador.

Declaración de utilidad pública del terreno rústico.

Un cuarto sistema de explotación, es que la entidad interesada en la explotación del parque eólico y en la declaración de utilidad pública de un terreno determinado puede solicitarlo a la Comunidad Autónoma correspondiente simultáneamente con la autorización administrativa de las instalaciones, incluyendo al efecto una relación concreta e individualizada de los bienes y derechos que considere de necesaria expropiación.

La declaración de utilidad pública llevará implícita en todo caso la necesidad de ocupación de bienes o de adquisición de los derechos afectados e implicará la urgente ocupación a los efectos del artículo 52 de la Ley, de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

En el caso de los contratos de arrendamiento para la instalación de molinos aerogeneradores, el período de arrendamiento, con carácter general, suele ser prolongado, 20 o 30 años.

4.9. QUÉ SON LOS PARQUES SOLARES

Los parques solares, también conocidos como huertos solares, son explotaciones de múltiples generadores de energía fotovoltaica, pudiendo ser explotados tanto por particulares como por empresas para la generación y explotación de dicha energía, proveniente del sol.

Estos parques pueden explotarse mediante una asociación de inversores que se concertan para, previo arrendamiento de un terreno, o con la propiedad del mismo, instalar las placas generadoras de la energía, como grandes paneles solares que captan la energía del sol y la transforman en energía eléctrica.

Estos huertos solares, pueden tener más de un propietario en explotación, explotarse como personas físicas o como sociedad mercantil, pero todos situados en el mismo lugar o finca rústica.

Son muchos los propietarios de terrenos dispuestos a arrendar sus terrenos para que los promotores solares proyecten sobre ellos sus huertos solares, y muchas las dudas que surgen en cuanto a los aspectos más demandados por estos, y las condiciones económicas que ofrecen. Partiendo de la base de que:

No todo terreno es apto o idóneo para proyectos de instalación solar fotovoltaica de venta a red

Los aspectos más destacables a tener en cuenta son:

- **En relación a la situación** hemos de destacar que los terrenos más buscados en el buscador de SueloSolar.es, son los situados en las zonas climáticas 4 y 5 del mapa de radiación solar.
- **En cuanto a las zonas más demandadas**, indicar que las más solicitadas son las que se encuentran en Andalucía, Castilla La Mancha, Extremadura, Murcia, Castellón, Baleares y Canarias.

En el caso de caso de Canarias, a día de hoy la mayoría de las islas se encuentran pendientes de aprobación definitiva de los planes de ordenación territorial y según fuentes oficiales de sus cabildos el tema probablemente se alargue.

Desde el punto de vista urbanístico, se ha de comprobar los siguientes puntos de interés:

- La afectación de Normas subsidiarias municipales, y provinciales.
 - La afectación de otro tipo de protecciones ambientales.
 - La ocupación máxima de terreno en base a normativa de la respectiva Comunidad Autónoma.
 - Otras limitaciones de espacio en base a afecciones de infraestructuras.
 - Los proyectos potenciales de grandes redes de comunicación (autopistas, líneas férreas principalmente).
 - Las posibles recalificaciones urbanísticas para desarrollo de urbanizaciones, polígonos, etc.
- **En relación a la superficie de los terrenos**, señalar que las ratios que manejan los promotores solares dependen del tipo de instalación a proyectar:

Así para desarrollar una planta solar de 1 MW:

Para instalaciones sobre estructura fija ----- SE PRECISAN: 2 Ha.

Para instalaciones con seguimiento a 1 eje ---- SE PRECISAN: 4 Ha.

Para instalaciones con seguimiento a 2 ejes --- SE PRECISAN: 7, 5 Ha.

La mayoría de los promotores fotovoltaicos, puesto que pueden instalar hasta 10 Mw en el terreno objeto de proyecto, están interesados en localizar terrenos de más de 20 Ha., salvo excepciones.

- **En cuanto a las características de los terrenos, éstos deben cumplir las siguientes características:**
 - Orientación Sur
 - Fácil Acceso
 - Terrenos desbrozados
 - Altas posibilidades de evacuación
 - Terrenos Llanos (Pendientes no superiores al 3% - 4%)
 - Libres de Cargas
 - No incluidos en zonas de Protección Ambiental (ZEPA,...etc.)

- **En relación al punto de evacuación**, señalar que:
 - Para instalaciones de más de 3 MW, donde al promotor el concederían el punto de conexión en la propia SET, los terrenos deben estar a no más de 6 km. de distancia de la SET, y
 - Para instalaciones de menos de 3 MW los terrenos deben disponer de poste de media tensión de 20 kV en la propia finca o a una distancia inferior a 1 km.
- **Respecto a la duración del Contrato de arrendamiento**, indicar que tendrá una duración mínima de 25 años, plazo en el cual la propiedad no podrá resolver unilateralmente el contrato, salvo por incumplimiento de las obligaciones del promotor fotovoltaico.

Regulación legal

La regulación legal es la establecida en el Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial (Vigente hasta el 14 de Julio de 2013), el también Real Decreto 1578/2008, de 26 de septiembre, de retribución de la actividad de producción de energía eléctrica mediante tecnología solar fotovoltaica para instalaciones posteriores a la fecha límite de mantenimiento de la retribución del Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo, para dicha tecnología (Vigente hasta el 14 de Julio de 2013), reformados posteriormente por Real Decreto-ley 9/2013, de 12 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico.

4.10. MODELOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE APARCERÍA

Consultar modelos de contrato:

- Contrato de arrendamiento rústico
- Contrato de aparcería modelo general

4.11. LEGISLACIÓN Y ENLACES DE INTERÉS

Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústico (LAR)
Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos
Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias
Ley 49/2003 de 27 de Noviembre de 2.003 , que entró en vigor el 27 de mayo de 2.004
ley 26/2005 que modifica la ley de 2003 (en vigor a partir del 31 de diciembre de 2005).