

## ÍNDICE SISTEMÁTICO

<b>NOTA</b> .....	11
<b>ABREVIATURAS UTILIZADAS</b> .....	13
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	15
1. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA .....	15
2. LA LEY DE ARRENDMIENTOS RÚSTICOS DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2003 .....	22
3. IMPACTO DE LA «POLÍTICA AGRÍCOLA COMÚN» EN EL MODELO DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DISEÑADO EN LA LEY VIGENTE .....	25
4. APRECIACIÓN CRÍTICA .....	28
<b>II. CUESTIONES GENERALES DE LA NUEVA LEY</b> .....	31
1. ENTRADA EN VIGOR .....	31
2. CARÁCTER DE SUS NORMAS .....	32
3. FUENTES DEL CONTRATO .....	33
4. HABILITACIÓN COMPETENCIAL .....	35
5. ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN .....	37
6. IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY .....	41
<b>III. ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS A LA LEY ESPECIAL Y CONTRATOS EXCLUIDOS DE ELLA</b> .....	43
1. ACTIVIDADES OBJETO DEL CONTRATO: UNA CUESTIÓN DE POLÍTICA LEGISLATIVA .....	43
2. EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS .....	44
3. EL ARRENDAMIENTO DE EXPLOTACIÓN .....	47
4. DERECHOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA Y OTROS INHERENTES A LAS FINCAS O A LA EXPLOTACIÓN .....	49
5. ARRENDAMIENTOS SIMULTÁNEOS .....	52

6.	ARRENDAMIENTOS EXCLUIDOS .....	54
	A) <i>Por la naturaleza pública de los bienes</i> .....	54
	B) <i>Por la naturaleza urbana del suelo</i> .....	55
	C) <i>Por falta de pleno carácter agrario</i> .....	58
<b>IV.</b>	<b>DESENVOLVIMIENTO DEL CONTRATO</b> .....	63
<b>V.</b>	<b>REQUISITOS DEL ARRENDAMIENTO</b> .....	69
1.	PARTES CONTRATANTES .....	69
	A) <i>Capacidad para dar fincas o explotaciones en arrendamiento</i> .....	69
	a) Mayores de edad .....	70
	b) Emancipados .....	71
	c) Menores de edad .....	72
	d) Incapacitados .....	73
	e) Enfermos y deficientes físicos o psíquicos no incapacitados .....	75
	f) Personas jurídicas .....	75
	g) Comunidades de bienes .....	76
	h) Personas y entidades extranjeras .....	77
	B) <i>Capacidad para subarrendar</i> .....	78
	C) <i>Capacidad para arrendar de los titulares de un derecho de goce</i> .....	78
2.	OBJETO DEL ARRENDAMIENTO .....	83
	A) <i>La cosa arrendada</i> .....	83
	B) <i>El precio o renta</i> .....	84
	a) La fijación de la renta .....	86
	b) La actualización de la renta .....	87
	c) La modificación de la renta .....	89
	d) El pago de la renta .....	90
	e) Cantidades asimiladas a la renta .....	92
	f) Recibo del pago .....	94
	g) Prescripción de la acción .....	94
	h) La reducción o exoneración de la renta .....	95
3.	FORMA .....	97
	A) <i>Contratos de arrendamiento</i> .....	97
	B) <i>Contratos de arrendamientos de explotación</i> .....	100
	C) <i>Inscripción en el Registro</i> .....	101
<b>VI.</b>	<b>CONTRATO DE SEGURO</b> .....	103
1.	LIBERTAD DE PACTO Y CONTRATO DE SEGURO .....	103
2.	LA REPERCUSIÓN DE UNA PARTE DE LA PRIMA .....	107

<b>VII.</b>	<b>DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO</b> .....	109
1.	DURACIÓN DE TRES AÑOS .....	109
2.	EL APARTADO 2 DEL ARTÍCULO 12 .....	112
3.	LA RECUPERACIÓN DE LAS FINCAS Y LAS PRÓRROGAS .....	113
4.	LA TÁCITA RECONDUCCIÓN .....	115
<b>VIII.</b>	<b>GASTOS Y MEJORAS</b> .....	117
1.	CONSIDERACIONES GENERALES .....	117
2.	GASTOS NECESARIOS O DE CONSERVACIÓN A CARGO DEL ARRENDADOR .....	119
3.	OBRAS Y MEJORAS A CARGO DEL ARRENDATARIO .....	125
4.	MEJORAS ÚTILES Y VOLUNTARIAS .....	126
<b>IX.</b>	<b>ENAJENACIÓN DE LA FINCA ARRENDADA</b> .....	135
1.	ADQUISICIÓN POR UN TERCERO DE LA FINCA ARRENDADA ..	137
2.	LA Oponibilidad del arrendamiento .....	138
3.	LA SUBROGACIÓN LEGAL .....	139
4.	EL DEBER DE INFORMACIÓN .....	140
5.	DURACIÓN DEL CONTRATO .....	141
6.	CONTRATOS CUYA DURACIÓN EXCEDA DE TRES AÑOS .....	141
7.	EL PACTO A FAVOR DE LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO .	142
<b>X.</b>	<b>CESIÓN Y SUBARRIENDO</b> .....	143
1.	EL CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR .....	144
2.	LIMITACIONES LEGALES .....	145
3.	EFFECTOS DE LA CESIÓN Y DEL SUBARRIENDO .....	146
4.	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO .....	147
5.	PRUEBA DEL SUBARRIENDO Y DE LA CESIÓN .....	148
<b>XI.</b>	<b>TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO</b> .....	149
1.	EXTINCIÓN .....	149
	A) <i>Por pérdida de la cosa y expropiación</i> .....	149
	a) Pérdida total .....	150
	b) Pérdida parcial .....	151
	c) Expropiación .....	152
	B) <i>Por expiración del plazo o de la prórroga</i> .....	154
	C) <i>Por acuerdo de las partes</i> .....	156

D) <i>Por desistimiento unilateral</i> .....	157
E) <i>Por muerte del arrendatario</i> .....	158
F) <i>Por extinción de la persona jurídica o la comunidad de bienes</i> .....	161
G) <i>Por resolución del derecho del arrendador</i> .....	163
H) <i>Por resolución o rescisión del contrato</i> .....	164
I) <i>Otros supuestos de extinción</i> .....	164
2. RESOLUCIÓN .....	166
A) <i>Falta de pago de la renta</i> .....	166
B) <i>Incumplimiento de la obligación de mejora o transformación de la finca</i> .....	167
C) <i>No uso de la finca o destinarla a fines distintos</i> .....	167
D) <i>Subarriendo o cesión ilegal</i> .....	170
E) <i>Circunstancias sobrevenidas</i> .....	171
F) <i>Causar graves daños en la finca</i> .....	171
3. ¿RESCISIÓN? .....	173
4. EFECTOS .....	174
A) <i>Obligaciones del arrendatario saliente y del entrante</i> .....	174
B) <i>Obligación del arrendatario de devolver la finca al término del arriendo</i> .....	177
<b>XII. DE LAS APARCERÍAS</b> .....	181
1. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA .....	181
2. LA APARCERÍA EN EL CÓDIGO CIVIL .....	184
3. LA APARCERÍA EN LAS ANTERIORES LEYES ESPECIALES .....	185
4. LA APARCERÍA EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS DE 26 DE DICIEMBRE DE 2003 .....	187
A) <i>Concepto</i> .....	187
B) <i>Régimen legal</i> .....	189
a) <i>Capacidad de los contratantes</i> .....	189
b) <i>Forma del contrato</i> .....	190
c) <i>Gastos y mejoras</i> .....	190
d) <i>Determinación del cultivo</i> .....	191
e) <i>La liquidación de los frutos</i> .....	191
C) <i>Aparcería y contrato de trabajo</i> .....	194
D) <i>Duración</i> .....	195
E) <i>Terminación de la aparcería</i> .....	196
5. APARCERÍA ASOCIATIVA .....	196
<b>XIII. RÉGIMEN DE EXPROPIACIÓN</b> .....	199
1. DE FINCAS CEDIDAS EN ARRENDAMIENTO .....	199

2. DE FINCAS CEDIDAS EN APARCERÍA .....	207
3. OTRAS SITUACIONES DE USO Y DISFRUTE .....	208
4. APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 43 DE LA L.E.F. ....	209
<b>XIV. NORMAS PROCESALES</b> .....	211
1. CONCILIACIÓN .....	212
2. JUICIO ORDINARIO .....	212
3. JUICIO DE DESAHUCIO .....	213
4. JUICIO VERBAL .....	215
5. CUANTÍA DEL PROCEDIMIENTO .....	216
6. ¿ENERVAMIENTO DE ACCIONES? .....	217
7. EJECUCIÓN .....	218
8. RECURSOS .....	219
9. COSTAS .....	220
10. PROCESOS POSESORIOS .....	221
<b>XV. ARBITRAJE</b> .....	225
<b>XVI. INFORMACIÓN SOBRE REGISTROS DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS</b> .....	227
<b>APÉNDICE LEGAL. LEY 49/2003, DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS</b> .....	229
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	245