

¿Puede un heredero recuperar el control de unas tierras arrendadas si no está finalizado el contrato?

Consultorio jurídico de Agropopular



A.G. envió la siguiente pregunta al [`Consultorio jurídico`](#) de Agropopular: “Contrato de arrendamiento rústico entre madre e hijo (madre arrendador). El hijo fallece y el heredero de éste quiere continuar con el contrato. El contrato tiene fecha de caducidad

3108-2020, improrrogable, según una de las cláusulas. El arrendador (madre) quiere recuperar el control de sus tierras. **¿Puede recuperarlas ya o tiene que esperar a la fecha de vencimiento?** En el supuesto de poder recuperarlas a fecha 31-08-2017, finalización de la presente campaña, ¿cómo tiene que proceder? **¿Puede el heredero continuar con el control de las tierras cuando finalice dicho contrato?"**

Respuesta del Grupo Accountax:

Partiendo de la base de que el contrato firmado se encuentra sujeto a la Ley de arrendamientos rústicos, lo que no ponemos confirmar puesto que desconocemos este aspecto concreto, dispone el art. 12 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos **"1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años.** Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor.

2. Salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años, por lo que, cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente."

Es decir, **la Ley obliga** a que el contrato fije, como mínimo, una duración de 5 años, si bien, las partes pueden acordar una duración mayor del contrato, y en ese caso, el contrato estará en vigor por el tiempo pactado entre las partes.

Por su parte, el artículo 24 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, determina que **"El arrendamiento termina: e) Por muerte del arrendatario, quedando a salvo el derecho de sus sucesores legítimos.** En tal caso, a falta de designación expresa efectuada por el testador, tendrá preferencia el que tenga la condición de joven agricultor, y si hubiera varios, será preferente el más antiguo. Si ninguno la tuviera, los sucesores tendrán que escoger entre ellos, por mayoría, **al que se subrogará en las, condiciones y derechos del arrendatario fallecido.Si se da esta última circunstancia, será necesaria la correspondiente notificación por escrito al arrendador, en el plazo de un año desde el fallecimiento."**

Por tanto, siempre que cualquier sucesor legítimo de quien era arrendatario pretenda subrogarse en el contrato de arrendamiento, podrá hacerlo, rigiendo con él los mismos términos y condiciones que regían con el arrendatario fallecido, quedando, por tanto, vigente el contrato hasta la misma fecha en que se pactó el contrato de arrendamiento con el arrendatario fallecido. Para ello, y como así exige la Ley, es necesario que el heredero comunique por escrito al arrendador su voluntad de subrogarse en dicho contrato de arrendamiento en el plazo de un año desde el fallecimiento del arrendatario.

Una vez finalice el plazo de duración del contrato pactado entre las partes, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 12. 3 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, **"El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación.** De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el

contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato.”

Con lo que **nuestra recomendación** es que, aun cuando las partes han pactado que el plazo era improrrogable, el arrendador comunique al arrendatario su voluntad de recuperar la posesión de las fincas al menos un año antes de la fecha de duración del contrato, para que de esta forma, conste su voluntad de rescindir el contrato.