

TEMA 31. EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

1. Su regulación en el Código Civil

Regula el Código civil de manera específica con respecto a los arrendamientos de predios urbanos dos puntos concretos relativos a:

a) Reparaciones en la finca: en este caso, en defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del pueblo, respecto de a quién corresponde realizarlas; entendiéndose en caso de duda, que son a cargo del arrendador (artículo 1.580 del Código civil).

b) Duración y cesación del contrato: si no se hubiese fijado plazo el arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario (artículo 1.581 del Código civil).

El arrendamiento cesa, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término del mismo.

2. La Ley especial de arrendamientos urbanos. Ámbito y naturaleza de sus preceptos

A. Evolución normativa

La escasez de viviendas y locales de negocio que se produjo como consecuencia de la Guerra Civil hacía imposible la aplicación simple y escueta de las normas del Código civil. Ello se tradujo en la necesidad de una legislación especial sobre el tema caracterizada por una acusada imperatividad de sus normas, con una casi anulación del juego de la autonomía de la voluntad de los contratantes. Tanto la primitiva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 como la de 1955, que la modificó, destacaban por ello. Una cierta dulcificación en pro de la autonomía de la voluntad de los contratantes se notó en la LAU de 1964 (Texto refundido aprobado por el Decreto de 24 de diciembre de 1964), y sobre todo en el Decreto Ley de 30 de abril de 1985, que abolió el carácter imperativo de la prórroga forzosa de los arrendamientos para los concertados a partir de su vigencia; y admitió las cláusulas de actualización de la renta. Todo ello hasta llegar a la actual Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

La nueva LAU tiene un corte completamente distinto de las anteriores, pues no desconfía del principio de la autonomía de la voluntad para la solución de los problemas arrendaticios

B. Ámbito de aplicación de la LAU de 1994

La actual LAU regula, y las regula para toda España por ser materia de competencia exclusiva de la legislación estatal los arrendamientos de fincas urbanas edificadas que se destinen a su utilización por el arrendatario bien como vivienda permanente bien a usos distintos del de vivienda (artículo 1º LAU 1994):

- a) Se considera como arrendamiento de vivienda, aquél que recae sobre una edificación habitable (no solares) cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (artículo 2º LAU 1994).

Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

- b) Se considera como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquél que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del de vivienda permanente del arrendatario (artículo 3º LAU 1994).
Así, se consideran como arrendamientos de uso distinto del de vivienda; los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada (por ejemplo, verano); los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

C. Arrendamientos excluidos de la LAU

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1994 los citados a continuación (artículo 5º LAU):

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- b) El uso de las viviendas militares (se regirán por su legislación específica).
- c) Los contratos en que arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial (se regirán los la Ley de Arrendamientos Rústicos).
- d) El uso de las viviendas universitarias que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla (se regirán por las normas establecidas por la propia Universidad para su uso).

D. Naturaleza de sus preceptos

La Ley de Arrendamientos Urbanos prevé las siguientes reglas: (artículo 4º LAU):

- a) Los arrendamientos regulados en la Ley – tanto el de vivienda, como el de uso distinto del de vivienda – se someterán de forma imperativa – normas de *ius cogens* – a lo dispuesto en sus Títulos I (ámbito de la Ley), IV (régimen de la fianza) y V (normas de procedimiento).
- b) Se establece el orden de prelación de fuentes para regular los arrendamientos de vivienda:
 - Título II de la Ley (“De los arrendamientos de vivienda”).
 - En su defecto, por la voluntad de las partes.
 - Y supletoriamente por lo dispuesto en el Código civil.

Se exceptúa el arrendamiento de vivienda suntuaria (llamando así a las de superficie superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta anual inicial exceda de 5'5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual). Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el Título II de la LAU y, supletoriamente, por las disposiciones del Código civil.

- c) También se fija el orden de prelación de fuentes para regular los arrendamientos de uso distinto del de vivienda:
- Por la voluntad de las partes.
 - En su defecto, por el Título II de la Ley (“De los arrendamientos de vivienda”).
 - Y supletoriamente por lo dispuesto en el Código civil.
- d) Las normas que la ley establece que favorecen al arrendatario o subarrendatario de vivienda son imperativas, así que las partes no pueden modificarlas pactando otra regulación, salvo que la ley lo autorice en particular en algún supuesto (artículo 6º LAU).

3. El arrendamiento de vivienda

A. Duración. Prórrogas legales. Excepción a las prórrogas legales

El plazo mínimo de duración del contrato se encuentra regulado en el artículo 9 de la LAU, partiendo del principio de la libertad de las partes para establecerlo. Es propósito del legislador que la relación alcance una duración mínima de 5 años, por lo que, si la pactada fuese inferior, llegado el día del vencimiento del contrato se prorrogará éste por plazos anuales “hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de 5 años”.

Las prórrogas legales anuales son potestativas para el arrendatario y obligatorias para el arrendador, aunque el primero, si no quiere hacer uso de la que le corresponda, debe avisar al segundo con 30 días de antelación como mínimo al vencimiento del término de duración pactado o de cualquiera de sus prórrogas, poniendo en su conocimiento su voluntad de no renovarlo.

Hasta aquí el juego de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario. Pero el artículo 10 de la LAU recoge un supuesto en que la prórroga se basa en la voluntad de ambas partes. Así, si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes notifica a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

No procederá la prórroga obligatoria cuando, al tiempo de la celebración del contrato, se haga constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad del arrendador de ocupar la vivienda antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para

sí. Sobre el presupuesto que el arrendatario la deje libre al expirar el plazo contractual concertado, se establece para el arrendador la obligación de ocupar la vivienda por sí, bajo la sanción, en caso contrario, de reponer al arrendatario en el uso y goce de la misma, por un nuevo periodo de hasta 5 años, con indemnización de los perjuicios que el desalojo le hubiera producido, o bien a indemnizarle. El arrendatario es el facultado para optar.

B. La renta y su fijación

La Ley deja libertad a las partes para el establecimiento de su cuantía. No obstante, impone al arrendador la obligación de dar recibo de pago.

Por lo que a la posible actualización de la renta se refiere, la LAU de 1994 faculta al arrendador y al arrendatario para actualizar dicha renta, pero durante los primeros cinco años de duración del contrato el índice de actualización será necesariamente el aumento del IPC. A partir del sexto año de duración, entrará en vigor el sistema que hubieren estipulado las partes y, en su defecto, por lo establecido anteriormente.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que se le notifique por escrito dicho aumento.

E. Obligaciones de las partes

La LAU de 1994 se ocupa exclusivamente de la realización de obras por arrendador y arrendatario.

- a) Obras de conservación y mejora por el arrendador. Las obras de reparación a fin de conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido está obligado a efectuarlas el arrendador sin elevar la renta, excepto las que provengan de deterioros imputables al arrendatario o por las personas de su casa. Si no se pueden demorar hasta la conclusión del arriendo, el arrendatario está obligado a soportarlas, si bien tendrá derecho a una rebaja proporcional de la renta a partir de los veinte días si se ve privado durante las obras de parte de la vivienda.

Aparte de la obligación del arrendatario de dar aviso al arrendador de la necesidad de las reparaciones, se le faculta que las haga por sí mismo en caso de que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, dando previamente aviso al arrendador, y exigir de inmediato su importe.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

- b) Obras por el arrendatario. Al arrendatario le está prohibido la realización de obras que modifique la configuración exterior de la vivienda o accesorios (trasteros, plazas de garaje, etc.), o disminuyan la estabilidad o seguridad de la misma. Para cualquier obra de estas características el arrendatario debe contar con el consentimiento del arrendador. Si las hiciere unilateralmente, éste podrá resolver el contrato, pero también exigir la reposición al estado anterior a la conclusión del contrato, o quedarse con la modificación sin indemnización. Excepcionalmente, se autoriza al arrendatario con minusvalías a hacer en la vivienda las obras necesarias para adecuar la vivienda a su condición o a la de su cónyuge o persona que con él conviva en análoga relación de afectividad. Ha

de notificar al arrendador previamente, y al terminar el contrato ha de reponer la vivienda al estado anterior si así lo exige el arrendador.

F. Derechos de adquisición preferente

La LAU de 1994 sigue conservando en favor del arrendatario los tradicionales derechos de tanteo y retracto, que limitan las facultades dispositivas del arrendador cuando quiere enajenar la vivienda.

No obstante, la LAU de 1994, admite la renuncia anticipada de los derechos de adquisición preferente en el contrato de duración pactada superior a cinco años.

El artículo 25 de la LAU de 1994 concede al arrendatario para el caso de enajenación onerosa de la vivienda arrendada el derecho de tanteo, para lo cual el arrendador le ha de notificar su decisión de vender, precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. Dentro del plazo de 180 días naturales, el arrendatario ha de ejercitar su derecho. Si no lo ejercita el arrendador puede proceder a la venta libremente, pero ha de entregársele al arrendatario la copia de la escritura o documento en que se haya formalizado la compraventa a fin de que compruebe que las condiciones en que se ha hecho son las mismas en que se le ofreció a él la vivienda. Si el precio es inferior, o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales, tendrá derecho de retracto durante treinta días desde la notificación de la compraventa mediante la entrega de copia de la escritura o documento en que se formalizó. También lo tendrá si no se le notificó nada para tantear, o la notificación no abarcaba los extremos legales expuestos.

No habrá tanteo ni retracto cuando la vivienda se venda con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte del inmueble, ni cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos o locales del inmueble.

G. Suspensión, resolución y extinción del contrato de arrendamiento

- a) Suspensión. Supone la suspensión la paralización de los efectos del contrato hasta la terminación de la causa que la motiva, y sólo puede tener lugar, a instancias del arrendatario, cuando la ejecución de obras de conservación o acordadas por autoridad competente hagan completamente inhabitable la vivienda. Como alternativa, también tiene el arrendatario el desistimiento del contrato sin indemnización.
- b) Resolución. Aparte de la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil, el artículo 27 de la LAU de 1994 contiene supuestos en que el contrato se resuelve a instancias del arrendador o del arrendatario:
 - A instancias del arrendador (artículo 27.2 LAU)
 - A instancias del arrendatario (artículo 27.3 LAU).
- c) Extinción. Como causas específicas se consideran (artículo 28 LAU):
 - La pérdida de la cosa arrendada por causa no imputable al arrendador.
 - Por la declaración firme de ruina de la finca acordada por autoridad competente.

H. Muerte del arrendatario

El artículo 16 de la LAU de 1994 mantiene el principio de la extinción del contrato, salvo que existan las personas que en el precepto se enumeran, así como sus prelacións. Entonces cabe la subrogación de los mismos en el contrato. Con carácter general, se dispone su extinción si, en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario, el arrendador no ha recibido notificación del hecho de su fallecimiento y de la identidad del subrogado.

En arrendamiento con duración inicial superior a cinco años, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación cuando el fallecimiento del arrendatario tenga lugar después de transcurridos los cinco primeros años, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años, cuando el fallecimiento se hubiere producido con anterioridad.

4. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

A. Concepto y régimen legal

Este tipo de arrendamientos engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocios y los asimilados a éste.

Los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda se caracterizan por el amplísimo juego que se concede a la autonomía de la voluntad, hasta el punto de que el régimen jurídico que se configura en el Título II de la LAU es supletorio del pactado por las partes, siendo el Código civil el último en ese grado de supletoriedad.

B. Contenido de la regulación legal

Dicha regulación no es sistemática, sino que aborda puntos concretos, que son los expuestos a continuación:

- 1) Enajenación de la finca arrendada: el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (cuando el arrendamiento no estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad, y el adquirente se hubiera fiado de la inscripción registral libre de cargas).
- 2) Obras del arrendador y del arrendatario: la Ley se remite a lo ordenado en los arrendamientos de vivienda.
- 3) Derechos de adquisición preferente del arrendatario: de nuevo vuelve la Ley a hacer la misma remisión a la regulación de los arrendamientos de vivienda.
- 4) Cesión del contrato y subarriendo: se permite al arrendatario que ejerza en el local arrendado una actividad empresarial o comercial. No se necesita consentimiento del arrendador, pero sí ha de notificársele, y tiene derecho a la elevación de la renta en el porcentaje que se fija legalmente.
- 5) Muerte del arrendatario: tiene derecho a subrogarse en el contrato, cuando el fallecido ejerciese en el local actividad empresarial o profesional, el heredero o legatario que continúe tal actividad. La subrogación deberá notificarse al

arrendador en el término de los dos meses siguientes al fallecimiento del arrendatario.

- 6) Indemnización al arrendatario: el artículo 34 de la LAU contiene un conjunto de reglas que le confieren a la extinción de su contrato una indemnización, a cargo del arrendador y bajo ciertas condiciones.

5. El subarriendo

Por común acuerdo de todos los interesados el subarriendo puede darse lo mismo en el arrendamiento para uso de vivienda que para otro, si bien, ni aún consintiéndolo el arrendador cabe que sea de toda la cosa arrendada si ésta es una vivienda, de modo que en tal caso sólo valdrá el subarriendo de parte. Con lo que resulta que el subarriendo de vivienda ha de ser parcial y consentido por el arrendador, consentimiento que pueda darse lo mismo al celebrar el arrendamiento que después.

En cuanto al subarriendo en arrendamiento no de vivienda, cabe tanto que sea parcial como total y no necesita el consentimiento del arrendador si en la finca se ejerce una actividad empresarial o profesional, pero sí en otro caso.

El subarriendo de no vivienda se rige sin más por la voluntad de las partes y en su defecto por el Derecho supletorio de la LAU y lo mismo el de vivienda cuando no se destine la parte de finca subarrendada a vivienda del subarrendatario. El subarrendamiento de vivienda, a falta de preceptos específicos suyos, se rige por lo dispuesto por el arrendamiento de la misma, y en cuanto no se le oponga, por lo pactado por las partes.

El subarriendo se extingue por extinción del arrendamiento.

6. El arrendamiento de fincas rústicas y su regulación en el derecho positivo

A. Evolución normativa

A finales del siglo XX la legislación de arrendamientos rústicos experimentó una profunda renovación que quedó plasmada en la Ley de 31 de diciembre de 1980. esta norma derogó expresamente todas las disposiciones legales anteriores sobre la materia. Posteriormente hay que tener en cuenta la Ley 1/1992, de 10 de febrero, de Arrendamientos Rústicos Históricos. También la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Ambas leyes introducen pequeñas modificaciones en la LAR de 1980.

B. Ámbito de aplicación y carácter de las normas de la LAR de 1980

Por su carácter eminentemente protector, la legislación de arrendamientos rústicos es fundamentalmente imperativa a favor del arrendatario. Así, no se permite al arrendatario la renuncia anticipada a los beneficios de la misma, sino sólo a partir de que quepa ejercitarlos y haciendo la renuncia en documento público, mientras que los derechos del arrendador son renunciables en cualquier momento siguiendo las reglas ordinarias.

La regulación de la LAR alcanza a cualquier contrato – con independencia de su denominación – por el que se ceda temporalmente una o varias fincas para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, a cambio de precio o renta, si las partes no son entre sí parientes – por consanguinidad, afinidad o adopción – en línea recta ni colateral en segundo grado, o si aunque lo sean acordaron por escrito someter el contrato a la LAR.

Están excluidos de la Ley, además de los entre esos parientes, otros arrendamientos de los que merecen especial mención los que por su índole sean sólo de temporada inferior al año agrícola, y los que tengan por objeto aprovechamientos secundarios o se refieran a fincas que por circunstancias ajenas al destino agrario, tengan un valor en venta superior al doble del normal (artículos 6 y 7 de la LAR).

C. Libertad de forma contractual

A tenor del artículo 20 de la LAR la forma del contrato de arrendamientos rústicos es libre. Pero la Administración establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo, para su formalización por escrito, a cuyo otorgamiento podrán las partes compelerse recíprocamente, y a su vez, a instancia de cualquiera de ellas, y con gastos a su cargo, el convenio contenido en el contrato-tipo otorgado, se elevará a escritura pública.

D. Capacidad de las partes

La capacidad del arrendatario, es la normal para contratar. Además el arrendatario debe reunir las siguientes características:

- a) ser persona física profesional de la agricultura, o entidad que la ley conceptúe como tal;
- b) ser español (o extranjero, bien nacional de un Estado de la UE, bien de otro Estado cuyo Derecho dé tratamiento de reciprocidad en esta materia a los españoles);
- c) no ser ya titular de explotación o explotaciones agrarias que sobrepasen cierto volumen, variable según las comarcas.

El arrendador, por su parte, debe tener la de enajenar o arrendar la finca. El arrendador puede o no ser dueño de la finca pero, en todo caso, debe tener sobre ella un derecho que le faculte a disponer de su disfrute.

E. Cosa que se arrienda

La cosa arrendada ha de ser una finca rústica para su aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal, quedando excluidas las tierras que constituyan suelo urbano o urbanizable programado, o sean accesorias de edificios o explotaciones no rústicas con rendimiento superior notoriamente al rústico, o tengan, por circunstancias ajenas al destino agrario, valor en venta superior al doble del normal.

F. Renta

La renta se fijará en dinero – aún fijada en especie valdrá el contrato y cualquiera de las partes puede pedir su conversión en dinero - o en la mejora o transformación del fundo. Dicha renta es:

- a) Actualizable.
- b) Revisable: en revisión ordinaria, transcurrido el primer año de vigencia del contrato, por inferior o superior a la usual en el lugar para fincas análogas; o en revisión extraordinaria por haber cambiado las circunstancias que influyeron en su determinación, dando lugar a una lesión del 15 por 100 de la renta justa.
- c) Elevable: por aumento de productividad de la finca procedente de mejoras a cargo del arrendador.
- d) Reducible y hasta exonerable: si se perdiera antes de terminar la recolección más de la mitad de los productos que suela producir la finca por riesgos ordinariamente no asegurables.
- e) Pagadera por años.

G. Duración

La LAR reguló esta materia bajo la idea de estabilizar la relación arrendaticia (artículos 25 a30). Sin embargo, sus preceptos han sido modificados por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. A tenor de su artículo 28, los contratos celebrados a partir de su vigencia, tendrán una duración mínima de 5 años, a cuyo transcurso el arrendador podrá recuperar la finca sin sujeción a ningún compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, con un año, al menos de antelación. Si el arrendador no ha recobrado la finca, se entenderá el contrato prorrogado por tres años, y así sucesivamente, pudiendo ejercitar, al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

El arrendatario podrá dar por extinguido el arrendamiento al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

La LAR regula el arrendamiento rústico que llama de “larga duración”. Este contrato se caracteriza porque el plazo contractual de duración no debe ser inferior a 18 años, careciendo el arrendatario del derecho a prórrogas legales, ha de constar necesariamente por escrito y ha de reconocerse al arrendatario el derecho de hacer libremente las mejoras útiles, indemnizables al final del contrato. A su terminación, si el arrendador no recaba la finca para sí, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años, y así sucesivamente, pudiéndose ejercitar al final de cada prórroga el derecho de recuperación.

H. Derechos y obligaciones de las partes

Están entre las obligaciones propias del arrendamiento en general, usar debidamente la finca y destinarla al aprovechamiento pactado y pagar la renta por parte del arrendatario. También el arrendatario tiene la obligación de devolver la finca en el estado en que la recibió; y por la del arrendador entregar la finca y mantenerla en estado de servir para tal aprovechamiento.

I. Derechos de adquisición preferente y de acceso a la propiedad

De acuerdo con la LAR – artículos 84 y ss. -, en toda enajenación ínter vivos de finca rústica arrendada, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente en las mismas condiciones y por igual precio por el que se proyecta enajenar o se enajenó, derecho que dura los 60 días hábiles siguientes a haberle sido notificada o haber conocido la transmisión proyectada o consumada.

En los arrendamientos calificados de históricos, el arrendatario podrá acceder a la propiedad de la finca pagando al arrendador la cantidad media aritmética entre el valor catastral de la finca y el valor en venta de fincas análogas.

J. Extinción

De las causas de extinción del arrendamiento rústico, unas son simple aplicación de las reglas generales de extinción de todo arrendamiento, otras específicas del arrendamiento rústico. Interesa destacar la pérdida o expropiación de la finca, la finalización del plazo contractual y prórrogas o períodos de tácita reconducción, el fallecimiento del arrendatario, sin existencia de persona que, con derecho a sucederle en él, le suceda efectivamente, y la resolución a solicitud de la parte a la que la ley conceda la facultad de pedirla y en los casos para que se otorga, como son la falta de pago de la renta o el incumplimiento de obligaciones.

7. Los contratos parciarios

La aparcería de fincas rústicas o de ganado se trata de una especie de arrendamiento rústico. Los contratos parciarios (*de parte*) son aquellos en los que un contratante se obliga a ceder a otro la explotación de algo a cambio de una participación alícuota en los rendimientos que éste obtenga. Por ejemplo, A concede a B, el cultivo de una finca para que la trabaje y reparta los frutos.

La Ley no regula los contratos parciarios en general, sino sólo la aparcería de fincas rústicas, que el Código civil – artículo 1.579 – denomina “*arrendamiento por aparcerías de tierras de labor*”, y que se halla regulada en el Título II de la LAR, que la define como el contrato por el que el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquella o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100 de valor total del ganado, maquinaria y capital circulante y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones. De modo que hoy es esencial para que haya aparcería rústica que el concedente aporte no solamente la tierra, sino al menos un cuarto más del otro capital que hay que dedicar a la explotación, y no siendo así, la ley considera el contrato como de arrendamiento – llamado *arrendamiento parciario* – y lo somete a sus reglas, con ligeras variantes.