

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNITAT VALENCIANA

9579 *Ley 3/2013, de 26 de julio, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias.*

Sea notorio y manifiesto a todos los ciudadanos que Les Corts han aprobado y yo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución y el Estatuto de Autonomía, en nombre del rey, promulgo la siguiente Ley:

PREÁMBULO

I

La tradición vigente en la Comunitat Valenciana, vinculada especialmente al mundo agrario, presenta facetas que requieren de la acción legislativa de la Generalitat, no sólo con la finalidad de positivizar la costumbre, sino también con la de adaptarla a las nuevas realidades socioeconómicas y, en algunos casos, de protegerla frente a determinadas prácticas abusivas. Acción legislativa que se ejercita al amparo de la competencia exclusiva establecida en el artículo 49.1.2 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en relación con su disposición transitoria tercera.

La ley consta de 54 artículos, divididos en cuatro títulos; más tres disposiciones adicionales, dos transitorias, una derogatoria y tres finales.

El título I se dedica a las modalidades especiales del contrato de compraventa, regulando las tradicionales venta a ojo y venta al peso, a las que dedica sendos capítulos, concluyendo con un tercer capítulo que regula la figura del corredor o corredora y/o alfarrassador o alfarrassadora.

El título II, dividido a su vez en cinco capítulos, contiene una regulación completa de la figura del arrendamiento histórico, sin perjuicio de determinadas remisiones a la legislación común de arrendamientos rústicos en todo lo que la institución no requiere de normativa específica.

El título III cuenta con un solo artículo dedicado a los censos que aún perviven en los libros registrales y que, por su configuración y características, merecen la calificación de forales valencianos. La norma, en paralelo con otras vigentes en diversas comunidades autónomas que abordaron previamente este fenómeno, persigue provocar la constatación de aquellos censos que sigan cumpliendo la función económica para la que fueron creados y la extinción de los que resulten inactivos.

El título IV contiene, también en un artículo único, la regulación de la costumbre del tornallom, una modalidad consuetudinaria de colaboración agraria que, más allá del voluntarismo solidario, se configura como una auténtica obligación jurídica.

La ley concluye con las citadas disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y finales, de las que sin duda destaca la adicional segunda, a la que se hará posterior referencia. Debe destacarse también el compromiso de la Generalitat en lo relativo al desarrollo reglamentario que la ley prevé y, particularmente, a la confección de modelos normalizados de vales de venta y de recolección, así como al establecimiento de criterios para la homologación de contratos tipo, que sin duda facilitarán su aplicación.

II

En la regulación de ambas modalidades especiales de compraventa agraria se ha buscado integrar, con formulaciones suficientemente amplias, las distintas prácticas vinculadas a cada zona y producto, intentando no confundir lo que es un determinado uso agrario con la costumbre propiamente dicha. La ley pretende respetar al máximo la

costumbre, con las necesarias modificaciones requeridas, de una parte, por la evolución de las propias prácticas y del contexto social y económico en el que se producen, y de otra, por la necesidad de proteger a la parte contractualmente más débil (el agricultor o la agricultora persona física) frente a determinados abusos reiteradamente denunciados por las asociaciones agrarias.

Así, por ejemplo, se mantiene en ambos casos la libertad de forma para la celebración del contrato, pero se obliga necesariamente a la forma escrita si se quiere pactar un aplazamiento del precio. Se hace depender, por tanto, la exigencia de forma de un elemento no esencial introducido por la autonomía de la voluntad de ambas partes, como es el precio aplazado. De este modo, el respeto a una de las bases propias de las obligaciones contractuales (libertad de forma en la compraventa y en los contratos en general) se compagina con la necesaria protección de los legítimos intereses de prueba de aquella parte que ha cumplido por entero su prestación y se ve en la necesidad de exigir el cumplimiento de la contraprestación ajena. En el mismo sentido se contiene una regulación suficientemente pormenorizada de los vales de compra y recolección, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario.

Ese mismo propósito de introducir certeza y seguridad jurídica en este concreto tráfico agrario, con la necesaria protección de la parte sociológicamente más débil, es el que inspira la presunción contenida en el párrafo segundo de la disposición adicional primera de la ley y, sobre todo, la adicional segunda. Esta última se introduce con el decidido propósito de acabar con una práctica manifiestamente abusiva que, con la única intención de no fijar un precio cierto y vinculante, siempre en perjuicio del productor o de la productora, hace pasar por contratos de comercialización lo que, por su naturaleza y función, son verdaderas y propias compraventas. El ámbito de protección de la norma se ha circunscrito al agricultor y a la agricultora personas físicas que venden los productos de la tierra y de su trabajo, por ser el paradigma en que concurren los presupuestos y los valores a los que la norma responde: no hacer responsable del riesgo y ventura de la comercialización del producto a quien no interviene en ella ni está en condiciones de hacerlo. Por el contrario, cuando la producción se organiza bajo forma societaria con personalidad diferenciada, el riesgo de abuso desaparece o no tiene las consecuencias sociales y económicas que se aprecian en el otro supuesto, debiendo prevalecer en este caso el respeto a la libertad de pactos en un contexto de libre comercio entre iguales. La nulidad de las cláusulas de indeterminación de precio que se deriva de la referida disposición adicional segunda obliga a la integración del contrato, conforme es habitual en el derecho de consumo cuando se trata de elementos esenciales del mismo; a esos efectos, se ha considerado oportuno establecer una referencia objetiva, como son los precios publicados por el Observatorio de Precios de los Productos Agroalimentarios de la Comunitat Valenciana para la variedad objeto de contrato al tiempo de efectuar la recolección.

La certeza del precio, propia de toda compraventa, lleva a la ley a especificar que el pactado se entiende siempre sin IVA o tributo indirecto que lo grave, salvo que otra cosa se diga de modo expreso (lo cual conducirá también, en su caso, a la forma escrita).

Es también intención de la ley introducir mecanismos de garantía para el cobro del precio. A la exigencia de forma escrita para los supuestos de aplazamiento se añaden otras. Así, por ejemplo, en la venta a ojo sin contrato escrito se lleva a sus últimas consecuencias la regla consuetudinaria de que antes es pagar que recoger, al determinarse la perfección del contrato por el hecho del pago y tener los tratos anteriores la condición de preliminares. Y en la venta a peso por persona física se limita el posible aplazamiento del pago del precio a un mes desde la terminación de la recolección o desde la fecha límite pactada para ello.

La ley regula el distinto régimen de riesgos propios de una y otra modalidad contractual. En el caso de la venta a ojo, el daño o provecho de la cosa vendida corre, con carácter general, por cuenta de quien compra desde la perfección del contrato, mientras que en el supuesto de la venta al peso los riesgos de la cosa vendida corresponden a quien vende hasta que aquella sea contada, pesada o medida, salvo mora de la parte compradora en su obligación de recolectar.

Se detiene también la ley en la regulación de los derechos y obligaciones de las partes relativas al cultivo, recolección y al acceso a las fincas cuyas cosechas se han comprado. Junto a la positivización y actualización de la costumbre, aparecen normas nuevas, como la resolución de la venta a ojo por un vicio oculto de origen voluntario como es la aplicación de tratamientos no autorizados.

Por último, el título I se cierra con la regulación de la figura del corredor o corredora o alfarassador o alfarassadora. Ciertamente, no tienen porqué coincidir en una misma persona ambas funciones, porque una es la persona experta que calcula los aforos en la venta a ojo y otra es quien intermedia en la compraventa, sea a ojo o a peso. Sin embargo ha parecido oportuno hacer una regulación unitaria de la figura porque en la práctica suelen coincidir ambas funciones en una misma persona y, en el caso de que así no fuera, no existe inconveniente alguno para aplicar a quien calcula las responsabilidades propias del cálculo y a quien media las de la intermediación.

La ley remite la figura del corredor o corredora al paradigma del mandato, como mandatario o mandataria de la parte compradora, si bien lo es sui generis, esto es, sin ajustarse necesariamente a la regulación de la figura en el Derecho común. Conforme a la costumbre, no se ha exigido poder de representación escrito, puesto que no siempre el corredor o la corredora cumple la misma función: en unos casos (zonas y productos) aparece como verdadero mandatario o mandataria, conocido o conocida y reconocido o reconocida como tal por ambas partes, aunque su mandato no sea representativo; pero en otros casos (otras zonas y productos) su actuación inicial es más próxima a un revendedor o revendedora, pese a que al final del proceso acabe presentando a un comerciante comprador o a una comerciante compradora. Por eso ha parecido oportuno establecer que cuando el corredor o la corredora identifica a la persona principal para quien interviene al tiempo de la perfección del contrato, elude toda responsabilidad personal en las obligaciones derivadas de la compraventa, cuyas consecuencias se producen en las esferas patrimoniales de su cliente y la parte vendedora, mientras que cuando omite el nombre de aquél o aquélla, queda personalmente obligado u obligada, bien solo (si finalmente no hay parte compradora), bien en solidaridad con ésta si es conocida después. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el supuesto o la supuesta mandante de exigir al corredor o corredora que pruebe la existencia del mandato.

III

Se dedica el título II a la regulación del arrendamiento histórico. Aunque se deroga la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos, es evidente que esta regulación nace de aquella normativa y de su jurisprudencia, pretendiendo aprovechar los frutos de más de veinticinco años de vigencia.

Un primer propósito de la ley es dotar a la institución de una regulación completa, de la que hasta ahora carecía. Por ello se regulan todos sus elementos personales, reales y formales; el contenido de derechos y obligaciones de cada una de las partes, su régimen de transmisión y las distintas causas y consecuencias de terminación del arriendo. La regulación se hace no como una cosa del pasado, sino abriendo la posibilidad a que puedan constituirse nuevos contratos si así conviene a los intereses de las partes, en el bien entendido que la condición foral no está vinculada a la pervivencia histórica de una concreta relación arrendaticia, sino a la adscripción a un tipo contractual propio y diferenciado que merece aquella calificación. Ello no obstante, se establecen normas especiales para los que puedan constituirse en el futuro, como las relativas a las exigencias de capacidad para dar tierras en arrendamiento o la necesidad de forma escrita para que expresamente conste este concreto pacto contractual, no favorecido por ninguna presunción.

Parte esta ley del mismo criterio inspirador de la anterior Ley 6/1986 que, recogiendo la esencia de la institución, concibe el arrendamiento histórico como un contrato para la explotación agraria, e incluso en la terminología actual, un contrato para la empresa familiar, respondiendo al principio de continuidad de la explotación. Por la razón de ser

contrato para la empresa se incluye en su ámbito objetivo todo lo requerido para la explotación, con inclusión de los derechos vinculados a ésta y los aprovechamientos secundarios, salvo los cinegéticos. Y por la misma razón, aun no exigiendo al arrendatario o a la arrendataria la condición de profesional de la agricultura –exigencia desaparecida hoy también de la legislación del Estado– sí se subraya su condición de cultivador directo o cultivadora directa (aunque no sea personal) mediante la prohibición del subarriendo, o mediante la autorización de la cesión inter vivos en los supuestos de jubilación o incapacidad, o con el mantenimiento de esa misma exigencia en la sucesión mortis causa.

La ley ha querido regular con suficiente detalle y, en su caso, con remisiones expresas al régimen común arrendaticio, todo el contenido de los derechos y obligaciones contractuales (en particular, lo referido a la renta) y su transmisión, dedicando un extenso artículo al régimen de los derechos de adquisición preferente y reiterando la inexistencia del derecho de acceso a la propiedad fuera de los supuestos de transmisión, como ya había aclarado la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana.

La experiencia en la aplicación de la Ley de Arrendamientos Históricos de 1986 ha llevado a esta ley a regular con suficiente precisión los distintos supuestos de terminación del contrato y sus consecuencias económicas. Ciertamente, la mayor parte de la jurisprudencia existente sobre la Ley 6/1986 se ha centrado en estas cuestiones. El texto actual dota de un régimen completo a los supuestos de extinción por derecho de recuperación, transformación urbanística o expropiación de la finca.

Es pretensión de la ley ajustar los distintos derechos de las partes a las realidades objetivas que justifican la terminación del arriendo en estos casos. De este modo, se intenta garantizar que el derecho de recuperación cumpla su finalidad específica, que es atender el derecho preferente del propietario o de la propietaria para el cultivo de la finca, evitando su utilización en fraude de eventuales derechos de participación en el plusvalor por transformaciones urbanísticas o por presiones de esta naturaleza que hacen subir el valor de los terrenos al margen de su utilidad agraria. También en materia expropiatoria se fija de un modo u otro el derecho de la parte arrendataria, en función de que la finca haya sido justipreciada por su valor rústico o en atención a circunstancias urbanísticas. Y, en fin, se establece un régimen unificado para todos los supuestos en los que subyace la urbanización de los terrenos, regulado a propósito de la extinción por la transformación urbanística de la finca. Este régimen acota los derechos de participación en el plusvalor, conforme a la jurisprudencia foral, a los supuestos de cese efectivo en la actividad agraria de quien cultiva; pero separándose parcialmente del criterio contenido en ciertas sentencias, intenta determinar el concepto y contenido del plusvalor –y con él, del derecho a la participación de la persona arrendataria– de un modo objetivo y desconectado de decisiones circunstanciales tomadas por los propietarios o las propietarias (vender o no vender, pagar en terrenos o en dinero las cargas urbanísticas, etc.). Al contrario, se atiende al doble valor de una misma realidad, que es la finca arrendada: su valor como finca agraria, de un lado, y el valor del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la misma, de otro. Con la incorporación del concepto de aprovechamiento urbanístico se pretende una remisión al régimen propio de éste según la normativa administrativa de aplicación, sin que la ley civil incida en él o utilice los mismos conceptos con una significación diferente, y sin que equipare cosas que son distintas en el ámbito de otras disciplinas, como valor urbanístico de la finca arrendada (calculado conforme a su aprovechamiento) o valor real de la parcela de resultado. A su vez, al detraer el importe de las cargas urbanísticas y demás costes exigibles al propietario o a la propietaria, se hace abstracción del modo de pago elegido por éste o por ésta, garantizando que el contenido económico del derecho y del concepto mismo de plusvalor sea uniforme y derive directamente de los parámetros de la ley, sin estar mediatizado por posibles decisiones de una de las partes (propiedad) que se imponen a la otra (arrendatario o arrendataria).

Innovación importante de la ley en esta materia es abrir la posibilidad de que el derecho a la participación en el plusvalor que corresponde a la parte arrendataria se materialice en terrenos resultantes del proceso reparcelatorio, posibilidad que exige la consignación por dicha parte del valor agrario de la finca y que puede ser excluida por la propiedad, a su vez, mediante la consignación del importe estimado del plusvalor que corresponde al arrendatario o a la arrendataria. Con este juego de recíprocas consignaciones se pretende eliminar cierta litigiosidad en la materia y también solventar el problema de posible iliquidez que pueden tener los propietarios obligados o las propietarias obligadas a pagar fuertes sumas de dinero a sus antiguos arrendatarios o antiguas arrendatarias. En última instancia, se reserva siempre el derecho de las partes a revisar judicialmente las distintas valoraciones.

Finalmente, la ley sigue manteniendo la posibilidad de reconocimiento administrativo de los arrendamientos existentes, incorporando el criterio asentado en la jurisprudencia de no ser necesario tal reconocimiento ni producir el efecto de impedir o sustituir el posible ejercicio de acciones judiciales con dicho fin, a resolver por los tribunales con plenitud de jurisdicción.

Con relación a los arrendamientos existentes, o en su caso a los que se pudieran constituir, la ley ha querido relajar la exigencia de la tradicional libreta, pues siendo un elemento notoriamente característico de los arrendamientos de la vega de Valencia, no necesariamente aparece en otros arrendamientos localizados en áreas distintas que, sustancialmente, responden sin embargo al mismo tipo de contrato indefinido de transmisión hereditaria. Por eso, se utilizan expresiones del tipo de la contenida en el artículo 36.2.

IV

La regulación contenida en materia de censos persigue, como se ha hecho en otros territorios, liberar el tráfico inmobiliario de los obstáculos constituidos por los que resultan inactivos o sin titular conocido, estableciendo una carga o deber sin perjuicio de su contenido real. De esta manera se conjugan el respeto al derecho a la propiedad privada y a la herencia que reconoce el artículo 33.1 de la Constitución, con la reserva a quien legisla de la concreción de la función social que delimita el contenido de estos derechos, prevista en el apartado 2 de este mismo precepto constitucional.

Por último, la regulación de la costumbre del tornallom pretende, de un lado, subrayar su condición de verdadera y propia obligación jurídica, como en general es propio de las normas consuetudinarias propiamente dichas; y que, por tanto, genera verdaderos derechos y obligaciones, con sus inherentes consecuencias en materia de exigibilidad e incumplimiento. De otra parte, se persigue preservar esta costumbre frente a determinados riesgos en materia laboral.

El texto se cierra con tres disposiciones adicionales, referidas a la aplicación de la ley, a la ya citada nulidad de los pactos con cláusulas de indeterminación del precio y a la integración normativa; dos disposiciones transitorias, que aluden al régimen de los contratos de compraventa y de los contratos de arrendamiento; una disposición derogatoria, y tres disposiciones finales, en las que se recoge la mención al artículo 49.1.2 del Estatut d'Autonomia como título competencial habilitante, al futuro desarrollo reglamentario de la norma y a su entrada en vigor.

TÍTULO I

Modalidades especiales del contrato de compraventa

CAPÍTULO I

Venta a ojo o estimadaArtículo 1. *Objeto.*

La venta a ojo tiene por objeto la totalidad estimada de la cosecha pendiente y no recogida, o simplemente en flor, existente en uno o varios campos al tiempo de ser convenida, por precio alzado y pagado al contado, o en el plazo estipulado si el contrato fuere escrito.

A los efectos del párrafo anterior, la totalidad de la cosecha objeto de contrato puede venir referida a los frutos de una misma variedad concreta, en caso de existir varias.

Puede también convenirse la compra de la cosecha futura sobre semillas, ya las entregue quien compra o quien vende.

Artículo 2. *Exclusiones.*

Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, no podrá celebrarse esta modalidad contractual sobre una parte de la cosecha, o por una o hasta una cantidad (fijada por número o por peso) de fruto o producto, ni por cantidad mínima o de determinada calidad.

Queda excluida esta compraventa especial en todos los casos en los que sea preciso proceder a operaciones ulteriores de pesaje, cuenta o verificación para la determinación de alguno de los elementos del contrato.

Artículo 3. *Determinación de la cosecha.*

1. La cosecha es cuantificada de modo estimado por corredor experto o corredora experta, o por la parte compradora, y aceptada por quien vende. Se expresa en las medidas propias del tipo de cultivo y costumbre del lugar.

2. La propuesta del corredor o de la corredora, o de la parte compradora, es vinculante para ésta desde que se ofrece, y para la parte vendedora desde que la acepte.

Artículo 4. *Entrega de la cosa y calificación jurídica de los frutos.*

A los efectos de este contrato, la cosecha pendiente o futura tiene la consideración de bien mueble, los frutos se entienden separados desde la perfección de aquél y la cosecha puesta a disposición de quien compra en ese mismo momento.

No son aplicables a estos contratos el artículo 1.095 ni el artículo 334.2 del Código Civil, por lo que se refiere a los frutos.

Artículo 5. *Precio.*

1. El precio consiste siempre en una cantidad cierta y alzada de dinero, determinada sobre la estimación de la cosecha hecha por corredor o corredora.

Si en la venta sobre semillas éstas fueren entregadas por la parte compradora, su importe podrá descontarse del precio pactado.

2. Si no se hiciere mención separada, el precio se entenderá sin inclusión de los impuestos indirectos repercutibles que lo graven y de los que sea sujeto pasivo quien vende.

Artículo 6. *Pago del precio y perfección del contrato.*

1. El precio es pagado al contado. Para su aplazamiento, el contrato deberá formalizarse por escrito.

2. Si el contrato es verbal, el pago del precio determina su perfección, y los tratos previos tienen la condición de preliminares, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
3. Salvo pacto en contrario, el lugar del pago será el domicilio de la parte vendedora.
4. Los impuestos se pagarán conforme a su legislación específica.

Artículo 7. *Pago mediante efectos cambiarios.*

1. Si el contrato fuere verbal, aunque la parte vendedora aceptare efectos cambiarios para pago del precio, no se entenderá perfeccionada la venta hasta tanto no se hayan realizado o perjudicado por culpa del acreedor o de la acreedora. Entre tanto, el contrato quedará bajo condición suspensiva.

La fecha de vencimiento o realización de los efectos ha de ser anterior a la recolección. En caso contrario, la compraventa quedará sujeta al Código Civil.

2. Si los efectos se hubieran entregado en cumplimiento de un contrato escrito, se estará a lo pactado en él, sin que la entrega y pago de los efectos afecten a la perfección del contrato.

En defecto de pacto, se aplicará lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 8. *Elementos formales.*

1. El contrato puede ser verbal o escrito. Para la validez del pacto sobre aplazamiento del pago del precio, deberá necesariamente formalizarse por escrito.

2. El contrato no estará sujeto a formalidad alguna. Ello no obstante, el vale de compra hará prueba plena de la existencia y términos del contrato y del efectivo pago, y el vale de recolección la hará de su cumplimiento.

3. El vale de compra se firmará, al menos, por la parte vendedora y por el corredor o alfarrasador o la corredora o alfarrasadora, y contendrá, en los términos que reglamentariamente se determinen, la fecha del documento; la identidad de las partes contratantes y del corredor o de la corredora; la determinación del huerto o partida; el tipo, variedad o clase de producto de que se trate; la cantidad calculada; el precio; la fecha límite de recolección o recogida del producto; y si la cosecha está o no asegurada.

4. El vale de recolección contendrá, en los términos que reglamentariamente se determinen, la referencia a los vales de compra a los que se vincula y las demás menciones necesarias para acreditar el cumplimiento del contrato.

5. Los vales de compra y recolección se emitirán por triplicado, siendo un ejemplar para quien vende, otro para quien compra y el tercero para el corredor o la corredora.

Artículo 9. *Cesión de los derechos de compra.*

Los derechos de la parte compradora serán transmisibles conforme al derecho civil.

Si la compraventa se hubiere formalizado por escrito o con vales de compra, para la validez de la cesión será necesario que ésta conste en el propio documento y que sea comunicada a la parte vendedora.

Artículo 10. *Régimen de riesgos.*

1. El daño o provecho de la cosa vendida corre por cuenta de quien compra desde la perfección del contrato, a salvo las obligaciones que se contienen en los artículos siguientes.

2. Las oscilaciones del precio de los productos no darán lugar a rescisión del contrato a instancias de ninguna de las partes.

Ello no obstante, cuando el incremento desproporcionado o imprevisto de los factores de producción haga ruinoso la continuación del cultivo para la parte vendedora, podrá ésta rescindir el contrato con simultánea devolución del precio, más sus intereses legales. Si quien compra no aceptare la resolución, será consignado el precio e intereses y tendrá aquél o aquélla derecho a continuar el cultivo con sus propios medios, quedando a salvo

el derecho de ambas partes a instar, en el plazo de un mes, el procedimiento correspondiente para declarar bien o mal hecha la resolución y determinar sus consecuencias.

Artículo 11. *Trabajos agrícolas.*

1. Salvo lo dispuesto en el artículo anterior o pacto en contrario, la parte vendedora está obligada a cumplir las exigencias del cultivo para que la cosecha llegue a buen fin, al menos, hasta la fecha límite de recolección o cosecha del producto pactado, y, en general, a proceder conforme a las buenas prácticas agrarias.

Si de cualquier modo impidiere que la cosecha llegue a buen fin y sea recogida por la parte compradora, devolverá el importe del precio pactado más los intereses y responderá de los daños y perjuicios.

Esta obligación cesa en la fecha límite de recolección que haya sido pactada o, en su defecto, en la que resulte en cada lugar según el tipo de producto.

2. El incumplimiento, en cualquier forma, de la normativa reguladora de los tratamientos autorizados dará derecho a la parte compradora a dar por resuelto el contrato, con derecho a indemnización por daños y perjuicios.

3. Si se pactare que el cultivo corre de cuenta de la parte compradora, ésta vendrá obligada a hacerlo de modo que no se cause perjuicio a la tierra o arbolado, ni a los usos o cultivos secundarios del suelo, que quedan excluidos del contrato.

4. Puede también pactarse que quien vende cultive por cuenta de quien compra, en cuyo caso estará obligado u obligada a seguir sus instrucciones, conforme a las reglas del mandato.

Artículo 12. *Derecho de acceso.*

La parte compradora, tanto si ha asumido la obligación de cultivo como si no, tiene derecho de acceso a los predios cuya cosecha ha comprado.

CAPÍTULO II

Venta al peso o per arrovat

Artículo 13. *Objeto.*

La venta al peso o per arrovat tiene por objeto la totalidad o parte de los frutos que finalmente haya al tiempo de la recolección de uno o varios campos, convenida mientras la cosecha se encuentra pendiente, a un precio fijado por unidad de peso o de cantidad.

Artículo 14. *Modalidades.*

1. Por razón de su objeto, el contrato puede revestir una de estas tres modalidades:

a) Venta contada (tot comptat), que obliga a recoger, contar o pesar la totalidad del fruto.

b) Venta medida, o de medida, que sólo obliga a recoger los frutos que tengan un diámetro mínimo o hasta un máximo determinado.

c) Venta limpia (neta), que permite no recoger, o no contar, medir o pesar, los frutos que carezcan de la calidad comercial exigible según la normativa aplicable (de desecho).

2. A falta de prueba en contrario, se entiende que el contrato es a venta contada. En las demás modalidades, el fruto restante después de la recolección queda a disposición de quien vende.

Artículo 15. *Perfección del contrato.*

El contrato se perfecciona por el mero consentimiento, pero deberá concertarse necesariamente antes de la recogida del fruto.

Artículo 16. *Elementos formales.*

1. Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.
2. En los vales de venta debe quedar consignada la modalidad del contrato, el precio por unidad de peso o de cantidad, la clase de fruto y sus variedades, en su caso el posible aforo, así como la fecha límite de recolección y el lugar de pesaje, cómputo o entrega.
3. Los vales de recolección serán emitidos por quien ostente la jefatura de cuadrilla o actúe por delegación de la parte compradora, con indicación de la cantidad o peso del fruto recogido, la fecha, la aceptación o no de la parte vendedora y las demás circunstancias que se determinen reglamentariamente.

Artículo 17. *Contrato sobre parte de los frutos.*

Si el contrato no abarcare la totalidad de los frutos de un campo, deberá circunscribirse a la totalidad de los habidos (conforme a la modalidad pactada) en determinada superficie o número de árboles, o de la variedad o patrón objeto del contrato.

Artículo 18. *Aforos.*

1. La expresión del aforo o cantidad de fruto estimada en los vales de compra tiene valor meramente indicativo y no limitará la obligación de quien compra de recoger y pagar el exceso producido, ni determinará incumplimiento de la parte vendedora por no haberse producido los estimados.
2. No obstante lo anterior, el aforo estimado en el vale de venta se presume iuris tantum como real en caso de incumplimiento total o parcial del contrato, para fijar las indemnizaciones.
3. Si el contrato lo fuere sobre una concreta y determinada cantidad de fruto, se estimará sujeto al Código Civil, sin que le sea de aplicación lo previsto en esta ley.

Artículo 19. *Entrega de la cosa.*

1. La cosecha se entiende entregada por la parte vendedora en el propio campo, en el momento de cortar o separar el fruto, si la obligación de cosechar es de quien compra y a su costa; ello, con independencia de que el pesaje o cómputo pueda hacerse en otro sitio o después.
2. Si la obligación de cosechar es de quien vende y a su costa, la cosecha se entiende entregada donde se realice el pesaje o cómputo, salvo que otra cosa se pacte o resulte de la costumbre del lugar.

Artículo 20. *Selección, pesaje o cómputo del fruto.*

1. El pesaje o cómputo del fruto, y la selección en el caso de no haberse pactado la venta al contado, se realizará en el tiempo y lugar pactado. A falta de pacto, se estará a la costumbre del lugar o a los usos propios del producto, y en su defecto se llevará a término en el propio campo y en el mismo día de ser cortado o separado. Si se pactare en otro lugar o tiempo, serán de cuenta de la parte compradora los deterioros o pérdidas que se produzcan por la demora o transporte, salvo que la obligación sea de la parte vendedora conforme al apartado segundo del artículo anterior.
2. Si la obligación de cosechar fuera de quien compra, la parte vendedora tiene derecho a estar presente, por sí o por persona delegada, en las labores de cosecha y en la selección, pesaje o cómputo del fruto, sea cual sea el lugar donde estas últimas tareas se realicen.

Si estuviere, deberá firmar el vale de recolección, expresando su conformidad o las razones de discrepancia. Su firma o la de quien actúe por su delegación se entienden de conformidad, salvo mención expresa.

Si no estuviere presente, se presumirá que el vale de recolección expresa la cantidad y calidad correctas, y no podrá la parte compradora alegar con posterioridad la existencia de ningún porcentaje adicional de separación de fruto en mal estado. Ello se entiende salvo prueba en contrario, como la resultante de un proceso certificado de trazabilidad u otras admisibles en Derecho.

3. El vale de recolección firmado de conformidad será vinculante para ambas partes, sin que quien compra pueda después rehusar parte de los frutos ni quien vende exigir más peso o cantidad.

Artículo 21. *Precio.*

1. El precio se fijará por unidad de peso o cantidad.
2. El precio total de la venta se determinará por aplicación del unitario pactado en la compra a la cantidad expresada en el vale de recolección. Si el precio se conviene con una baja, ya sea porcentual o sobre la cantidad de fruto, la venta será necesariamente *tot comptat*. La baja no podrá exceder del 5%.
3. Nunca podrá liquidarse el contrato a precio más bajo del pactado, ni siquiera alegando mala calidad de la fruta o producto.
4. Si no se hiciere mención separada, el precio se entenderá sin inclusión de los impuestos indirectos repercutibles que lo graven y de los que sea sujeto pasivo la parte vendedora.

Artículo 22. *Pago del precio.*

1. El precio puede pagarse al contado o en uno o varios plazos. Si el pago del precio es aplazado, el contrato deberá formalizarse por escrito.
2. Si la parte vendedora es persona física, el plazo de pago efectivo no podrá exceder de un mes a contar desde la terminación de los trabajos de recolección o, en su defecto, de la fecha límite pactada de recolección o recogida del producto.
3. Quien vende puede exigir una señal al tiempo de concertar la venta, de la que se dará recibo en el vale de compra. La señal es confirmatoria, salvo pacto en contrario.
4. Si la parte compradora revendiera la cosecha a una tercera persona sin manipularla, actuando como intermediaria, en caso de impago del precio la parte vendedora estará legitimada para reclamar, a título de responsabilidad solidaria, contra todas las personas que sean sucesivas compradoras, salvo contra el consumidor o la consumidora final.

Artículo 23. *Trabajos agrícolas.*

1. Cultivo. La parte vendedora está obligada, hasta la fecha límite de recolección o recogida del producto, a concluir el cultivo para que la cosecha llegue a buen fin y, en general, a proceder conforme a las buenas prácticas agrarias. Es nulo el pacto que atribuya a la parte compradora la función de cultivo. No obstante, son válidos los pactos que facultan a quien compra para realizar trabajos complementarios de mejora del cultivo.

El incumplimiento, en cualquier forma, de la normativa reguladora de los tratamientos autorizados dará derecho a la parte compradora a dar por resuelto el contrato, con derecho a indemnización por daños y perjuicios.

2. Tiempo de la recolección o cosecha. La parte compradora deberá cosechar en las fechas pactadas o antes del límite convenido. A falta de determinación expresa, deberá recoger el fruto dentro de las habituales según el tipo y variedad de producto, punto de coloración y maduración pactados, y la zona concreta de ubicación del campo; o dentro de los siete días siguientes a recibir comunicación escrita de la parte vendedora, si el fruto estuviere apto para ello según lo convenido.

3. Modo de recolectar o cosechar. La parte responsable de la recolección deberá cosechar conforme a las buenas prácticas agrarias. El fruto o producto debe recogerse seco, en condiciones de justo pesaje e idónea comercialización.

4. Suspensión de la recolección. Quien compra debe proceder a la recolección, en una o varias veces, en los plazos pactados o dentro del plazo límite de recolección, según se indica en el apartado segundo de este mismo artículo, pudiendo suspender la recogida por causa justificada de fuerza mayor. Si se produjere una pérdida de la cosecha inferior al cincuenta por ciento, la parte compradora debe seguir recogiendo y pesando o contando el resto, pagándolo conforme a lo inicialmente pactado. Si la suspensión fuere injustificada o abusiva, o la recolección no se hubiere hecho dentro de la fecha límite convenida sin justa causa, quien vende podrá dar por resuelto parcialmente el contrato y vender a terceros la cosecha restante, sin perder el derecho a ser indemnizado o indemnizada por los daños y perjuicios sufridos, de cuyo montante se descontará el precio de la segunda venta.

Artículo 24. *Régimen de riesgos.*

1. Los riesgos de la cosa vendida corresponden a quien vende hasta que aquella sea contada, pesada o medida, salvo mora de la parte compradora en su obligación de recolectar.

La parte compradora incurre en mora y asume los riesgos de la cosa vendida a partir de la fecha indicada para la recolección, en los términos que resultan del artículo 23.2 de esta ley.

2. Los riesgos que soporta la parte vendedora son los propios de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, adversidades climáticas y plagas, pero no los que corresponden con las fluctuaciones del precio, o los que afectan a los trabajos de recogida, transporte y comercialización.

3. Si quien vende es persona física, es nulo el pacto que modifique en su perjuicio el régimen de los riesgos.

Artículo 25. *Integración contractual.*

Las menciones contractuales distintas de las fijadas reglamentariamente que aparezcan en el contrato o vale de venta, se entienden puestas unilateralmente por la parte compradora y sujetas al régimen de condiciones generales, salvo aceptación expresa e individualizada o prueba de su carácter negociado.

CAPÍTULO III

Del corredor o corredora, o alfarrassador o alfarrassadora

Artículo 26. *Intervención contractual.*

Los contratos regulados en este título pueden ser celebrados con la intervención de una tercera persona física, experta o práctica en el tráfico agrario, denominada corredor o corredora, o alfarrassador o alfarrassadora.

Artículo 27. *Mandatario o mandataria.*

1. Quien ejerce las funciones de corredor o corredora actúa siempre, a los efectos de los contratos regulados en esta ley, como mandatario o mandataria de la parte compradora, sin perjuicio de la relación jurídica que le una con ella.

2. Quien ejerce las funciones de corredor o corredora no necesita acreditar poder escrito, ni sus actos están sometidos para su validez a confirmación de su principal. Ello no obstante, en caso de duda, el o la principal podrá exigir al corredor o corredora que pruebe la existencia del mandato.

3. Quien ejerce las funciones de corredor o corredora queda personalmente obligado u obligada frente a la parte vendedora en los casos de no manifestación de la identidad de su comitente al tiempo de la perfección de la venta y en los casos de dolo o fraude. Si posteriormente se desvelare la identidad de quien le otorgó el mandato, las dos personas responderán solidariamente. Fuera de estos supuestos, quien ejerce las funciones de corredor o corredora no queda personalmente obligado u obligada frente a la parte vendedora por los contratos que celebre en nombre de quien le otorgó el mandato.

Artículo 28. *Retribución.*

1. Quien ejerce las funciones de corredor o corredora tiene derecho a una retribución por su trabajo.

2. La persona obligada a su pago es siempre la parte compradora, siendo nulo el pacto en contrario. Se tendrá por no puesta cualquier rebaja en el precio de la venta en concepto de comisión o retribución a quien ejerce las funciones de corredor o corredora, y la parte vendedora tendrá derecho a reclamarla si se hubiere practicado.

3. La forma de remuneración dependerá del régimen jurídico que una a quien ejerce las funciones de corredor o corredora con su principal.

Artículo 29. *Responsabilidad por el cálculo alzado o alfarràs.*

En las ventas a las que se refiere el capítulo I de este título, la parte vendedora no tiene acción contra quien ejerce las funciones de corredor o corredora por errores en el cálculo. La parte compradora sólo la tiene en los casos de dolo, fraude o ignorancia inexcusable.

TÍTULO II

Arrendamientos rústicos históricos

CAPÍTULO I

Concepto y elementos del contrato

Artículo 30. *Concepto.*

Por el arrendamiento histórico valenciano una de las partes cede a la otra, necesariamente persona física, el uso indefinido de una o varias parcelas rústicas, o de parte de ellas, para que las explote, por sí o por medio de personal colaborador, conforme a su naturaleza agrícola, a cambio de una renta en dinero que se paga semestralmente o mediante otra periodicidad pactada.

El arrendamiento histórico se inspira en el principio de continuidad de la explotación agraria.

Artículo 31. *Capacidad.*

1. Para dar tierras en arrendamiento histórico valenciano es necesaria la misma capacidad que para enajenar bienes.

Los padres y las madres o los tutores y las tutoras no podrán ceder bajo esta forma arrendaticia los bienes rústicos de sus hijos o hijas menores o de los incapacitados o las incapacitadas que estén bajo su patria potestad o tutela.

Tampoco podrán ceder bienes en arrendamiento histórico valenciano quienes sean titulares de derechos reales limitados que impliquen facultad de disfrute.

2. Para celebrar contratos como arrendatario histórico valenciano se requiere la capacidad general para contratar. La persona arrendataria puede no ser profesional de la agricultura.

Artículo 32. Objeto.

1. Sólo pueden darse en arrendamiento histórico las fincas rústicas susceptibles de algún tipo de cultivo o producción agraria, radicadas en la Comunitat Valenciana.

2. El arrendamiento se extiende al cequiaje, derechos de riego, derechos de paso, derecho a la percepción de ayudas o subvenciones, otros derechos de producción agrícola y, en general, a todo lo que sea necesario o esté directamente vinculado al cultivo y explotación de la finca.

Se extiende también, salvo pacto, a los aprovechamientos secundarios de la tierra, pero no a los cinegéticos u otros ajenos a la explotación agrícola.

Artículo 33. Forma.

Los arrendamientos que se constituyan con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley deberán formalizarse por escrito, con sujeción expresa a este tipo contractual, que no se presume.

Cualquiera de las partes podrá exigir la formalización del contrato en documento público, de forma originaria o sobrevenida, con los requisitos y menciones necesarias para su inscripción en los registros públicos que lo admitan. Los gastos serán de cuenta de quien lo exija.

Artículo 34. Duración del contrato.

El contrato se entiende celebrado por tiempo indefinido, sin perjuicio de su resolución o extinción por las causas previstas en esta ley o determinadas por la costumbre.

Cualquier pacto sobre plazo o prórrogas supone la exclusión de esta modalidad contractual y, si fuere sobrevenido, su novación en arrendamiento ordinario.

CAPÍTULO II**Contenido del contrato****Artículo 35. Renta.**

La renta, fijada siempre en dinero, se devenga por periodos vencidos, sean semestrales u otros pactados.

Artículo 36. Pago de la renta.

1. A falta de pacto en contrario, la renta se paga en el domicilio de la persona arrendadora al final del periodo por el que se devenga.

2. La persona arrendadora está obligada a emitir recibo de cada uno de los pagos, expresando en ellos la finca o fincas, el importe, concepto, periodo y fecha, y la identidad de la persona arrendataria de la que se recibe. Dichos recibos tendrán todos los datos fiscales pertinentes para que el arrendatario y el arrendador puedan hacer sus declaraciones fiscales y puedan desgravar o declarar, según el caso, los importes de las rentas correspondientes. Si las partes se sirvieran de la tradicional libreta, los datos de identificación de la finca y de la persona arrendataria se consignaran al principio o en el momento en que se produzca alguna variación.

3. Para los supuestos en los que legalmente proceda la consignación como modo de pago, producirá sus efectos desde el ingreso de su importe en la cuenta de depósitos y consignaciones de renta que se abrirá en la consellería competente en materia de agricultura, en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin perjuicio de cualquier otra que se pueda hacer conforme a la legislación procesal civil.

Artículo 37. *Actualización y revisión de la renta.*

1. Salvo pacto en contrario, la renta se actualizará anualmente conforme al índice general para la Comunitat Valenciana de precios al consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

2. Cada diez años la renta podrá ser revisada, a instancia de cualquiera de las partes, para adaptarla a la de mercado de sus mismas características y clase de cultivo. A falta de acuerdo entre las partes, será fijada por técnico o técnica independiente, designado o designada por la consellería competente en materia de agricultura.

También podrá ser revisada la renta por mejoras en la finca hechas por la persona arrendadora, de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado.

3. Podrá modificarse la renta, a petición de cualquiera de las partes, cuando por efecto de alguna actuación expropiatoria o urbanística se hubiera reducido la superficie de la finca arrendada o gravado con el establecimiento de alguna servidumbre que desmerezca, condicione o dificulte el cultivo.

Artículo 38. *Otras obligaciones económicas.*

Salvo pacto o costumbre del lugar en contrario, corresponde a la persona arrendataria el pago del cequiaje, desagüe, guarderías, conservación de caminos o vías rústicas y otros análogos que se correspondan con la finca arrendada.

Los tributos periódicos que gravan la propiedad o derecho real sobre la tierra corresponden a quien ostente la propiedad o la titularidad del derecho, conforme a su legislación específica. Es lícito el pacto de repercutirlos a la persona arrendataria.

Artículo 39. *Derecho y deber de cultivo.*

La persona arrendataria tiene el derecho de elegir la clase de cultivo y el derecho y el deber de cultivar la tierra y de explotarla conforme a su naturaleza y características, de conformidad con la normativa vigente y según las buenas prácticas agrarias.

Salvo acuerdo con la persona arrendadora, el arrendatario o la arrendataria no podrá elegir aquellas clases y tipos de cultivo que impliquen transformación de la finca o mejoras extraordinarias no exigidas por la normativa vigente o impuestas por la administración competente.

Artículo 40. *Obras de reparación, mejoras e inversiones.*

Será de aplicación el régimen jurídico establecido en la legislación del Estado para los arrendamientos rústicos ordinarios en materia de obras de reparación, mejoras impuestas o voluntarias e inversiones. No será aplicable la sustitución del pago de la renta por la realización de mejoras.

Las obras y gastos ordinarios de conservación son de cargo de la persona arrendataria; los extraordinarios son de cargo de la propiedad, pudiendo hacerlos el arrendatario o la arrendataria. En este último caso, podrá optar por reclamar los importes invertidos o por el derecho a la indemnización previsto en el párrafo siguiente.

Terminado el arrendamiento, la persona arrendataria tiene derecho a ser indemnizada por el valor actual de las obras, mejoras e inversiones que haya hecho a sus expensas, incluido el derecho a la tierra flor, entendido como facultad del arrendatario de llevar consigo, al término del arriendo, la capa más superficial de la tierra de cultivo, determinante de su productividad.

CAPÍTULO III

Transmisión de derechosArtículo 41. *Transmisión y división de la finca.*

1. El arrendamiento no limita la facultad de la persona propietaria para transmitir su derecho por cualquier título, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente regulado en el artículo siguiente.

La transmisión no extingue el arrendamiento ni lo limita temporalmente, quedando el nuevo o la nueva titular, en su caso, subrogado o subrogada en la condición de persona arrendadora.

2. El arrendamiento tampoco impide ni limita la división material entre los distintos condueños o las distintas condueñas de la finca o fincas arrendadas. En este caso, potestativamente para la persona arrendataria y obligatoriamente para los arrendadores o las arrendadoras, podrá escindirse el arrendamiento en tantos nuevos contratos como divisiones se hayan realizado, o podrá continuar como un único arrendamiento conjunto de varias fincas pertenecientes a distinto dueño o distinta dueña.

Lo mismo tendrá lugar cuando la persona propietaria transmita una parte de la finca arrendada.

Artículo 42. *Derecho de adquisición preferente.*

1. La persona arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente en los supuestos de transmisión de la finca arrendada o de parte de ella en los que medie contraprestación en dinero.

2. A estos efectos, el o la transmitente notificará de forma fehaciente a la persona arrendataria su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato. La persona arrendataria tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca y lo notificará a quien enajena de modo fehaciente, indicando la opción que resulta del apartado siguiente. A falta de notificación del arrendador o de la arrendadora, la persona arrendataria tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

3. Si el arrendamiento hubiere durado al menos setenta y cinco años, la persona arrendataria podrá ejercitar el derecho de una de estas dos maneras:

a) Pagando al contado el precio o contraprestación del contrato proyectado o celebrado, con una reducción del veinte por ciento de su importe; o

b) Pagando aplazadamente el importe íntegro de aquel contrato, con entrega al menos de una tercera parte del precio al tiempo de ejercitar el tanteo o retracto, y aplazando el resto durante un periodo máximo de dos años, con devengo del interés legal del dinero reducido en un punto.

Si las condiciones pactadas en el contrato proyectado o celebrado fueren más beneficiosas para quien adquiere, a su juicio, se efectuará la transmisión con sujeción a las mismas. Se estará también a los términos y condiciones pactados en el contrato si el arriendo tuviere una duración inferior a setenta y cinco años.

4. En los supuestos de adquisición preferente, la persona arrendataria está obligada a pagar los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta que lo provoca, así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

5. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente a la persona arrendataria, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.

6. Los derechos establecidos en este artículo serán preferentes con respecto a cualquier otro de adquisición, salvo el retracto de colindantes establecido por el artículo 1.523 del Código Civil, que prevalecerá sobre aquéllos cuando no excedan de una hectárea tanto la finca objeto de retracto como la colindante que lo fundamente.

7. Cuando se trate de fincas de aprovechamientos diversos concedidas a diferentes arrendatarios o arrendatarias sobre la totalidad de la finca, será preferido en el tanteo y retracto el que tenga la condición de histórico valenciano.

8. Cuando sean varios los arrendatarios o varias las arrendatarias de partes diferentes de una misma finca o explotación, habrá que cumplir las obligaciones de notificación con cada uno de ellos o cada una de ellas, y el derecho de tanteo y retracto podrá ejercitarlo cada uno o cada una por la porción que tenga arrendada. Si alguno de ellos o alguna de ellas no quisiera ejercitarlo, por su parte podrá hacerlo cualquiera de los demás o de las demás y tendrá preferencia quien tuviera arrendada porción colindante; en su defecto o siendo varios o varias, quien tenga la condición de agricultor o agricultora joven y, en su defecto, o en el caso de ser varios o varias, quien tuviera más antigüedad.

9. En los casos de fincas de las que solo una parte de su extensión haya sido cedida en arriendo, los derechos regulados en los apartados anteriores se entenderán limitados a la superficie arrendada. A tal efecto, el documento por el que sea formalizada la transmisión de la finca deberá especificar, en su caso, la cantidad que del total importe del precio corresponde a la porción dada en arriendo.

10. Fuera de los supuestos anteriores y del mutuo acuerdo entre las partes, la persona arrendataria carece de derecho de acceso a la propiedad.

Artículo 43. *Prohibición del subarriendo.*

La persona titular del arrendamiento histórico valenciano no tiene derecho de subarriendo, reputándose incumplimiento del contrato si se diera. Es nulo el pacto que lo establezca o lo permita.

Artículo 44. *Transmisión ínter vivos del derecho del arrendatario o de la arrendataria.*

Para el caso de jubilación de la persona arrendataria, o de incapacidad física, psíquica o sensorial que le impidan o le dificulten gravemente y de modo previsiblemente definitivo el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato, podrá dicha persona cederlo a la persona física que designe de entre quienes cooperen de hecho en el cultivo o de quienes podrían sucederle ab intestato en caso de fallecimiento.

La cesión debe comunicarse fehacientemente a la persona arrendadora, o constar en la libreta con su firma y la de la persona cedente, extendiéndose los siguientes recibos a nombre de quien ostente la cesión.

La cesión puede ser onerosa o gratuita. En el primer caso, la persona propietaria carece de derechos a la participación en el precio y a la elevación de la renta.

Producido el hecho que la determina y comunicada al arrendador o a la arrendadora, la cesión es irrevocable.

Artículo 45. *Transmisión mortis causa del derecho del arrendatario o de la arrendataria.*

1. El derecho de arrendamiento histórico valenciano no se integra en el caudal relicto de la persona arrendataria fallecida. Su sucesión se regula por lo dispuesto en la presente ley.

2. Fallecida la persona titular del arrendamiento histórico, le sucederá en el arrendamiento:

a) La persona física designada por aquélla en testamento o en acto de última voluntad. A estos efectos, se entenderá válida la designación hecha en la libreta donde se da recibo del pago de las rentas, firmada por arrendatario o arrendataria y arrendador o arrendadora.

b) A falta de designación expresa, la persona que, siendo heredera, legataria o legitimaria de quien sea causante, fuera cooperador o cooperadora de hecho en el cultivo de la finca al tiempo del fallecimiento. Si hubiere varias, será preferida la que tenga la condición de joven agricultor o agricultora, y si hubiere también varias personas que tengan esta condición, la más antigua de ellas. Si ninguna tuviera esa condición, la elegida por mayoría de entre las personas comprendidas en este apartado.

c) No habiendo tampoco cooperador o cooperadora de hecho, sucederá quien sea cónyuge supérstite no separado legalmente o de hecho, que tenga hijos comunes con la persona causante.

d) En defecto de las personas anteriores, cualquiera de las restantes personas herederas, siendo preferida la que sea pariente de grado más próximo; a igualdad de grado, la más joven de entre las que sean mayores de edad; y a igual edad, decidirá la suerte. A estos efectos, se entenderá que quien sea cónyuge no separado y no tenga hijos comunes con la persona causante, es de grado más próximo que quienes ostenten la condición de ascendientes y colaterales.

3. A falta de todas las personas anteriores, quedará extinguido el arrendamiento.

4. En todo caso, quien suceda ha de cultivar directamente, aunque no sea profesional de la agricultura.

5. La persona que suceda deberá comunicar fehacientemente su condición al arrendador o a la arrendadora en el plazo de un año desde el fallecimiento, quedando extinguido el arrendamiento si no lo hace. Si se suscitare litigio entre las personas interesadas, el plazo se suspenderá hasta la terminación de aquél, siempre que la demanda se hubiese presentado dentro del año y la existencia del pleito se comunique a la persona arrendadora; entre tanto, quienes litiguen serán solidariamente responsables del pago de la renta y del deber de cultivar la tierra.

CAPÍTULO IV

Terminación del arriendo

Artículo 46. *Ejercicio del derecho de recuperación.*

1. Si el arrendador o la arrendadora fuere persona física, podrá poner término al arrendamiento recabando para sí el cultivo de la finca, con obligación de cultivarla de forma directa, aunque no sea personal, como titular de la explotación agraria durante un plazo mínimo de diez años.

Si fueren varias las personas coarrendadoras, podrán ejercitar el derecho todas ellas conjuntamente, o varias de forma también conjunta, o una sola de ellas; en estos dos últimos casos con consentimiento de las restantes.

2. Dicho desistimiento unilateral del contrato deberá ser comunicado fehacientemente al arrendatario o arrendataria antes de la terminación del año agrícola inmediatamente anterior a aquel en que deba tener efecto y, en todo caso, con el plazo mínimo de seis meses. La declaración podrá hacerse en la libreta, con el enterado del arrendatario o de la arrendataria.

3. Junto con la comunicación del desistimiento, la persona arrendadora ofrecerá al arrendatario o a la arrendataria la correspondiente indemnización, que deberá pagar o consignar con anterioridad al cese efectivo del arrendamiento. El arrendatario o la arrendataria disconforme podrá exigir judicialmente la liquidación de su derecho, pero no podrá retener la posesión.

4. El ejercicio del derecho dejará a salvo la facultad de la persona arrendataria de recoger y hacer suya la cosecha pendiente.

5. La indemnización se determinará conforme a los siguientes criterios:

a) El 20% del valor rústico de la finca objeto de arrendamiento, justificado con informe emitido por persona técnica competente y, en su caso, el valor actual de las mejoras hechas a cargo del arrendatario o de la arrendataria.

b) Si se hubiere modificado la clasificación urbanística del suelo para incorporarlo a algún proceso de urbanización, la indemnización será la misma que la prevista en el artículo siguiente, justificada también por informe emitido por persona técnica competente. Esto último se aplicará si la clasificación del suelo fuere alterada en los dos años siguientes al cese del arrendamiento por esta causa, pudiendo la antigua persona arrendataria exigir al arrendador o a la arrendadora la diferencia entre una y otra indemnización; a falta de aceptación, se determinará judicialmente.

c) También se aplicará el criterio del artículo siguiente, aun no existiendo alteración en la clasificación del suelo, si al tiempo de ejercitar el derecho de recuperación el valor en venta de los terrenos arrendados es sustancialmente superior a su valor agrícola por efecto de expectativas urbanísticas, y así resulta justificado por informe emitido por dos personas técnicas competentes.

6. Si la antigua persona arrendadora incumpliere el deber de cultivar la tierra establecido en el apartado 1 durante un plazo de diez años, la antigua persona arrendataria o sus causahabientes tendrán derecho a la rehabilitación del contrato y a la correspondiente indemnización por los daños y perjuicios causados.

Artículo 47. *Transformación urbanística de la finca.*

1. Quedará extinguido el arrendamiento cuando quien cultive deba cesar en la actividad agraria como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico que haya clasificado o calificado los terrenos para usos distintos a los agrícolas.

2. Corresponderá al arrendatario o a la arrendataria la siguiente participación en el plusvalor derivado de la transformación urbanística de los terrenos: el 50 % en el supuesto del artículo 51.1 y el 40 % en el supuesto del artículo 51.2 de esta ley o si se demuestra que, respondiendo a este tipo contractual, el arriendo ha tenido una duración mínima de setenta y cinco años.

3. El plusvalor se obtendrá por la diferencia entre estos dos valores: valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente a los terrenos arrendados, descontado el importe de las cargas de urbanización y costes variables exigibles a la persona propietaria, aunque ésta los pague en terrenos; y valor agrario de la finca arrendada y sus accesiones, descontadas en su caso las mejoras hechas a cargo del arrendatario o de la arrendataria.

4. En el documento de reparcelación u otro análogo deberá fijarse el valor del plusvalor, a efectos meramente estimativos.

5. El arrendatario o la arrendataria podrá exigir, en pago de su derecho y durante el primer mes del plazo a que se refiere el artículo 167.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, la adjudicación de parcelas edificables por un aprovechamiento igual al 40 o 50%, según proceda, correspondiente a la finca arrendada, con obligación de pagar las cargas urbanísticas y gastos variables correspondientes. Si lo hace, deberá en el mismo acto consignar o poner a disposición de la persona propietaria el valor íntegro de la finca rústica recogido en el proyecto de reparcelación.

Ejercitada dicha opción por el arrendatario o por la arrendataria, la persona propietaria sólo podrá enervarla si, dentro del mes siguiente a su recepción, consigna o pone a disposición de aquél o aquélla el importe correspondiente a su participación en el plusvalor, según haya sido calculado en el proyecto de reparcelación.

El ejercicio de la opción u oposición se hará en documento público, notificado a la otra parte, a la administración actuante y, en su caso, al agente urbanizador o a la agente urbanizadora.

La opción u oposición al pago en terrenos del plusvalor no limita el derecho de ambas partes a fijar judicialmente el valor del mismo, si discrepan del que resulta de las actuaciones administrativas. Las diferencias, si existieren, se pagarán en dinero.

6. No será de aplicación lo previsto en el apartado anterior si no existe declaración administrativa o judicial calificando el arrendamiento como histórico valenciano y alguna de las partes lo negare.

Artículo 48. *Expropiación de la finca.*

1. En caso de expropiación total o parcial de la finca arrendada, se producirá la extinción del arrendamiento o su modificación, según proceda.

2. El arrendatario o la arrendataria, sin perjuicio de los demás derechos que le atribuye la legislación del Estado para tal supuesto, tendrá derecho a una indemnización por el concepto exclusivo de extinción o reducción del contrato, que se calculará del siguiente modo:

a) Un 20% del valor de la finca arrendada afectada por la expropiación, si ésta fuere justipreciada por su valor rústico, correspondiendo a la persona propietaria el 80% restante; y

b) Los mismos porcentajes establecidos en el artículo anterior, calculados sobre la diferencia del valor rústico y el valor tomado en consideración a los efectos expropiatorios, si aquélla fuere justipreciada por valor distinto al agrícola, y siempre que esta indemnización sea superior a la prevista en el apartado a.

3. Las actuaciones se entenderán separadamente con las personas propietaria y arrendataria, en los términos establecidos en la legislación expropiatoria.

Artículo 49. *Resolución del contrato.*

Serán causas de resolución del contrato las previstas en la legislación de arrendamientos rústicos del Estado, siempre que resulten conformes con la naturaleza y características del arrendamiento histórico valenciano.

En particular, serán causas de resolución, a instancias de la persona arrendadora, la existencia de cualquier tipo de subarriendo de la finca y la cesión del contrato en supuestos distintos de los previstos en esta ley.

CAPÍTULO V

Reconocimiento de los arrendamientos existentes

Artículo 50. *Declaración judicial o administrativa.*

1. Los arrendamientos constituidos desde tiempo inmemorial o, en todo caso, antes de la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935, sobre tierras radicadas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, que perduran por tiempo indefinido y se han venido rigiendo por la costumbre y la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos, podrán ser declarados históricos valencianos por la consellería competente en materia de agricultura.

2. Si existiere litigio entre las partes, la declaración administrativa, sea favorable o contraria a dicho reconocimiento, no condiciona ni impide el ejercicio de las acciones jurisdiccionales para la calificación del contrato, ni es requisito previo para el mismo.

La declaración administrativa favorable al reconocimiento producirá efectos en el ámbito de las actuaciones de la Generalitat.

Artículo 51. Acreditación pericial.

1. La persona interesada que pretenda el reconocimiento al que se refiere el artículo anterior, deberá aportar y acreditar ante la consellería competente en materia de agricultura, junto a su instancia, dictamen pericial de especialista en el que se recoja la oportuna investigación histórica-jurídica.

2. También procederá la declaración administrativa de reconocimiento del arrendamiento histórico en aquellos supuestos en los que no siendo posible la formulación del dictamen al que se refiere el apartado 1 de este artículo como consecuencia de la destrucción de archivos o registros, el arrendamiento de que se trate sea anterior a la entrada en vigor de la Ley de 15 de marzo de 1935.

Artículo 52. Régimen jurídico.

Aceptada por ambas partes, con o sin declaración administrativa, o declarada judicialmente la condición de arrendamiento histórico valenciano, el contrato se regirá por lo previsto en esta ley.

TÍTULO III**Censos****Artículo 53. Censos.**

1. Todas las personas titulares de censos enfitéuticos inscritos en el Registro de la Propiedad, que por el tiempo de su constitución y por el régimen del *lluïsm*e, comis, fadiga u otras características, merezcan la calificación de forales valencianos, comunicarán al registro de su demarcación aquéllos que les pertenezcan, en el plazo de cinco años computables desde la entrada en vigor de esta ley.

2. Esta comunicación se realizará mediante instancia dirigida al Registro de la Propiedad correspondiente, suscrita por la persona titular, en la que se identifiquen estos derechos y las fincas gravadas con los censos mencionados, y en la que se solicite la práctica de la nota marginal correspondiente que exprese su vigencia. Si quien suscribe la instancia no es la persona titular registral del censo de que se trate, deberá presentar los correspondientes títulos acreditativos de su derecho de inscripción del mismo.

Para que el registrador o la registradora practique la nota marginal expresiva de la vigencia del censo, será necesario que la instancia señalada en el párrafo anterior se acompañe de los documentos o elementos de prueba que acrediten fehacientemente que quien promueve la comunicación de vigencia de la enfiteusis ha puesto en conocimiento de las demás personas titulares de derechos inscritos sobre la finca gravada con el citado censo su intención de declarar la vigencia del mismo.

3. Transcurrido el plazo indicado de cinco años sin que conste la vigencia de los censos en los términos expresados, quedarán extinguidos y podrán cancelarse a instancia de la persona censataria o titular del dominio útil, de conformidad con la legislación hipotecaria.

Todo lo dispuesto en los apartados anteriores no impide la aplicación de las reglas que sobre la prescripción se establecen en el Código Civil.

TÍTULO IV**Trabajos de buena vecindad****Artículo 54. Derecho al *tornallom*.**

Podrán los agricultores y las agricultoras titulares de explotaciones colindantes o próximas, según costumbre, ayudarse en las labores agrarias respectivas, estando equiparadas las horas trabajadas en cada explotación al margen de su extensión y características, y sin que medie retribución alguna.

Quien hubiera prestado su colaboración tiene acción para exigirla de quien la hubiera recibido, con derecho a indemnización en caso de incumplimiento.

Disposición adicional primera. *Aplicación de la ley.*

La presente ley se aplicará de conformidad con las normas de derecho interregional relativas a las obligaciones contractuales.

Ello no obstante, se presumirá, salvo pacto en contrario, que los contratos de compraventa de cosechas producidas en la Comunitat Valenciana y celebrados en su territorio, se corresponden con alguno de los tipos contractuales regulados en esta ley.

Disposición adicional segunda. *Nulidad de los pactos con cláusulas de indeterminación del precio.*

Se reputarán nulos, por contrarios a esta ley, los pactos por los que el agricultor o la agricultora persona física ceda las facultades de disposición sobre la cosecha a cambio de una retribución inicialmente indeterminada, ya se exprese con la cláusula «a comercializar» o cualquier otra; y en general, todas las formas y cláusulas contractuales que hagan soportar al agricultor o a la agricultora, persona física, los riesgos de la comercialización de la cosecha en la que no interviene.

Se tendrá por precio cierto del contrato el que se recoja en el Observatorio de Precios de los Productos Agroalimentarios de la Comunitat Valenciana para la variedad objeto de contrato en la semana en que se produce la recolección o la media de éstas si fueran varias.

Disposición adicional tercera. *Integración normativa.*

En defecto de lo previsto en esta ley, regirá la costumbre valenciana, los principios generales del derecho valenciano en materia de contratación agraria y arrendamientos históricos y la doctrina jurisprudencial civil del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana. En su defecto, y en las remisiones expresas que la presente ley contiene, regirá la legislación del Estado sobre arrendamientos rústicos y el Código Civil, en todo lo que resulte compatible con naturaleza propia de los contratos regulados en ésta.

Disposición transitoria primera. *Contratos de compraventa.*

Se regularán por la presente ley los contratos de compraventa concertados con posterioridad a su entrada en vigor.

Los contratos celebrados con anterioridad a su vigencia se regirán por lo pactado y la costumbre, si bien la parte que alegue un régimen consuetudinario coincidente con lo previsto en la presente ley estará dispensada de su prueba.

Disposición transitoria segunda. *Contratos de arrendamiento.*

Los contratos de arrendamiento histórico valenciano reconocidos o declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán por lo dispuesto en ésta respecto de todas las consecuencias no agotadas derivadas de los mismos. Ello no obstante, los litigios iniciados con anterioridad a su vigencia se resolverán conforme a la legislación anterior, si resultare incompatible con ésta.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Queda derogada la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, de la Generalitat, de Arrendamientos Históricos Valencianos.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

2. Mantendrán su vigencia, en tanto no resulten contradichos por la presente ley, el Decreto 186/1991, de 15 de octubre, del Consell, por el que se crea el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos de la Comunitat Valenciana; el Decreto 41/1996, de 5 de marzo, del Consell, por el que se desarrolla la Ley de Arrendamientos Históricos Valencianos, y la Orden de 13 de marzo de 1997, de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, para la constitución de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos de la Comunitat Valenciana.

Disposición final primera. *Título competencial habilitante.*

La presente ley se dicta al amparo de la competencia exclusiva de la Generalitat prevista en el artículo 49.1.2 del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, de conformidad con el artículo 149.1.8 de la Constitución Española.

Disposición final segunda. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

1. Se faculta al Consell para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y la ejecución de esta ley.

2. Se desarrollarán en modelos normalizados los vales de venta y de recolección, así como los criterios para la homologación de contratos tipo.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos, tribunales, autoridades y poderes públicos a los que corresponda, observen y hagan cumplir esta Ley.

Valencia, 26 de julio de 2013.–El President de la Generalitat, Alberto Fabra Part.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Comunitat Valenciana» número 7.079, de 31 de julio de 2013)