

BOLETÍN de información jurídica

MONOGRÁFICO



LIBRO SEXTO DEL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA.

VI. CONTRATOS DE CULTIVO Y OTROS “SOBRE OBJETO AJENO”

”El Título II del Libro VI sitúa, a continuación del Capítulo II, dedicado a los “contratos sobre actividad ajena”, un Capítulo III que titula “Contratos sobre objeto ajeno”. En realidad, el legislador incorpora al Código, adaptándola, la **Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo**, si bien, asumiendo que en la misma se regulan algunos contratos que no son propiamente de cultivo, dedica a los que sí lo son una primera Sección, y unas Secciones segunda y tercera, respectivamente, al contrato de custodia del territorio, basado en el anterior arrendamiento con fines de protección del patrimonio natural, y al arrendamiento para pastos.

El contrato de cultivo por excelencia es el **arrendamiento rústico**, junto al que se regulan la **aparcería** y la **masovería**, sujetos todos ellos a unas Disposiciones generales que se contienen en los **arts. 623-1 al 623-10** y que vienen a reproducir los diez primeros artículos de la ley. Puede ser oportuno recordar algunas características de la regulación que se incorpora, así como las consecuencias que se derivaron de su entrada en vigor en relación a los contratos anteriormente existentes.

En primer lugar, señalar que, siguiendo el esquema existente en la ley en relación a su régimen jurídico, el **art. 623-8** señala que “los contratos de cultivo se rigen por lo establecido imperativamente por el presente código, por los pactos convenidos entre las partes contratantes o, en su defecto, por el uso y costumbre de la comarca. Supletoriamente, les son de aplicación las demás disposiciones del presente código”. Se prevé por otra parte que las disposiciones sobre el contrato de arrendamiento se apliquen a los otros contratos de cultivo en la medida en que lo permita su naturaleza (**arts. 623-8-3**).

A pesar de los términos del **art. 623-1**, que define como contratos de cultivo todos aquéllos, “cualquiera que sea su denominación, por los que se cede onerosamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una *finca rústica*”, es posible –como ya anunciaba la Exposición de Motivos de la Ley 1/2008, que usaba esos mismos términos- el contrato de cultivo que tiene por objeto una finca calificada como suelo urbano o urbanizable, y así el **art. 623-27** indica que no existirá la preferencia adquisitiva del arrendatario “si la finca no tiene la calificación de rústica”. El ámbito de aplicación de la normativa no se restringe tampoco por razones subjetivas, de modo que pueden ser partes contractuales todas las personas con capacidad de contratar (**art. 623-5**). Sin perjuicio de lo anterior, determinados derechos, como los de adquisición preferente, están reservados (**art. 623-8-2**) a quienes reúnen la condición de “cultivador directo y personal”, que la norma (**art. 623-6**) reserva a aquellas personas físicas (o comunidades de bienes o sociedades participadas mayoritariamente por dichas personas físicas) que, implicándose económicamente en la explotación, dedican la mayor parte de su tiempo laboral a actividades agrarias o complementarias, de las que obtienen también su fuente principal de ingresos.

Conviene recordar que actualmente la práctica totalidad de los contratos de arrendamiento rústico, aparcería o masovería existentes en Cataluña están sujetos a la Ley 1/2008, de 20 de febrero. Los concluidos previamente a su entrada en vigor lo estaban a la Ley estatal 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, o sus precedentes de 1995 y 1980. Sin embargo, la Disposición Transitoria de la ley catalana de 2008 determinó que la misma sería aplicable a todos los contratos de cultivo convenidos con anterioridad a la misma, a partir del momento en que se hubiere cumplido el plazo mínimo de duración, y entrasen en la primera prórroga o en alguna otra sucesiva. Ello afecta a cuestiones esenciales como la duración mínima de los contratos -cinco años en la Ley 2003 del Estado y siete en la ley catalana- la de su prórroga -tres años en la del Estado y cinco años en Catalunya- y el derecho de adquisición preferente del cultivador directo y personal, suprimido en los contratos sujetos a la Ley del Estado de 2003, como contrarios, según su Exposición de Motivos, al principio de libre circulación de la tierra.



Por lo demás, las escasas novedades que el Libro VI introduce se refieren de modo mayoritario precisamente al derecho de adquisición preferente regulado en sede de ARRENDAMIENTO RÚSTICO. Así:

1. Se excluye dicho derecho (**art. 623-27-1**) cuando el negocio transmisivo es una donación entre vivos, frente a lo que para tal supuesto establecía el art. 33.1 de la ley.
2. Se complementa (**art. 623-27-3**) la norma según la cual “en el supuesto de finca solo arrendada en parte o a diferentes arrendatarios, el derecho del arrendatario se limita a la parte de la finca que se tiene en arrendamiento”, con dos previsiones concretas:
 - a). la primera contempla el caso de que “el otro arrendatario no ejerza este derecho, supuesto en el cual el derecho del otro arrendatario se extiende a toda la finca”.
 - b). la segunda señala que “si la finca arrendada no se puede segregar o dividir por aplicación de la legislación sobre unidades mínimas de cultivo, puede ejercer este derecho el arrendatario que tiene la porción de terreno de menor extensión y, en igualdad de circunstancias, decide la suerte”.
3. Se especifica el carácter notarial de la consignación que debe hacer el arrendatario que ejercite el derecho de tanteo (**art. 623-28-2**).
4. Se determina (**art. 623-29-2**) que los dos meses durante los que el arrendatario puede ejercitar el retracto son los siguientes al momento en que tenga conocimiento de la enajenación o, se añade ahora, “al momento de la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad, si se ha producido antes”.

Existe en el número 4 de este art. 623-29 una norma que puede resultar confusa al decir que “tanto si existe derecho de tanteo y retracto como si no existe, para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de adquisición de una finca rústica arrendada, debe justificarse que se ha notificado fehacientemente al arrendatario”. Resultaba más claro su precedente contenido en el art. 35.3 de la ley, que exigía la notificación “en cualquier caso, aunque el arrendatario o arrendataria no tenga derecho de adquisición preferente *al no ser cultivador directo y personal*”. Esta parece la interpretación correcta de la norma, si bien por los términos ahora utilizados podría entenderse exigible la notificación incluso en los casos excluidos de esa preferencia adquisitiva por razón del negocio formalizado (donación) o de la condición no rústica del terreno.

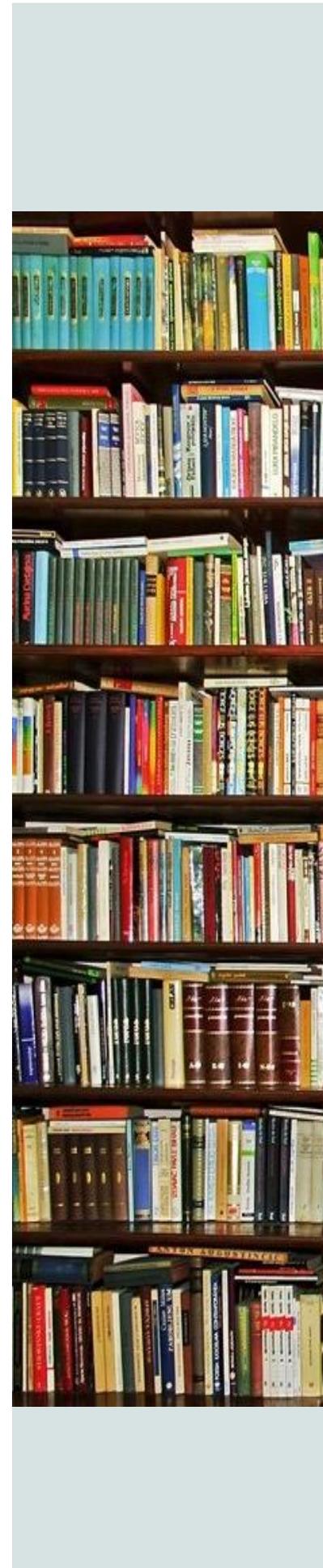
Hay que recordar por otro lado que la Ley 9/2011, 29 diciembre, de promoción de la actividad económica dejó sin contenido los artículos 43 y 44 de la Ley que regulaban un derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat, subsidiario al de los arrendatarios y los colindantes, en cualquier supuesto de enajenación de fincas rústicas o explotaciones agrarias.

Frente al arrendamiento rústico, en el cual la renta no puede consistir en una cantidad alícuota de los frutos –sí en una cantidad determinada de estos, ex **art. 623-12**- en el contrato de APARCERÍA la contraprestación a cargo del aparcerero es precisamente una participación en los frutos obtenidos, no necesariamente proporcional a la participación en la explotación de la finca (**art. 623-30**). Y mientras que en el arrendamiento rústico o en la aparcería el contrato no se extiende a la vivienda que exista en la finca, salvo pacto en contrario (art. 623-3), en la MASOVERÍA habitar el *mas* es precisamente una obligación derivada del contrato (**art. 623-33**), sin que el masovero deba pagar por ello contraprestación alguna.

El nuevo contrato de CUSTODIA DEL TERRITORIO, regulado en el **art. 623-34**, viene a sustituir las previsiones contenidas en los arts. 6 y 40 de la ley en relación a aquellos contratos a favor de determinadas entidades dedicadas a la custodia del paisaje rural o agrícola, al cuidado de la biodiversidad en el territorio rural o al mantenimiento del patrimonio cultural de las tierras rurales. En la ley se consideraban impropiedades contratos de cultivo, y se les aplicaba el régimen de los arrendamientos rústicos si las partes no convenían otra cosa, y “de acuerdo con la legislación ambiental, urbanística o paisajística correspondiente”. Al mismo tiempo, se disponía que tales entidades gozaban de los derechos específicos que se reconocían al cultivador directo y personal.

Estas previsiones se intentan aclarar, con éxito discutible, en el Libro Sexto, que regula un contrato específico, de carácter temporal, en el que las respectivas contraprestaciones son la cesión total o parcial del uso o gestión del inmueble a cambio de la realización de “actividades de asesoramiento, de divulgación, de planificación o de gestión y mejora, con el fin de conservar la biodiversidad, el patrimonio natural y cultural y el paisaje o de hacer una gestión sostenible de los recursos naturales”. No es necesario, frente a la anterior regulación legal, que la entidad cesionaria no tenga ánimo de lucro.

En cualquier caso, los perfiles del contrato no resultan suficientemente dibujados en la norma, que literalmente se remite, en cuanto a la determinación de las obligaciones de las partes y su incumplimiento, la duración o las garantías, a lo que libremente estipulen





aquéllas, pudiendo configurarse el derecho del cesionario como obligacional o real, “si cumple, en este caso, los requisitos establecidos por la ley”. Los antecedentes de la norma parecen configurar tales actividades a cargo de la entidad cesionaria como de interés público, por lo que quizá la motivación que pueda tener el propietario de un inmueble en realizar esa cesión pueda resultar muy limitada, si no se le incorpora al contrato algún tipo de contraprestación adicional, como la asunción de gastos de conservación o mantenimiento, o se estimula con algún tipo de incentivo fiscal. Por otro lado, de los términos legales no se deduce fácilmente qué actividades ampara o excluye ese “uso o gestión” que es objeto de cesión, cuáles pueden ser objeto de la misma, y cuáles quedarían en la esfera de las del propietario.

Finalmente, el art 623-35 regula el ARRENDAMIENTO PARA PASTOS, reproduciendo el contenido del art. 41 de la ley, y añadiendo que el mismo se regirá por lo que libremente hayan convenido las partes o, en defecto de pacto, por las normas del arrendamiento rústico, en lo que sean compatibles.

Por Antonio A. Longo Martínez