

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓ

A. PROJECTES DE LLEI

Projecte de llei, de la Generalitat, dels Contractes i Altres Relacions Jurídiques Agràries (RE número 54.887)

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

La Mesa de les Corts, en la reunió del dia 14 de maig de 2013, ha acordat tramitar el Projecte de llei, de la Generalitat, dels Contractes i Altres Relacions Jurídiques Agràries (RE número 54.887).

D'acord amb el que disposen els articles 111 i 112 del RC, s'ordena la tramesa a la Comissió de Coordinació, Organització i Règim de les Institucions de la Generalitat i la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts*.

Els diputats i les diputades i els grups parlamentaris disposen d'un termini de 15 dies hàbils, comptadors a partir de l'endemà de la publicació en el BOC, per a la presentació d'esmenes.

Finalment, d'acord amb l'article 116.1, durant aquest termini, els grups parlamentaris podran presentar propostes de nomenament de ponents, segons el nombre que amb caràcter general haja estat determinat per la Mesa de Les Corts.

Palau de les Corts
València, 14 de maig de 2013

El president
Juan Gabriel Cotino Ferrer

PROJECTE DE LLEI, DE LA GENERALITAT, DELS CONTRACTES I ALTRES RELACIONS JURÍDIQUES AGRÀRIES

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

I

La tradició vigent en la Comunitat Valenciana, vinculada especialment al món agrari, presenta facetes que requereixen l'acció legislativa de la Generalitat, no sols amb la finalitat de positivitzar el costum, sinó també d'adaptar-lo a les noves realitats socioeconòmiques i, en alguns casos, de protegir-lo enfront de determinades pràctiques abusives. Acció legislativa que s'exercix a l'empara de la competència exclusiva establida en l'article 49.1.2 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en relació amb la seua disposició transitòria tercera.

La llei consta de 54 articles, dividits en quatre títols; més tres disposicions addicionals, dos de transitòries, una de derogatòria i tres de finals.

El títol I està dedicat a les modalitats especials del contracte de compravenda i regula les tradicionals venda a ull i venda al pes, a les quals dedica sengles capítols; conclou amb un tercer capítol que regula la figura del corredor o corredora i/o alfarassador o alfarassadora.

II. TEXTOS EN TRAMITACIÓN

A. PROYECTOS DE LEY

Proyecto de ley, de la Generalitat, de los Contratos y Otras Relaciones Jurídicas Agrarias (RE número 54.887)

PRESIDENCIA DE LES CORTS

La Mesa de Les Corts, en la reunión del 14 de mayo de 2013, ha acordado tramitar el Proyecto de ley, de la Generalitat, de los Contratos y Otras Relaciones Jurídicas Agrarias (RE número 54.887).

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 111 y 112 del RC, se ordena la tramitación a la Comisión de Coordinación, Organización y Régimen de las Instituciones de la Generalitat y la publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts*.

Los diputados y las diputadas y los grupos parlamentarios disponen de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación en el BOC, para la presentación de enmiendas.

Finalmente, de acuerdo con el artículo 116.1, durante este plazo, los grupos parlamentarios podrán presentar propuestas de nombramiento de ponentes, según el número que con carácter general se haya determinado por la Mesa de Les Corts.

Palau de les Corts
Valencia, 14 de mayo de 2013

El presidente
Juan Gabriel Cotino Ferrer

PROYECTO DE LEY, DE LA GENERALITAT, DE LOS CONTRATOS Y OTRAS RELACIONES JURÍDICAS AGRARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La tradición vigente en la Comunitat Valenciana, vinculada especialmente al mundo agrario, presenta facetes 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 transitòria tercera.

La ley consta de 54 artículos, divididos en cuatro títulos; más tres disposiciones adicionales, dos transitòrias, 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 alfarassador o alfarassadora.

El títol II, dividit al seu torn en cinc capítols, conté una regulació completa de la figura de l'arrendament històric, sense perjudi de determinades remissions a la legislació comuna d'arrendaments rústics en tot allò en què la institució no requerix una normativa específica.

El títol III només té un article únic dedicat als censos que encara perviuen en els llibres registrals i que, per la seua configuració i característiques, mereixen la qualificació de forals valencians. La norma, en paral·lel amb altres de vigents en diferents comunitats autònomes que van tractar prèviament este fenomen, pretén provocar la constatació d'aquells censos que continuen complint la funció econòmica per a la qual van ser creats i l'extinció dels que es troben inactius.

El títol IV conté, també en un article únic, la regulació del costum del tornallom, una modalitat consuetudinària de col·laboració agrària que, més enllà del voluntarisme solidari, es configura com una autèntica obligació jurídica.

La llei conclou amb les mencionades disposicions addicionals, transitòries, derogatòria i finals, entre les quals destaca, sens dubte, l'addicional segona, a la qual es farà una referència posterior. Cal destacar també el compromís de la Generalitat respecte al desplegament reglamentari que la llei preveu i, particularment, a la confecció de models normalitzats de vals de compra, de recol·lecció i també de contractes amb preu ajornat, que sens dubte en facilitaran l'aplicació.

II

En la regulació d'ambdós modalitats especials de compravenda agrària s'ha buscat integrar, amb formulacions suficientment àmplies, les distintes pràctiques vinculades a cada zona i producte, intentant no confondre el que és un determinat ús agrari amb el costum pròpiament dit. La llei vol respectar al màxim el costum, amb les necessàries modificacions requerides, d'una part, per l'evolució de les mateixes pràctiques i del context social i econòmic en què es produïxen, i, de l'altra, per la necessitat de protegir la part contractualment més feble (l'agricultor o l'agricultora com a persona física) enfront de determinats abusos reiteradament denunciats per les associacions agràries.

Així, per exemple, es manté en ambdós casos la llibertat de forma per a la formalització del contracte, però s'obliga necessàriament a la forma escrita si es vol pactar un ajornament del preu. Es fa dependre, per tant, l'exigència de forma d'un element no essencial introduït per l'autonomia de la voluntat d'ambdós parts, com és el preu ajornat. D'esta manera, el respecte a una de les bases pròpies de les obligacions contractuals (llibertat de forma en la compravenda i en els contractes en general) es compagina amb la necessària protecció dels legítims interessos de prova d'aquella part que ha complit completament la seua prestació i es veu en la necessitat d'exigir el compliment de la contraprestació aliena. En el mateix sentit, es formula una regulació suficientment detallada dels vals de compra i de recol·lecció, sense perjudi del desplegament reglamentari posterior.

Este mateix propòsit, introduir certesa i seguretat jurídica en este tràfic agrari concret, amb la protecció necessària de la part sociològicament més feble, és el que inspira la presumpció continguda en el paràgraf segon de la disposició addicional primera de la llei i, sobretot, en l'addicional

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 compra, de recolección y también de contratos con precio aplazado, 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,

segona. Esta última s'introduïx amb el decidit propòsit de posar fi a una pràctica manifestament abusiva que, amb l'única intenció de no fixar un preu cert i vinculant, sempre en perjudi del productor o de la productora, fa passar com a contractes de comercialització allò que, per la seua naturalesa i funció, són verdaderes i autèntiques compravendes. L'àmbit de protecció de la norma s'ha circumscrit a l'agricultor i a l'agricultora com a persones físiques que venen els productes de la terra i del seu treball, per ser el paradigma en què concorren els pressupòsits i els valors a què la norma respon: no fer responsable del compte i risc de la comercialització del producte aquell qui no hi intervé ni està en condicions de fer-ho. Al contrari, quan la producció s'organitza sota la forma societària amb personalitat diferenciada, el risc d'abús desapareix o no té les conseqüències socials i econòmiques que s'aprecien en l'altre supòsit, havent de prevaldre en este cas el respecte a la llibertat de pactes en un context de lliure comerç entre iguals. La nul·litat de les clàusules d'indeterminació de preu que es deriva de la mencionada disposició adicional segona obliga a la integració del contracte, segons és habitual en el dret de consum quan es tracta d'elements que són essencials d'este; a este efecte, s'ha considerat oportú establir una referència objectiva, com són els preus publicats per l'Observatori de Preus de la Generalitat per a la varietat objecte del contracte en el moment d'efectuar la collita.

La certesa del preu, pròpia de tota compravenda, fa que la llei especifique que el que s'ha pactat s'entén sempre sense IVA o tribut indirecte que ho grave, llevat que es diga una altra cosa de manera expressa (cosa que comportarà, si és el cas, arribar a la forma escrita).

També és intenció de la llei introduir mecanismes de garantia per al cobrament del preu. A l'exigència de forma escrita per als supòsits d'ajornament s'hi afigen d'altres. Així, per exemple, en la venda a ull sense contracte escrit es porta a les últimes conseqüències la regla consuetudinària de pagar abans de recollir, per determinar-se la perfecció del contracte en el fet del pagament i tindre els tractes anteriors la condició de preliminars. I en la venda a pes per persona física es limita el possible ajornament del pagament del preu a un mes des de l'acabament de la collita o des de la data límit pactada per a això.

La llei regula el distint règim de riscos propis de l'una i l'altra modalitat contractual. En el cas de la venda a ull, el dany o profit de la cosa venuda va, amb caràcter general, per compte de qui compra des de la perfecció del contracte, mentres que en el supòsit de la venda a pes els riscos de la cosa venuda corresponen a qui ven fins que esta siga comptada, pesada o mesurada, excepte mora de la part compradora en la seua obligació de recol·lectar.

Es deté també la llei en la regulació dels drets i les obligacions de les parts relatius al cultiu, recol·lecció i a l'accés a les finques les collites de les quals s'han comprat. Junt a la positivització i actualització del costum, apareixen normes noves com ara la possibilitat de resolució de la venda a ull per vici ocult d'origen voluntari, com són l'aplicació de tractaments no autoritzats que afecten de manera general la collita.

Finalment, el títol I es clou amb la regulació de la figura del corredor o corredora o alfarrassador o alfarrassadora. Certament, no tenen per què coincidir en una mateixa persona ambdós funcions, perquè una és la persona experta que calcula els aforaments en la venda a ull i una altra és qui fa d'intermediari en la compravenda, siga a ull o a pes.

la adicional segunda. Esta última se introduce con el decidido propósito de acabar con una práctica manifestamente 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 la Generalitat 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 de 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 a 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 relativos 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 posibilidad de resolución de la venta a ojo por un vicio oculto de origen voluntario, como es la aplicación de tratamientos no autorizados que afectan de manera general a la cosecha.

Por último, el título I se cierra con la regulación de la figura del corredor o corredora o alfarrassador o alfarrassadora. Ciertamente, no tienen por qué 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

No obstant això, s'ha cregut oportú fer una regulació unitària de la figura perquè en la pràctica solen coincidir ambdós funcions en una mateixa persona, i, en cas que no siga així, no hi ha cap inconvenient per a aplicar a qui calcula les responsabilitats pròpies del càlcul i a qui fa d'intermediari les de la intermediació.

La llei remet la figura del corredor o corredora al paradigma del mandat, com a mandatari o mandatària de la part compradora, si bé ho és sui generis, és a dir, sense ajustar-se necessàriament a la regulació de la figura en el dret comú. D'acord amb el costum, no s'ha exigut poder de representació escrit, ja que no sempre el corredor o la corredora complix la mateixa funció: en uns casos (zones i productes) apareixen com a verdader mandatari o mandatària, conegut o coneguda i reconegut o reconeguda com a tal per ambdós parts, encara que el seu mandat no siga representatiu; però en altres casos (altres zones i productes), la seua actuació inicial és més pròxima a un revenedor o revenedora, tot i que al final del procés acaba representant un comerciant comprador o a una comerciant compradora. Per això, ha paregut oportú establir que quan el corredor o la corredora identifica la persona principal per a qui intervé en el moment de la perfecció del contracte, eludix tota responsabilitat personal en les obligacions derivades de la compravenda, les conseqüències de les quals es produïxen en les esferes patrimonials del seu client i la part venedora, mentre que quan omet el nom d'aquell o aquella, queda personalment obligat o obligada, ja siga sol (si finalment no hi ha part, compradora), ja siga en solidaritat amb esta si després és coneguda. Tot això, amb possibilitat del suposat o de la suposada mandant de provar la inexistència del mandat, però invertint la càrrega de la prova enfront del venedor o la venedora que ha contractat, per ser un fet cert que els tractes es tanquen amb corredors no apoderats o corredores no apoderades i, en tot cas, ser especialment fàcil per als comerciants compradors i les comerciantes compradores acreditar per mitjà de poder o d'una altra manera a qui les vinculen, sempre deixant clar que no estaran vinculats o vinculades per persones distintes.

III

El títol II està dedicat a la regulació de l'arrendament històric. Encara que es deroga la Llei 6/1986, de 15 de desembre, de la Generalitat, d'Arrendaments Històrics Valencians, és evident que esta regulació naix d'aquella normativa i de la seua jurisprudència i pretén aprofitar els fruits de més de vint-i-cinc anys de vigència.

Un primer propòsit de la llei és dotar la institució d'una regulació completa, de la qual fins ara mancava. Per això, s'hi regulen tots els elements personals, reals i formals; el contingut dels drets i les obligacions de cada una de les parts, el seu règim de transmissió i les distintes causes i conseqüències de terminació de l'arrendament. La regulació es fa no com una cosa del passat, sinó que obri la possibilitat al fet que puguen constituir-se nous contractes si així convé als interessos de les parts, sempre ben entés que la condició foral no està vinculada a la pervivència històrica d'una relació arrendatària concreta, sinó a l'adscripció a un tipus contractual propi i diferenciat que mereix esta qualificació. No obstant això, s'establixen normes especials per als que puguen constituir-se en el futur, com ara les relatives a les exigències de capacitat per a donar terres en arrendament o la necessitat de la forma escrita perquè expressa-

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, con posibilidad del supuesto o de la supuesta mandante de probar la inexistencia del mandato, pero invirtiendo la carga de la prueba frente al vendedor o a la vendedora que ha contratado, por ser un hecho cierto que los tratos se cierran con corredores no apoderados o corredoras no apoderadas y, en todo caso, ser especialmente fácil para los comerciantes compradores y las comerciantes compradoras acreditar por medio de poder o de otro modo a quienes les vinculan, dejando claro que no resultarán vinculados o vinculadas por personas distintas.

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

ment conste este pacte contractual concret, no afavorit per cap presumció.

Esta llei partix del mateix criteri inspirador de l'anterior Llei 6/1986 que, arreplegant l'essència de la institució, concep l'arrendament històric com un contracte per a l'explotació agrària i, inclús en la terminologia actual, un contracte per a l'empresa familiar, que respon al principi de continuïtat de l'explotació. Per la raó de ser un contracte per a l'empresa s'inclou en el seu àmbit objectiu tot el que es requereix per a l'explotació, incloent-hi els drets que la vinculen i els aprofitaments secundaris, excepte els cinegètics. I, per la mateixa raó, inclús sense exigir a l'arrendatari o a l'arrendatària la condició de professional de l'agricultura –exigència desapareguda hui també de la legislació de l'Estat– sí que se subratlla la seua condició de persona cultivadora directa (encara que no siga personal) per mitjà de la prohibició del subarrendament, o per mitjà de l'autorització de la cessió entre vius en els supòsits de jubilació o incapacitat, o amb el manteniment d'eixa mateixa exigència en la successió per causa de mort.

La llei ha volgut regular amb suficient detall i, si és el cas, amb remissions expresses al règim comú arrendatari tot el contingut dels drets i les obligacions contractuals (en particular, allò que es referix a la renda) i la seua transmissió, dedicant un article extens al règim dels drets d'adquisició preferent i reiterant la inexistència del dret d'accés a la propietat fora dels supòsits de transmissió, com ja havia aclarit la jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

L'experiència en l'aplicació de la Llei d'Arrendaments Històrics de 1986 ha comportat la voluntat de regular amb suficient precisió els distints supòsits de la terminació del contracte i les seues conseqüències econòmiques. Certament, la major part de la jurisprudència existent sobre la Llei 6/1986 s'ha centrat en estes qüestions. El text actual dota d'un règim complet els supòsits d'extinció per dret de recuperació, transformació urbanística o expropiació de la finca.

És una pretensió de la llei ajustar els distints drets de les parts a les realitats objectives que justifiquen la terminació de l'arrendament en estos casos. D'esta manera, s'intenta garantir que el dret de recuperació complisca la seua finalitat específica, que és atendre el dret preferent del propietari o de la propietària per al cultiu de la finca, i evitar la seua utilització en frau d'eventuals drets de participació en la plusvàlua per transformacions urbanístiques o per pressions d'esta naturalesa que facen pujar el valor dels terrenys al marge de la seua utilitat agrària. També en matèria d'expropiació fixa, d'una manera o una altra, el dret de la part arrendatària, en funció que la finca haja sigut estimada pel seu valor rústic o en atenció a circumstàncies urbanístiques. I, finalment, s'establix un règim unificat per a tots els supòsits en què subjau la urbanització dels terrenys, regulat a propòsit de l'extinció per la transformació urbanística de la finca. Este règim fita els drets de participació en la plusvàlua, d'acord amb la jurisprudència foral, als supòsits de cessament efectiu en l'activitat agrària de qui cultiva; però, separant-se parcialment del criteri contingut en algunes sentències, intenta determinar el concepte i contingut de la plusvàlua –i amb això, del dret a la participació de la persona arrendatària– d'una manera objectiva i desconnectada de les decisions circumstancials preses pels propietaris o les propietàries (vendre o no vendre, pagar en terrenys o en diners les càrregues urbanístiques, etc.). Al contrari,

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 arrendatario, 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 la 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 desconnectado de decisiones circunstanciales tomadas por los propietarios o las propietarias (vender o no vender, pagar en terrenos o

s'atén el doble valor d'una mateixa realitat, que és la finca arrendada: el seu valor com a finca agrària, d'un costat, i el valor de l'aprofitament urbanístic que corresponga a esta, d'un altre. Amb la incorporació del concepte d'aprofitament urbanístic es pretén una remissió al règim propi segons la normativa administrativa aplicable, sense que la llei civil incidisca en aquell o utilitze els mateixos conceptes amb un significat diferent i sense equipar coses que són distintes en l'àmbit d'altres disciplines, com valor urbanístic de la finca arrendada (calculat d'acord amb el seu aprofitament) o valor real de la parcel·la resultant. Al seu torn, detraient l'import de les càrregues urbanístiques i la resta dels costos exigibles al propietari o a la propietària, es fa abstracció de la manera de pagament triada per este o per esta, sempre garantint que el contingut econòmic del dret i del concepte de la plusvàlua siga uniforme i derivat directament dels paràmetres de la llei, sense estar mediatitzat per possibles decisions d'una de les parts (propietat) que s'imposen a l'altra (arrendatari o arrendatària).

Una innovació important de la llei en esta matèria és obrir la possibilitat que el dret a la participació en la plusvàlua que correspon a la part arrendatària es materialitze en terrenys resultants del procés de reparcel·lament, possibilitat que exigix la consignació per l'altra part del valor agrari de la finca i que pot ser exclosa per la propietat, al seu torn, per mitjà de la consignació de l'import estimat de la plusvàlua que correspon a l'arrendatari o a l'arrendatària. Amb este joc de recíproques consignacions es pretén eliminar una certa litigiositat en la matèria i també resoldre el problema de la possible il·liquiditat que poden tindre els propietaris obligats o les propietàries obligades a pagar sumes de diners importants als seus antics arrendataris o antigues arrendatàries. En última instància, es reserva sempre el dret de les parts a revisar judicialment les distintes valoracions.

Finalment, la llei continua mantenint la possibilitat del reconeixement administratiu dels arrendaments existents, i incorpora el criteri assentat en la jurisprudència que no cal este reconeixement ni que produïska l'efecte d'impedir o substituir el possible exercici d'accions judicials amb esta finalitat, a resoldre pels tribunals amb plenitud de jurisdicció.

En relació amb els arrendaments existents o, si és el cas, als que puguen constituir-se, la llei ha volgut relaxar l'exigència de la tradicional llibreta, perquè encara que és un element notòriament característic dels arrendaments de l'horta de València, no necessàriament apareix en altres arrendaments localitzats en àrees distintes que, substancialment, responen, no obstant això, al mateix tipus de contracte indefinit de transmissió hereditària. Per això, s'utilitzen expressions del tipus de la continguda en l'article 36.2.

IV

La regulació continguda en matèria de censos pretén, com s'ha fet en altres territoris, alliberar el tràfic immobiliari dels obstacles constituïts pels qui estiguen inactius o sense titular conegut, establint una càrrega o deure sense perjudici del seu contingut real. D'esta manera, es conjuguen el respecte al dret a la propietat privada i a l'herència, que reconeix l'article 33.1 de la Constitució, amb la reserva a qui legisla de la concreció de la funció social que delimita el contingut d'estos drets, prevista en l'apartat 2 d'este mateix precepte constitucional.

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 València, 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.

Finalment, la regulació del costum del tornallom pretén, d'un costat, subratllar la seua condició de verdadera i pròpia obligació jurídica, com en general és propi de les normes consuetudinàries pròpiament dites; i que, per tant, genera veritables drets i obligacions, amb les seues inherents conseqüències en matèria d'exigibilitat i incompliment. D'un altre costat, es persegueix preservar este costum enfront de determinats riscos en matèria laboral.

El text es tanca amb tres disposicions addicionals, que es referixen a l'aplicació de la llei, a la ja mencionada nul·litat dels pactes amb clàusules d'indeterminació del preu i a la integració normativa; dos disposicions transitòries, que al·ludixen al règim dels contractes de compravenda i dels contractes d'arrendament; una disposició derogatòria, i tres disposicions finals, en les quals es recull la menció a l'article 49.1.2 de l'Estatut d'Autonomia com a títol competencial habilitant, al futur desplegament reglamentari de la norma i a la seua entrada en vigor.

TÍTOL I
MODALITATS ESPECIALS
DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA

CAPÍTOL I
VENDA A ULL O ESTIMADA

Article 1
Objecte

La venda a ull té com a objecte la totalitat estimada de la collita pendent i no arreplegada, o simplement en flor, existent en un o diversos camps en el moment de ser convinguda, per preu alçat i pagat al comptat, o en el termini estipulat si el contracte és escrit.

També pot convindre's la compra de la collita futura sobre llavors, ja les entregue qui compra o qui ven.

Article 2
Exclusions

No podrà formalitzar-se esta modalitat contractual sobre una part de la collita, o per una o fins a una quantitat (fixada per nombre o per pes) del fruit o producte, ni per una quantitat mínima o per determinada qualitat.

Queda exclosa esta compravenda especial en tots els casos en què calga procedir a operacions ulteriors de pesatge, compte o verificació per a la determinació d'algun dels elements del contracte.

Article 3
Determinació de la collita

1. La collita és quantificada d'una manera estimada per corredor expert o corredora experta, o per la part compradora, i acceptada pel qui ven. S'expressa en les mesures pròpies del tipus de cultiu i costum del lloc.

2. La proposta del corredor o de la corredora, o de la part compradora, és vinculant per a esta des que s'ofereix, i per a la part venedora des que l'accepte.

Article 4
Entrega de la cosa i qualificació jurídica dels fruits

Als efectes d'este contracte, la collita pendent o futura té la consideració de bé moble, els fruits es consideren se-

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 ESTIMADA

Artículo 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.

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

Artículo 2
Exclusiones

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 posteriores 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 entien-

parats des de la perfecció del contracte i la collita posada a disposició de la part compradora en eixe moment.

No són aplicables a estos contractes l'article 1095 ni l'article 334.2 del Codi Civil pel que es referix als fruits.

Article 5

Preu

1. El preu consistix sempre en una quantitat certa i alçada de diners, determinada sobre l'estimació de la collita feta per corredor o corredora.

Si en la venda sobre llavors estes són entregades per la part compradora, el seu import podrà ser descomptat del preu pactat.

2. Si no es fa menció separada, el preu es considerarà sense inclusió dels impostos indirectes repercutibles que el graven i dels quals siga subjecte passiu qui ven.

Article 6

Pagament del preu i perfecció del contracte

1. El preu és pagat al comptat. Per a l'ajornament d'este, el contracte s'haurà de formalitzar per escrit.

2. Si el contracte és verbal, el pagament del preu determina la seua perfecció, i els tractes previs tenen la condició de preliminars, excepte el que es disposa en l'article següent.

3. Llevat de pacte en contra, el lloc del pagament serà el domicili de la part venedora.

4. Els impostos es pagaran d'acord amb la seua legislació específica.

Article 7

Pagament per mitjà d'efectes canviaris

1. Si la part venedora accepta efectes canviaris en el pagament del preu, no es considerarà perfeccionada la venda fins que no s'hagen realitzat o perjudicat per culpa del creditor o de la creditora. Mentrestant, el contracte quedarà sota condició suspensiva.

La data de venciment o de realització dels efectes ha de ser anterior a la collita. En cas contrari, la compravenda quedarà subjecta al Codi Civil.

2. Si els efectes s'han entregat en compliment d'un contracte escrit, caldrà ajustar-se al que s'hi ha pactat, sense que l'entrega i el pagament dels efectes afecte la perfecció del contracte.

Article 8

Elements formals

1. El contracte pot ser verbal o escrit. Per a la validesa del pacte sobre l'ajornament del pagament del preu, necessàriament haurà de formalitzar-se per escrit.

2. El contracte no estarà subjecte a cap formalitat. No obstant això, el val de compra serà prova plena de la seua existència, dels termes del contracte i del pagament efectiu, i el val de recollecció ho serà del seu compliment.

3. El val de compra serà firmat, com a mínim, per la part venedora i pel corredor o alfarrassador o la corredora o alfarrassadora, i contindrà, en els termes que reglamentàriament es determinen, la data del document; la identitat de les parts contractants i del corredor o de la corredora; la determinació de l'hort o la partida; el tipus, la varietat o classe del producte de què es tracte; la quantitat calculada; el

den 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 hiciera 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 la parte vendedora aceptare efectos cambiarios en 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. Entretanto, 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 afecte a la perfección del contrato.

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 alfarrassador o la corredora o alfarrassadora, 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

preu; la data límit de recol·lecció o collita del producte, i si la collita està o no assegurada.

4. El val de recol·lecció contindrà, en els termes que reglamentàriament es determinen, la referència als vals de compra als quals estan vinculats i les altres mencions necessàries per a acreditar el compliment del contracte.

5. Els vals de compra i de recol·lecció s'emetran per triplicat, i un exemplar serà per a qui ven, un altre per a qui compra i el tercer per al corredor o la corredora.

Article 9

Cessió dels drets de compra

Els drets de la part compradora seran transmissibles d'acord amb el dret civil.

Si la compravenda s'ha formalitzat per escrit o amb vals de compra, per a la validesa de la cessió caldrà que esta conste en el mateix document i que siga comunicada a la part venedora.

Article 10

Règim de riscos

1. El dany o profit de la cosa venuda va a compte de qui compra des de la perfecció del contracte, respectant les obligacions contingudes en els articles següents.

2. Les oscil·lacions del preu dels productes no produiran la rescissió del contracte a instàncies de cap de les parts.

No obstant això, quan l'increment desproporcionat o imprevist dels factors de producció faça ruïnosa la continuació del cultiu per a la part venedora, esta podrà rescindir el contracte amb simultània devolució del preu més els interessos legals. Si qui compra no accepta la resolució, serà consignat el preu i els interessos i tindrà dret a continuar el cultiu amb els seus propis mitjans, respectant el dret d'ambdós parts a sol·licitar, en el termini d'un mes, el procediment corresponent per a declarar ben o mal feta la resolució i determinar les seues conseqüències.

Article 11

Treballs agrícoles

1. Excepte el que disposa l'article anterior o per pacte en contra, la part venedora està obligada a complir les exigències del cultiu perquè la collita arribe a bon fi i, en general, a procedir d'acord amb les bones pràctiques agràries.

Si de qualsevol manera impediex que la collita arribe a bon fi i que siga arreplegada per la part compradora, respondrà dels danys i perjudis, que englobaran el valor de la collita en el moment de la seua pèrdua si és superior al preu pactat.

Esta obligació cessa en la data límit de recol·lecció que haja sigut pactada o, a falta d'això, en la que resulte de cada lloc segons el tipus de producte.

2. La part compradora podrà resoldre el contracte, amb dret a indemnització pels danys i perjudis patits, si demostra l'existència de residus per tractaments no autoritzats que afecten de manera generalitzada la collita venuda. Si l'afectació és parcial, podrà demanar una reducció del preu.

3. Si es pacta que el cultiu va a compte de la part compradora, esta estarà obligada a fer-lo de manera que no es

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 ruïnosa la continuación del cultivo para la parte vendedora, podrá ésta rescindir el contrato con simultánea devolució 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 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, responderá de los daños y perjuicios, que englobarán el valor de la cosecha al tiempo de su pérdida, si fuere superior al precio pactado.

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. Podrá la parte compradora resolver el contrato, con derecho a indemnización por los daños y perjuicios sufridos, si demuestra la existencia de residuos por tratamientos no autorizados que afecten de manera generalizada a la cosecha vendida. Si la afectación es parcial, podrá pedir una reducción del precio.

3. Si se pactare que el cultivo corre de cuenta de la parte compradora, ésta vendrá obligada a hacerlo de modo que no

cause perjuí a la terra o a l'arbratge ni als usos o cultius secundaris del sòl, que queden exclosos del contracte.

4. Pot pactar-se també que qui ven cultive per compte de qui compra, i en este cas estarà obligat o obligada a seguir les seues instruccions d'acord amb les regles del mandat.

Article 12

Dret d'accés

La part compradora, tant si ha assumit l'obligació de cultiu com si no, té dret d'accés als predis la collita dels quals ha comprat.

CAPÍTOL II VENDA AL PES O PER ARROVAT

Article 13

Objecte

La venda al pes o per arrovat té com a objecte la totalitat o part dels fruits que finalment hi haja en el moment de la collita d'un o més camps, convinguda mentre la collita estava pendent, a un preu fixat per unitat de pes o de quantitat.

Article 14

Modalitats

1. Per raó de l'objecte, el contracte pot tindre una d'estes tres modalitats:

- a) Venda comptada (tot comptat), la qual obliga a collir, comptar o pesar la totalitat del fruit.
- b) Venda mesurada, o de mesura, la qual només obliga a collir els fruits que tinguen un diàmetre mínim determinat.
- c) Venda neta, la qual permet no collir o no comptar, mesurar o pesar els fruits considerats no aptes (de rebuig).

2. A falta de prova en contra, es considera que el contracte és a venda comptada. En les altres modalitats, el fruit restant després de la collita queda a disposició de qui ven.

Article 15

Perfecció del contracte

El contracte es perfecciona pel simple consentiment, però haurà de concertar-se necessàriament abans de la collita del fruit.

Article 16

Elements formals

1. És aplicable el que disposa l'article 8.
2. En els vals de venda ha de quedar consignada la modalitat del contracte, el preu per unitat de pes o de quantitat, la classe de fruit i les seues varietats, el possible aforament si és el cas, així com la data límit de la collita i el lloc del pesatge, còmput o entrega.
3. Els vals de recol·lecció seran emesos per qui faça de cap de colla o per qui actua per delegació de la part compradora, amb indicació de la quantitat o pes del fruit collit, la data, l'acceptació o no de la part venedora i les altres circumstàncies que es determinen reglamentàriament.

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 determinado.
- c) Venta limpia (neta), que permite no recoger, o no contar, medir o pesar, los frutos no considerados aptos (de rebuig).

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.

Article 17*Contracte sobre part dels fruits*

Si el contracte no comprén la totalitat dels fruits d'un camp, haurà de circumscriure's a la totalitat dels que hi ha hagut (d'acord amb la modalitat pactada) en una determinada superfície o nombre d'arbres.

Article 18*Aforaments*

1. L'expressió de l'aforament o quantitat de fruit estimada en els vals de compra té un valor merament indicatiu i no limitarà l'obligació de qui compra de collir i pagar l'excés produït, ni determinarà incompliment de la part venedora per no haver-se produït els estimats.

2. No obstant això, l'aforament estimat en el val de venda es presumix iuris tantum com a real en cas d'incompliment total o parcial del contracte, per a fixar les indemnitzacions.

3. Si el contracte és sobre una concreta i determinada quantitat de fruit, s'estimarà subjecte al Codi Civil, sense que li siga aplicable el que preveu esta llei.

Article 19*Entrega de la cosa*

1. La collita es considera entregada per la part venedora en el propi camp, en el moment de collir o separar el fruit, si l'obligació de collir és de qui compra i a càrrec seu; això, amb independència que el pesatge o còmput pugui fer-se en un altre lloc o després.

2. Si l'obligació de collir és de qui ven i a càrrec seu, la collita es considera entregada on es faça el pesatge o còmput, llevat que es pacte una altra cosa o siga costum del lloc.

Article 20*Selecció, pesatge o còmput del fruit*

1. El pesatge o còmput del fruit i la selecció, en cas de no haver-se pactat la venda tot comptat, es realitzarà en el moment i el lloc pactat. A falta de pacte, caldrà ajustar-se al costum del lloc o als usos propis del producte, i a falta d'això, es durà a terme en el mateix camp i en el dia de ser collit o separat. Si es pacta en un altre lloc o temps, seran a compte de la part compradora els deterioraments o les pèrdues que es produïsquen per la demora o el transport.

2. Si l'obligació de collir és de qui compra, la part venedora té dret a estar present, per sí o per persona delegada, en les labors de collita i en la selecció, pesatge o còmput del fruit, siga quin siga el lloc on estes últimes tasques es realitzen.

En cas d'estar-hi, haurà de firmar el val de recol·lecció i expressar la seua conformitat o les raons de la discrepància. La seua firma o la de qui actua per delegació seua es consideren de conformitat, excepte menció expressa.

Si no està present, es presumirà que el val de recol·lecció expressa la quantitat i qualitat correctes, i la part compradora no podrà al·legar l'existència de cap percentatge del destriament pel fruit en mal estat. Això s'entén excepte prova en contra, com la resultant d'un procés certificat de traçabilitat o altres d'admissibles en dret.

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.

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 tot comptat, 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 pacta en otro lugar o tiempo, serán de cuenta de la parte compradora los deterioros o pérdidas que se produzcan por la demora o transporte.

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 la existencia de ningún porcentaje de destrío por 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 val de recol·lecció firmat de conformitat serà vinculant per a ambdós parts, sense que qui compra pugui després refusar part dels fruits ni qui ven exigir més pes o quantitat.

Article 21

Preu

1. El preu serà fixat per unitat de pes o quantitat.
2. El preu total de la venda es determinarà per aplicació de l'unitari pactat en la compra a la quantitat expressada en el val de recol·lecció. Si el preu es convé amb una baixa, ja siga percentual o sobre la quantitat de fruit, la venda serà necessàriament tot comptat. La baixa no podrà excedir el 5%.
3. No podrà liquidar-se mai el contracte a un preu més baix del pactat, ni encara que s'al·legue la mala qualitat de la fruita o producte.
4. Si no es fa menció separada, el preu es considerarà sense inclusió dels impostos indirectes repercutibles que el graven i dels quals siga subjecte passiu la part venedora.

Article 22

Pagament del preu

1. El preu pot pagar-se al comptat o en un o diversos terminis. Si el preu és ajornat, el contracte haurà de formalitzar-se per escrit.
2. Si la part venedora és persona física, el termini de pagament efectiu no podrà excedir un mes a comptar des de l'acabament dels treballs de la collita o, a falta d'això, de la data límit pactada de recol·lecció o collita del producte.
3. Qui ven pot exigir un senyal quan es concerta la venda, del qual es farà un rebut en el val de compra. El senyal és confirmatori, llevat que hi haja pacte en contra.
4. Si la part compradora revén la collita a una tercera persona sense manipular-la, actuant com a intermediària, en cas d'impagament del preu la part venedora estarà legitimada per a reclamar, a títol de responsabilitat solidària, contra totes les persones que siguin successives compradores, excepte contra el consumidor o la consumidora final.

Article 23

Treballs agrícoles

1. Cultiu. La part venedora està obligada, fins a la data límit de la recol·lecció o collita del producte, a concloure el cultiu perquè la collita arribi a bon fi i, en general, a procedir d'acord amb les bones pràctiques agràries. És nul el pacte que atribueixi a la part compradora la funció de cultiu. No obstant això, són vàlids els pactes que faculden qui compra a realitzar treballs complementaris de millora del cultiu.
2. Moment de la recol·lecció o collita. La part compradora haurà de collir en les dates pactades o abans del límit convingut. A falta de determinació expressa, haurà d'arreglar el fruit dins de les habituals segons el tipus i varietat de producte, punt de coloració i maduració pactats, i la zona concreta d'ubicació del camp; o dins dels set dies següents a rebre la comunicació escrita de la part venedora, si el fruit està apte segons el que s'ha convingut.
3. Manera de recol·lectar o collir. La part compradora haurà de collir d'acord amb les bones pràctiques agràries.

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 hiciera menció 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 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.
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 compradora deberá cosechar conforme a las buenas prácticas agrarias.

El fruit o producte ha collir-se sec, en condicions de pesatge just i comercialització idònia.

4. Suspensió de la recol·lecció. Qui compra només pot suspendre les operacions de la collita per causa justificada de força major. Si es produïx una pèrdua de la collita inferior al cinquanta per cent, la part compradora ha de continuar collint, pesant o comptant el restant, i pagar-lo d'acord amb el que inicialment es va pactar. Si la suspensió és injustificada o abusiva o la recol·lecció no s'ha fet dins de la data límit convinguda sense causa justa, qui ven podrà donar per resolt parcialment el contracte i vendre a tercers la collita restant, sense perdre el dret a ser indemnitzat o indemnitzada pels danys i perjudicis patits, i de la quantitat indemnitzada se'n descomptarà el preu de la segona venda.

Article 24

Règim de riscos

1. Els riscos de la cosa venuda corresponen a qui ven fins que esta siga comptada, pesada o mesurada, excepte mora de la part compradora en la seua obligació de recol·lectar.

La part compradora incorre en mora i assumix els riscos de la cosa venuda a partir de la data indicada per a la collita; a falta de determinació, quan transcorreguen els set dies següents a la recepció per qui compra de la comunicació prevista en l'article 23.2, i a falta d'això, quan transcorreguen els terminis assenyalats en el mateix precepte.

2. Els riscos que suporta la part venedora són els propis de la cosa, per cas fortuït o força major, adversitats climàtiques i plagues, però no els que es corresponen amb les fluctuacions del preu, o els que afecten els treballs de la collita, transport i comercialització.

3. Si qui ven és persona física, és nul el pacte que modifiqui en el seu perjudic el règim dels riscos.

Article 25

Integració contractual

Les mencions contractuals diferents de les fixades reglamentàriament que apareguen en el contracte o en el val de venda es consideren posades unilateralment per la part compradora i subjectes al règim de condicions generals, excepte acceptació expressa i individualitzada o prova del seu caràcter negociat.

CAPÍTOL III

DEL CORREDOR O CORREDORA, O ALFARRASSADOR O ALFARRASSADORA

Article 26

Intervenció contractual

Els contractes regulats en este títol poden ser formalitzats amb la intervenció d'una tercera persona física, experta o pràctica en el tràfic agrari, denominada corredor o corredora, o alfarrassador o alfarrassadora.

Article 27

Mandatari o mandatària

1. Qui exercix les funcions de corredor o corredora actua sempre, als efectes dels contractes regulats en esta llei,

El fruto o producto debe recogerse seco, en condiciones de justo pesaje e idónea comercialización.

4. Suspensión de la recolección. Quien compra sólo puede suspender las operaciones de 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; a falta de su determinación, cuando transcurran los siete días siguientes a la recepción por quien compra de la comunicación prevista en el artículo 23.2, y en su defecto, cuando transcurran los plazos señalados en el mismo precepto.

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,

com a mandatari o mandatària de la part compradora, sense perjudi de la relació jurídica que tinga amb ella.

2. Qui exercix les funcions de corredor o corredora no necessita acreditar cap poder escrit, ni els seus actes estan sotmesos per a la seua validesa a la confirmació del seu principal. No obstant això, el o la principal podrà provar la inexistència del mandat.

3. Qui exercix les funcions de corredor o corredora queda personalment obligat o obligada davant de la part venedora en els casos de no-manifestació de la identitat del seu comitent en el moment de la perfecció de la venda i en els casos de dol o frau. Si posteriorment es desvela la identitat de qui li va atorgar el mandat, les dos persones respondran solidàriament. Fora d'estos supòsits, qui exercix les funcions de corredor o corredora no queda personalment obligat o obligada davant la part venedora pels contractes que formalitze en nom de qui li va atorgar el mandat.

Article 28

Retribució

1. Qui exercix les funcions de corredor o corredora té dret a una retribució pel seu treball.

2. La persona obligada al seu pagament és sempre la part compradora i serà nul el pacte en contra. Es considerarà com a no posada qualsevol rebaixa en el preu de la venda en concepte de comissió o retribució a qui exercix les funcions de corredor o corredora, i la part venedora tindrà dret a reclamar-la si s'ha efectuat.

3. La forma de remuneració dependrà del règim jurídic que unisca a qui exercix les funcions de corredor o corredora amb el seu principal.

Article 29

Responsabilitat pel càlcul alçat o alfarràs

En les vendes a què es referix el capítol I d'este títol, la part venedora no té acció contra la persona que fa les funcions de corredor o corredora per errors en el càlcul. La part compradora només en té en els casos de dol, frau o ignorància inexcusable.

TÍTOL II

ARRENDAMENTS RÚSTICS HISTÒRICS

CAPÍTOL I

CONCEPTE I ELEMENTS DEL CONTRACTE

Article 30

Concepte

Per l'arrendament històric valencià una de les parts cedeix a l'altra, necessàriament una persona física, l'ús indefinit d'una o diverses parcel·les rústiques, o de part d'estes, perquè les explote, per si o per mitjà de personal col·laborador, d'acord amb la seua naturalesa agrícola, a canvi d'una renda en diners que serà pagada semestralment o per mitjà d'una altra periodicitat pactada.

L'arrendament històric s'inspira en el principi de continuïtat de l'explotació agrària.

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, el o la principal podrá probar la inexistencia 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.

Article 31*Capacitat*

1. Per a donar terres en arrendament històric valencià cal tindre la mateixa capacitat que per a alienar béns.

Els pares i les mares o els tutors i les tutores no podran cedir a través d'esta forma arrendatària els béns rústics dels seus fills o filles menors o dels incapacitats o les incapacitades que estiguen sota la seua potestat.

No podran tampoc cedir béns en arrendament històric valencià els qui siguen titulars de drets reals limitats que impliquen facultat de gaudi.

2. Per a celebrar contractes com a arrendatari històric valencià es requerix la capacitat general per a contractar. La persona arrendatària pot no ser professional de l'agricultura.

Article 32*Objecte*

1. Només poden donar-se en arrendament històric les finques rústiques susceptibles d'algun tipus de cultiu o producció agrària radicades a la Comunitat Valenciana.

2. L'arrendament s'estén al sequiatge, drets de reg, drets de pas, dret a la percepció d'ajudes o subvencions, altres drets de producció agrícola i, en general, a tot el que siga necessari o estiga directament vinculat al cultiu i explotació de la finca.

S'estén també, excepte pacte, als aprofitaments secundaris de la terra, però no als cinegètics o altres d'aliens a l'explotació agrícola.

Article 33*Forma*

Els arrendaments que es constituïsquen després de la entrada en vigor d'esta llei hauran de formalitzar-se per escrit, amb subjecció expressa a este tipus contractual, que no es presumix.

Qualsevol de les parts podrà exigir la formalització del contracte en document públic, de manera originària o sobrevinguda, amb els requisits i les mencions necessàries per a ser inscrit en els registres públics que els admeten. Els gastos seran a compte de qui ho exigisca.

Article 34*Duració del contracte*

El contracte es considera formalitzat per temps indefinit, sense perjudi que es pugua resoldre o extingir per les causes previstes en esta llei o determinades pel costum.

Qualsevol pacte sobre el termini o les pròrrogues suposa l'exclusió d'esta modalitat contractual i, si és sobrevingut, la seua novació en arrendament ordinari.

CAPÍTOL II
CONTINGUT DEL CONTRACTE

Article 35*Renda*

La renda, fixada sempre en diners, es merita per períodes vençuts, siguen semestral o altres de pactats.

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 potestad.

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 cequiage, 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.

Article 36*Pagament de la renda*

1. A falta de pacte en contra, la renda es paga en el domicili de la persona arrendadora al final del període pel qual es merita.

2. La persona arrendadora està obligada a emetre un rebut de cada un dels pagaments, que expresse la finca o finques, l'import, el concepte, el període, la data i la identitat de la persona arrendatària de la qual es rep. Si les parts fan ús de la tradicional llibreta, les dades d'identificació de la finca i de la persona arrendatària es consignaran al principi o en el moment en què es produïska alguna variació.

3. Per als supòsits en què legalment siga procedent la consignació com a mode de pagament, produirà els seus efectes des de l'ingrés de l'import en el compte de depòsits i consignacions de renda que s'obrirà en la conselleria competent en matèria d'agricultura, en els termes que reglamentàriament s'establisquen, sense perjudi de qualsevol altra que es pugua fer d'acord amb la legislació processal civil.

Article 37*Actualització i revisió de la renda*

1. Llevat de pacte en contra, la renda s'actualitzarà anualment d'acord amb l'índex general per a la Comunitat Valenciana de preus al consum publicat per l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substituïska.

2. Cada deu anys, la renda podrà ser revisada, a instància de qualsevol de les parts, per a adaptar-la a la renda del mercat de les seues característiques i classe de cultiu. A falta d'acord entre les parts, serà fixada per una persona tècnica independent, designada per la conselleria competent en matèria d'agricultura.

També podrà ser revisada la renda per millores en la finca fetes per la persona arrendadora, de conformitat amb el que establix la legislació de l'Estat.

3. Podrà modificar-se la renda, a petició de qualsevol de les parts, quan per efecte d'alguna actuació d'expropiació o urbanística s'haja reduït la superfície de la finca arrendada o gravat amb l'establiment d'alguna servitud que desmerezca, condicione o dificulte el cultiu.

Article 38*Altres obligacions econòmiques*

Excepte pacte o costum del lloc en contra, correspon a la persona arrendatària el pagament del sequiatge, desaigüe, guarda de camp, conservació de camins o vies rústiques i altres d'anàlegs que es corresponguen amb la finca arrendada.

Els tributs periòdics que graven la propietat o dret real sobre la terra corresponen a qui tinga la propietat o la titularitat del dret, d'acord amb la seua legislació específica. És lícit el pacte de repercutir-los en la persona arrendatària.

Article 39*Dret i deure de cultiu*

La persona arrendatària té el dret de triar la classe de cultiu i el dret i el deure de cultivar la terra i d'explotar-la, d'acord amb la seua naturalesa i característiques, de conformitat amb la normativa vigent i segons les bones pràctiques agràries.

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. Si las partes se sirvieren 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 conselleria 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 conselleria 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.

Excepte acord amb la persona arrendadora, la persona arrendatària no podrà triar aquelles classes i tipus de cultiu que impliquen transformació de la finca o millores extraordinàries no exigides per la normativa vigent o imposades per l'administració competent.

Article 40

Obres de reparació, millores i inversions

Serà aplicable el règim jurídic establert en la legislació de l'Estat per als arrendaments rústics ordinaris en matèria d'obres de reparació, millores imposades o voluntàries i inversions. No serà aplicable la substitució del pagament de la renda per la realització de millores.

Les obres i gastos ordinaris de conservació són a càrrec de la persona arrendatària; els extraordinaris són a càrrec de la propietat, podent fer-los l'arrendatari o l'arrendatària. En este últim cas, podrà optar per reclamar els imports invertits o pel dret a la indemnització previst en el paràgraf següent.

Acabat l'arrendament, la persona arrendatària té dret a ser indemnitzada pel valor actual de les obres, millores i inversions que haja fet a costa seua, incloent-hi el dret a la terra flor.

CAPÍTOL III TRANSMISSIÓ DE DRETS

Article 41

Transmissió i divisió de la finca

1. L'arrendament no limita la facultat de la persona propietària per a transmetre el seu dret per qualsevol títol, sense perjudici del dret d'adquisició preferent regulat en l'article següent.

La transmissió no extingix l'arrendament ni el limita temporalment, i el nou o nova titular, si és el cas, queda subrogat o subrogada en la condició de persona arrendadora.

2. L'arrendament no impedit tampoc ni limita la divisió material entre els distints copropietaris o les distintes copropietàries de la finca o finques arrendades. En este cas, potestativament per a la persona arrendatària i obligatòriament per als arrendadors o les arrendadores, podrà escindir-se l'arrendament en tants nous contractes com divisions s'hagen realitzat, o podrà continuar com un únic arrendament conjunt de diverses finques pertanyents a distint propietari o propietària.

El mateix succeirà quan la persona propietària transmeta una part de la finca arrendada.

Article 42

Dret d'adquisició preferent

1. La persona arrendatària tindrà dret d'adquisició preferent en els supòsits de transmissió de la finca arrendada o d'una part d'esta en els quals hi haja contraprestació en diners.

2. A este efecte, qui transmet notificarà de manera fehaciente a la persona arrendatària el seu propòsit d'alienar i li indicarà els elements essencials del contracte. La persona arrendatària tindrà un termini de 60 dies hàbils des que haja rebut la notificació per a exercir el seu dret d'adquirir la finca i ho notificarà a qui aliena de manera fehaciente, indicant l'opció que resulta de l'apartat següent. A falta de notifica-

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 terra flor.

CAPÍTULO III TRANSMISIÓN DE DERECHOS

Artículo 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 escindir-se 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.

ció de l'arrendador o de l'arrendadora, la persona arrendatària tindrà el dret de retracte durant 60 dies hàbils a partir de la data en què, per qualsevol mitjà, haja tingut coneixement de la transmissió.

3. Si l'arrendament ha durat, com a mínim, setanta-cinc anys, la persona arrendatària podrà exercir el dret d'una d'estes dos maneres:

a) Pagar al comptat el preu o la contraprestació del contracte projectat o formalitzat, amb una reducció del vint per cent del seu import; o

b) Pagar ajornadament l'import íntegre d'aquell contracte, amb entrega de, com a mínim, una tercera part del preu en el moment d'exercir el tanteig o retracte, i ajornar la resta durant un període màxim de dos anys, amb la meritació de l'interés legal dels diners reduït en un punt.

Si les condicions pactades en el contracte projectat o formalitzat són més beneficioses per a qui adquireix, al seu parer, s'efectuarà la transmissió amb subjecció a aquelles. Es tindran en compte també els termes i les condicions pactats en el contracte si l'arrendament té una duració inferior als setanta-cinc anys.

4. En els supòsits d'adquisició preferent, la persona arrendatària està obligada a pagar els gastos del contracte i qualsevol altre pagament legítim fet per a la venda que el provoca, així com els gastos necessaris i útils fets en la cosa venuda.

5. En tot cas, l'escriptura d'alienació serà notificada de manera fehaent a la persona arrendatària, a l'efecte que pugua exercir el dret de retracte o, si és el cas, el d'adquisició, si les condicions de l'alienació, el preu o la persona adquirent no es corresponen d'una manera exacta a les contingudes en la notificació prèvia. Tindrà el mateix dret si el requisit de la notificació prèvia no s'ha complert en forma. En este cas, el retracte o el dret d'adquisició preferent podran ser exercits durant el termini de 60 dies hàbils a partir de la notificació.

6. Els drets establits en este article seran preferents respecte a qualsevol altre d'adquisició, excepte el retracte de límitrofs establert per l'article 1523 del Codi Civil, el qual prevaldrà sobre aquells quan no excedisquen una hectàrea, tant la finca objecte de retracte com la límitrofa que el fonamenta.

7. Quan es tracte de finques d'aprofitaments diversos concedides a diferents arrendataris sobre la totalitat de la finca, serà preferent en el tanteig i retracte el que tinga la condició d'històric valencià.

8. Quan siguen diversos o diverses els arrendataris o les arrendatàries de parts diferents d'una mateixa finca o explotació, caldrà complir les obligacions de notificació amb cada un d'ells o cada una d'elles, i el dret de tanteig i retracte podrà ser exercit per cada un o cada una per la porció que tinga arrendada. Si algun o alguna d'ells o d'elles no vol exercir-lo, per la seua part podrà fer-ho qualsevol dels altres o de les altres i tindrà preferència qui tinga arrendada la porció límitrofa; en cas de no haver-ne, o si són diversos o diverses, qui tinga la condició d'agricultor o agricultora jove i, en cas de no haver-ne, o de ser-ne diversos o diverses, qui tinga més antiguitat.

9. En els casos de finques en què només una part de la seua extensió haja sigut cedida en arrendament, els drets regulats en els apartats anteriors es consideraran limitats a la superfície arrendada. A este efecte, el document pel qual siga formalitzada la transmissió de la finca haurà d'especificar, si és el cas, la quantitat de l'import total del preu que correspon a la porció donada en arrendament.

A falta de notificació del arrendador o de la arrendadora, la persona arrendatària tindrà 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 fundamenta.

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. Fora dels supòsits anteriors i del mutu acord entre les parts, la persona arrendatària no té dret d'accés a la propietat.

Article 43

Prohibició del subarrendament

La persona titular de l'arrendament històric valencià no té dret de subarrendament, i en el cas de produir-se es consideraria incompliment del contracte. És nul el pacte que l'establisca o el permeta.

Article 44

Transmissió entre vius del dret de l'arrendatari o de l'arrendatària

En el cas de jubilació de la persona arrendatària, o d'incapacitat física, psíquica o sensorial que li impedisca o li dificulte greument i de manera previsiblement definitiva l'exercici dels drets i el compliment de les obligacions pròpies del contracte, esta persona podrà cedir-lo a la persona física que designe entre els qui cooperen de fet en el cultiu o aquells qui podrien succeir-li abintestat en cas de defunció.

La cessió ha de comunicar-se fehacientment a la persona arrendadora, o constar en la llibreta amb la seua firma i la de la persona cedent, i els rebuts següents s'estendran a nom de qui tinga la cessió.

La cessió pot ser onerosa o gratuïta. En el primer cas, la persona propietària no té drets a la participació en el preu i a l'elevació de la renda.

Produït el fet que la determina i comunicada a l'arrendador o a l'arrendadora, la cessió és irrevocable.

Article 45

Transmissió per causa de mort del dret de l'arrendatari o de l'arrendatària

1. El dret d'arrendament històric valencià no s'integra en el cabal relict de la persona arrendatària difunta. La seua successió queda regulada pel que disposa la present llei.

2. Difunta la persona titular de l'arrendament històric, li succeirà en l'arrendament:

a) La persona física designada per l'arrendatari en el testament o en l'acte d'última voluntat. A este efecte, es considerarà vàlida la designació feta en la llibreta on s'inscriu el rebut del pagament de les rendes firmada per la persona arrendatària i la persona arrendadora.

b) A falta de designació expressa, la persona que, sent hereva, legatària o legitimària del qui siga causant, siga cooperador o cooperadora de fet en el cultiu de la finca en el moment de la defunció. Si en són diverses, serà preferida la que tinga la condició de jove agricultor o agricultora, i si hi ha diverses persones amb esta condició, la més antiga. Si no hi ha cap persona amb esta condició, serà l'elegida per majoria entre les persones compreses en este número.

c) No havent-hi tampoc cooperador o cooperadora de fet, succeirà qui siga cònjuge supervivent no separat legalment o de fet que tinga fills comuns amb la persona causant.

d) En defecte de les persones anteriors, qualsevol de les restants persones hereves, sent preferida la que siga parent de grau més pròxim; a igualtat de grau, la més jove entre

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 inter 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 abintestado 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 aquella 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 superviviente 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

les que siguen majors d'edat; i a la mateixa edat, decidirà la sort. A este efecte, es considerarà que qui siga cònjuge no separat i no tinga fills comuns amb la persona causant és de grau més pròxim que els qui tenen la condició d'ascendents i col·laterals.

3. A falta de totes les persones anteriors, quedarà extingit l'arrendament.

4. En tot cas, la persona que siga successor ha de cultivar directament, encara que no siga professional de l'agricultura.

5. La persona que succeísca haurà de comunicar fehacientment la seua condició a l'arrendador o a l'arrendadora en el termini d'un any des de la defunció, i, si no ho fa, l'arrendament quedarà extingit. Si se suscita litigi entre les persones interessades, el termini se suspendrà fins a la terminació d'aquell, sempre que la demanda s'haja presentat dins de l'any i l'existència del plet siga comunicada a la persona arrendadora; mentrestant, els qui litiguen seran solidàriament responsables del pagament de la renda i del deure de cultivar la terra.

CAPÍTOL IV TERMINACIÓ DE L'ARRENDAMENT

Article 46

Exercici del dret de recuperació

1. Si la persona arrendadora és una persona física, podrà posar terme a l'arrendament demanant per a si el cultiu de la finca, amb obligació de cultivar-la de manera directa, encara que no siga personal, com a titular de l'explotació agrària durant un termini mínim de deu anys.

Si són diverses les persones coarrendatàries, podran exercir el dret totes elles conjuntament, o diverses de manera també conjunta, o només una; en estos dos últims casos amb consentiment dels restants.

2. El mencionat desistiment unilateral del contracte haurà de ser comunicat fehacientment a la persona arrendatària abans de la terminació de l'any agrícola immediatament anterior a aquell en què haja de tindre efecte i, en tot cas, amb el termini mínim de sis mesos. La declaració podrà fer-se en la llibreta, amb el co-neixement de l'arrendatari o de l'arrendatària.

3. Junt amb la comunicació del desistiment, la persona arrendadora oferirà a l'arrendatari o a l'arrendatària la indemnització corresponent, que haurà de pagar o consignar amb anterioritat al cessament efectiu de l'arrendament. L'arrendatari o l'arrendatària disconforme podrà exigir judicialment la liquidació del seu dret, però no podrà retindre'n la possessió.

4. L'exercici del dret mantindrà la facultat de la persona arrendatària de collir i fer seua la collita pendent.

5. La indemnització serà determinada d'acord amb els criteris següents:

a) El 20% del valor rústic de la finca objecte d'arrendament, justificat amb un informe emés per una persona tècnica competent, i, si és el cas, el valor actual de les millors fetes a càrrec de l'arrendatari o de l'arrendatària.

b) Si s'ha modificat la classificació urbanística del sòl per a incorporar-lo a algun procés d'urbanització, la indemnització serà la mateixa que la prevista en l'article següent, justificada també per un informe emés per una persona tècnica competent. Això s'aplicarà si la classificació del sòl és alterada en els dos anys següents al cessament de l'arrendament per esta causa, i, en este cas, l'antiga persona

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 aquél 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

arrendatària podrà exigir de la persona arrendadora la diferència entre l'una i l'altra indemnització; a falta d'acceptació, es determinarà judicialment.

c) També s'aplicarà el criteri de l'article següent, inclús sense existir alteració en la classificació del sòl, si en el moment d'exercir el dret de recuperació el valor en venda dels terrenys arrendats és substancialment superior al seu valor agrícola per efecte d'expectatives urbanístiques, i si així resulta justificat per un informe emés per dos persones tècniques competents.

6. Si l'antiga persona arrendadora incomplix el deure de cultivar la terra establert en l'apartat 1 durant un termini de deu anys, l'antiga persona arrendatària o els seus causahabents tindran dret a la rehabilitació del contracte i a la corresponent indemnització pels danys i perjudicis causats.

Article 47

Transformació urbanística de la finca

1. Quedarà extingit l'arrendament quan qui cultive haja de cessar en l'activitat agrària com a conseqüència de l'execució del planejament urbanístic que haja classificat o qualificat els terrenys per a usos diferents dels agrícoles.

2. Correspondrà a la persona arrendatària la participació següent en la plusvàlua derivada de la transformació urbanística dels terrenys: el 50% en el supòsit de l'article 51.1 i el 40% en el supòsit de l'article 51.2 d'esta llei o si es demostra que, responent a este tipus contractual, l'arrendament ha tingut una duració mínima de setanta-cinc anys.

3. El plusvalor s'obtindrà per la diferència entre estos dos valors: valor de l'aprofitament urbanístic corresponent als terrenys arrendats, descomptat l'import de les càrregues d'urbanització i costos variables exigibles a la persona propietària, encara que esta els pague en terrenys; i valor agrari de la finca arrendada i les seues accions, descomptades si és el cas les millores fetes a càrrec de l'arrendatari o de l'arrendatària.

4. En el document de reparcel·lació o un altre d'anàleg haurà de fixar-se el valor de la plusvàlua, als efectes merament estimatius.

5. L'arrendatari o l'arrendatària podrà exigir, en pagament del seu dret i durant el període d'exposició pública de la reparcel·lació, l'adjudicació de parcel·les edificables per un aprofitament igual al 40 o 50%, segons siga procedent, corresponent a la finca arrendada, amb l'obligació de pagar les càrregues urbanístiques i els gastos variables corresponents. Si ho fa, en el mateix acte haurà de consignar o posar a disposició de la persona propietària el valor íntegre de la finca rústica recollit en el projecte de reparcel·lació.

Exercida la dita opció per l'arrendatari o per l'arrendatària, la persona propietària només podrà enervar-la si, dins del mes següent a la seua recepció, consigna o posa a disposició d'aquella l'import corresponent a la seua participació en la plusvàlua, segons haja sigut calculat en el projecte de reparcel·lació.

L'exercici de l'opció o oposició es farà en document públic, notificat a l'altra part, a l'administració actuant i, si és el cas, a l'agent urbanitzador o a l'agent urbanitzadora.

L'opció o oposició al pagament en terrenys de la plusvàlua no limita el dret d'ambdós parts a fixar judicialment el seu valor, si discrepen del resultat de les actuacions admi-

la antiga persona arrendatària exigir al arrendador o a la arrendadora la diferència 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 acciones, 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 periodo de exposición pública de la reparcelación, 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 actua-

nistratives. Les diferències, si n'hi ha, seran pagades en diners.

6. No serà aplicable el que es preveu en l'apartat anterior si no hi ha declaració administrativa o judicial que qualifique l'arrendament com a històric valencià i alguna de les parts ho nega.

Article 48

Expropiació de la finca

1. En el cas d'expropiació total o parcial de la finca arrendada, es produirà l'extinció de l'arrendament o la modificació d'este, segons siga procedent.

2. L'arrendatari o l'arrendatària, sense perjudici dels altres drets que li atribueix la legislació de l'Estat per a este supòsit, tindrà dret a una indemnització pel concepte exclusiu d'extinció o reducció del contracte, el qual serà calculat de la manera següent:

a) Un 20% del valor de la finca arrendada afectada per l'expropiació si esta és estimada pel seu valor rústic, i a la persona propietària li correspondrà el 80% restant; i

b) Els mateixos percentatges establits en l'article anterior, calculats sobre la diferència del valor rústic i el valor pres en consideració als efectes expropiatoris, si aquella és estimada per un valor diferent de l'agrícola, i sempre que esta indemnització siga superior a la prevista en l'apartat a.

3. Les actuacions es faran separadament amb les persones propietària i arrendatària, en els termes establits en la legislació expropiatòria.

Article 49

Resolució del contracte

Seran causes de resolució del contracte les previstes en la legislació d'arrendaments rústics de l'Estat, sempre que siguen conformes amb la naturalesa i les característiques de l'arrendament històric valencià.

En particular, seran causes de resolució, a instàncies de la persona arrendadora, l'existència de qualsevol tipus de subarrendament de la finca i la cessió del contracte en els supòsits diferents dels que preveu esta llei.

CAPÍTOL V RECONeixEMENT DELS ARRENDAMENTS EXISTENTS

Article 50

Declaració judicial o administrativa

1. Els arrendaments constituïts des de temps immemorial o, en tot cas, abans de l'entrada en vigor de la Llei de 15 de març de 1935, sobre terres radicades en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, que perduren per temps indefinit i s'han regit pel costum i la Llei 6/1986, de 15 de desembre, d'Arrendaments Històrics Valencians, podran ser declarats històrics valencians per la conselleria competent en matèria d'agricultura.

2. Si hi ha litigi entre les parts, la declaració administrativa, siga favorable o contrària a este reconeixement, no condiona ni impedeix l'exercici de les accions jurisdic-

ciones 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 aquella 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 immemorial 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 Històrics Valencianos, podrán ser declarados històrics valencianos por la conselleria competente en materia de agricultura.

2. Si existiere litigio entre las partes, la declaración administrativa, sea favorable o contraria a dicho reconocimiento, no condiona ni impide el ejercicio de las acciones jurisdic-

nals per a la qualificació del contracte, ni tampoc és requisit previ per a este.

La declaració administrativa favorable al reconeixement produirà efectes en l'àmbit de les actuacions de la Generalitat.

Article 51

Acreditació pericial

1. La persona interessada que pretenga el reconeixement a què es referix l'article anterior haurà d'aportar i acreditar davant de la conselleria competent en matèria d'agricultura, junt amb la seua instància, el dictamen pericial d'especialista on es reculla la investigació historicojurídica oportuna.

2. També serà procedent la declaració administrativa de reconeixement de l'arrendament històric en aquells supòsits en què no siga possible la formulació del dictamen al qual es referix l'apartat 1 d'este article com a conseqüència de la destrucció d'arxius o registres, i l'arrendament esmentat siga anterior a l'entrada en vigor de la Llei de 15 de març de 1935.

Article 52

Règim jurídic

Acceptada per ambdós parts, amb declaració o sense declaració administrativa, o declarada judicialment la condició d'arrendament històric valencià, el contracte es regirà pel que preveu esta llei.

TÍTOL III CENSOS

Article 53

Censos

1. Totes les persones titulars de censos emfitèutics inscrits en el Registre de la Propietat que pel moment de la seua constitució i pel règim del lluïisme, comis, fadiga o altres característiques meresquen la qualificació de forals valencians, comunicaran al registre de la seua demarcació aquells que els pertanguen en el termini de cinc anys computables des de l'entrada en vigor d'esta llei.

2. Esta comunicació es realitzarà per mitjà d'una instància dirigida al Registre de la Propietat corresponent, suscrita per la persona titular, en la qual s'identifiquen estos drets i les finques gravades amb els censos mencionats, i on se sol·licite la realització de la nota marginal corresponent que expresse la seua vigència. Si qui subscriu la instància no és la persona titular registral del cens esmentat, haurà de presentar els títols acreditatius corresponents del seu dret d'inscripció.

Perquè el registrador o la registradora efectue la nota marginal expressiva de la vigència del cens, caldrà que a la instància assenyalada en el paràgraf anterior s'hi adjunten els documents o elements de prova que acrediten fehacientment que qui promou la comunicació de vigència de l'emfiteusi ha posat en coneixement de les altres persones titulars de drets inscrits sobre la finca gravada amb el mencionat cens la intenció de declarar la seua vigència.

3. Transcorregut el termini indicat de cinc anys sense que conste la vigència dels censos en els termes expressats, quedaran extingits i podran cancel·lar-se a instàncies de la

cionales 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 conselleria 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 emfitéuticos inscritos en el Registro de la Propiedad, que por el tiempo de su constitución y por el régimen del lluïisme, 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 expresa-

persona censatària o titular del domini útil, de conformitat amb la legislació hipotecària.

Tot el que disposen els apartats anteriors no impedeix l'aplicació de les regles sobre la prescripció que s'establixen en el Codi Civil.

TÍTOL IV TREBALLS DE BON VEÏNATGE

Article 54

Dret al tornallom

Els agricultors i les agricultores titulars d'explotacions limítrofes o pròximes, segons costum, podran ajudar-se en les labors agràries respectives, sent equiparades les hores treballades en cada explotació, independentment de la seua extensió i característiques, i sense que hi haja cap retribució.

Qui haja prestat la seua col·laboració té acció per a exigir-la de qui l'haja rebuda, amb dret a indemnització en cas d'incompliment.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

Aplicació de la llei

Esta llei s'aplicarà de conformitat amb les normes del dret interregional relatives a les obligacions contractuals.

No obstant això, es presumirà, excepte pacte en contra, que els contractes de compravenda de collites produïdes a la Comunitat Valenciana i formalitzats en el seu territori es corresponen amb algun dels tipus contractuals regulats en esta llei.

Segona

Nul·litat dels pactes amb clàusules d'indeterminació del preu

Es reputaran nuls, per ser contraris a esta llei, els pactes pels quals l'agricultor o l'agricultora persona física cedisca les facultats de disposició sobre la collita a canvi d'una retribució inicialment indeterminada, ja s'expresses amb la clàusula «a comercialitzar» o qualsevol altra; i en general, totes les formes i clàusules contractuals que facen suportar a l'agricultor o a l'agricultora persona física els riscos de la comercialització de la collita en la qual no intervé.

Es considerarà com a preu cert del contracte el que es reculla en l'Observatori de Preus de la Generalitat per a la varietat objecte del contracte en la setmana en què es produeix la recol·lecció o la mitjana d'estes si són diverses.

Tercera

Integració normativa

En defecte del que preveu esta llei, regirà el costum valencià, els principis generals del dret valencià en matèria de contractació agrària i d'arrendaments històrics i la doctrina jurisprudencial civil del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana. A falta d'això, i en les remissions

dos, 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.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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.

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 la Generalitat para la variedad objeto de contrato en la semana en que se produce la recolección o la media de éstas si fueran varias.

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

expresses que la present llei conté, regiran la legislació de l'Estat sobre arrendaments rústics i el Codi Civil en tot allò que siga compatible amb la naturalesa pròpia dels contractes regulats en esta llei.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Contractes de compravenda

La present llei regularà els contractes de compravenda concertats després de la seua entrada en vigor.

Els contractes formalitzats amb anterioritat a la seua vigència es regiran pel que s'haja pactat i pel costum, encara que la part que al·legue un règim consuetudinari coincident amb el que preveu esta llei estarà dispensada de la seua prova.

Segona

Contractes d'arrendament

Els contractes d'arrendament històric valencià reconeguts o declarats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present llei es regiran pel que disposa esta llei respecte a totes les conseqüències no esgotades que se'n deriven. No obstant això, els litigis iniciats amb anterioritat a la seua vigència es resoldran d'acord amb la legislació anterior si resulta incompatible amb esta llei.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Única

Derogació normativa

1. Queda derogada la Llei 6/1986, de 15 de desembre, de la Generalitat, d'Arrendaments Històrics Valencians.

Igualment, queden derogades totes les disposicions del mateix rang o d'un rang inferior que s'oposen al que disposa esta llei.

2. Mantindran la seua vigència, fins que no resulten contradits per la present llei, el Decret 186/1991, de 15 d'octubre, del Consell, pel qual es crea el Registre Especial d'Arrendaments Rústics de la Comunitat Valenciana; el Decret 41/1996, de 5 de març, del Consell, pel qual es desplega la Llei d'Arrendaments Històrics Valencians, i l'Orde de 13 de març de 1997, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, per a la constitució de la Junta Arbitral d'Arrendaments Rústics de la Comunitat Valenciana.

DISPOSICIONS FINALS

Primera

Títol competencial habilitant

La present llei es dicta a l'empara de la competència exclusiva de la Generalitat prevista en l'article 49.1.2 de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, de conformitat amb l'article 149.1.8 de la Constitució Espanyola.

Segona

Habilitació per al desplegament reglamentari

1. Es faculta el Consell per a dictar totes les disposicions que calguen per al desplegament i l'execució d'esta llei.

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.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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.

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 contrarios 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.

DISPOSICIONES FINALES

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.

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. Es desenrotllaran en models normalitzats els vals de venda i de recollida, així com el contracte tipus de venda amb preu ajornat.

Tercera

Entrada en vigor

La present llei entrarà en vigor al cap de vint dies de ser publicada en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana*.

B. PROPOSICIONS DE LLEI

Proposició de llei de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, presentada pel Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 53.181, amb correcció d'errades RE número 55.897)

PRESIDÈNCIA DE LES CORTS

La Mesa de les Corts, en la reunió del 30 d'abril de 2013, ha acordat admetre a tràmit la Proposició de llei de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge, presentada pel Grup Parlamentari Esquerra Unida (RE número 53.181, amb correcció d'errades RE número 55.897).

D'acord amb el que disposen els articles 125.2 i 95.1 del RC, se n'ordena la publicació en el *Butlletí Oficial de les Corts* i la comunicació al Consell.

Palau de les Corts
València, 30 d'abril de 2013

El president
Juan Gabriel Cotino Ferrer

A LA MESA DE LES CORTS

Rosario Margarita Sanz Alonso i Marina Albiol Guzmán, síndica i diputada del Grup Parlamentari Esquerra Unida, respectivament, a l'empara dels articles 124 i següents del RCV i previ coneixement del Grup, presenten la proposició de llei següent, de mesures per a assegurar el compliment de la funció social de l'habitatge:

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'article 25 de la Declaració universal de drets humans estableix que «tota persona té dret a un nivell de vida adequat que li assegure –i també a la seua família– la salut i el benestar i, especialment, l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris. Així mateix, té dret a les assegurances en cas d'atur, malaltia, invalidesa, viudetat i altres casos de pèrdua dels seus mitjans de subsistència per circumstàncies independents de la seua voluntat».

2. Se desarrollarán en modelos normalizados los vales de venta y de recolección, así como el contrato tipo de venta con precio aplazado.

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*.

B. PROPOSICIONES DE LEY

Proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, presentada por el Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 53.181, con corrección de errores RE número 55.897)

PRESIDENCIA DE LES CORTS

La Mesa de Les Corts, en la reunión del 30 de abril de 2013, ha acordado admitir a trámite la Proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, presentada por el Grupo Parlamentario Esquerra Unida (RE número 53.181, con corrección de errores RE número 55.897).

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 125.2 y 95.1 del RC, se ordena su publicación en el *Butlletí Oficial de les Corts* y su comunicació al Consell.

Palau de les Corts
Valencia, 30 de abril de 2013

El presidente
Juan Gabriel Cotino Ferrer

A LA MESA DE LES CORTS

Rosario Margarita Sanz Alonso y Marina Albiol Guzmán, síndica y diputada del Grupo Parlamentario Esquerra Unida, respectivament, al amparo de los artículos 124 y siguientes del RCV y previo conocimiento del Grupo, presentan la siguiente proposición de ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda:

EXPOSICIÓ DE MOTIVOS

El artículo 25 de la Declaración universal de derechos humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure –así como a su familia– la salud y el bienestar y, especialmente, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios. Asimismo, tiene derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudedad y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».