

EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 65 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 1/2008, del 20 de febrero, de Contratos de Cultivo.

Exposición de motivos

Los contratos de cultivo constituyen un instrumento primordial de la política agraria en Cataluña. Para conseguir el objetivo de garantizar la preservación del suelo agrícola actual, el buen uso del mismo y la estabilidad y mejora de las explotaciones agrarias existentes, es preciso disponer de una regulación contractual moderna y equilibrada que fomente el uso eficiente de la tierra, la planificación de los riesgos de la actividad de cultivo y el pactismo entre los distintos agentes del campo. Con esta finalidad, se aprueba la presente ley, que cuenta con el precedente de la Ley de contratos de cultivo del año 1934, de la Generalidad republicana.

La presente ley se enmarca en el proceso de refundición y codificación del derecho civil de Cataluña, iniciado con la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña. En esta ocasión, se ha considerado que correspondía aprobar una ley especial, dado el carácter específico de la regulación y su doble contenido de derecho civil patrimonial y de política agraria, todo ello sin perjuicio de que en el futuro los contratos de cultivo puedan integrarse en el libro VI del Código civil de Cataluña, relativo a obligaciones y contratos, de acuerdo con su estructura de código abierto. Asimismo, la ley se aprueba en ejercicio de una doble competencia legislativa, la referente a conservación, modificación y desarrollo del derecho civil propio y la relativa a agricultura y ganadería. Igualmente, la presente ley supone el cumplimiento del mandato del Estatuto de autonomía de Cataluña, cuyo artículo 46.4 establece que los poderes públicos deben velar por el fomento de las actividades agrarias y ganaderas. Por lo tanto, esta regulación de los contratos de cultivo es una forma de asegurar que el sector tenga unas herramientas que permitan su desarrollo y su cohesión en el territorio. Por otra parte, la presente ley se enmarca en el desarrollo de las competencias exclusivas que el artículo 116.1 del Estatuto otorga a la Generalidad en materia de agricultura y ganadería y el artículo 129 en materia de derecho civil.

La presente ley se estructura en seis capítulos, el segundo de los cuales está dividido a su vez en seis secciones, y contiene cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria y dos disposiciones finales.

El capítulo primero de la ley establece las disposiciones generales aplicables a todos los contratos de cultivo y explicita sus principios rectores. El artículo 1 delimita la noción de contrato de cultivo a efectos de la ley, comprendiendo todos los que tienen por finalidad la cesión onerosa del aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica. Esta delimitación positiva se complementa con la que negativamente efectúa el artículo 4 de los contratos que quedan excluidos y los artículos 2 y 3, que fijan el alcance material de los contratos de cultivo en el marco de la multifuncionalidad agraria. Claramente, la presente ley establece un ámbito de aplicación lo más amplio posible y no excluye de su regulación los contratos con finalidad de cultivo por razón de las partes contractuales ni por las características de la finca objeto del contrato, a diferencia de lo que ha sucedido en el derecho hasta ahora vigente. Con esto se consigue que todos los contratos de cultivo en Cataluña estén sometidos a la ley. Siguiendo una política realista, se considera carente de sentido impedir la formalización de contratos con finalidad agraria sobre fincas rústicas por razones subjetivas o materiales y, por lo tanto, que no es razonable excluirlas de la regulación que se efectúa, básicamente dispositiva. En estos términos, el artículo 5 establece que todas las personas con capacidad de contratar pueden firmar contratos de cultivo en Cataluña.

Ahora bien, la finalidad de la presente ley al regular y comprender todos los supuestos posibles de contratos de cultivo no impide que se articulen regímenes jurídicos diferenciados según cuales sean las partes contractuales. Esta diversidad afecta solamente al acceso a la propiedad mediante los derechos de tanteo y retracto, que se establecen de forma imperativa en favor de quien la ley denomina cultivador directo y personal. En lo demás, el artículo 8 dispone que los contratos de cultivo se rijan por las disposiciones imperativas de la presente ley, por los pactos convenidos por las partes, según el principio de libertad civil, por el uso y costumbre de la comarca y por el derecho dispositivo aplicable. El artículo 6 da la noción de cultivador directo y personal, basada en la efectiva dedicación al cultivo de la tierra, con un sesgo favorable a las personas físicas pero sin excluir la posibilidad de que también incluya a determinadas personas jurídicas. Con esta técnica se evita caer en una regulación de tipo reglamentario, impropia de una norma de derecho privado y limitativa de la libertad civil. La ley responde aquí a la ejecución de una política agraria propia y ajusta el derecho vigente a la realidad territorial, económica y sociológica del campo en Cataluña.

Entre las disposiciones generales, cabe destacar además que la ley recoge como estándar de diligencia en la ejecución de los contratos la obligación de cultivar según uso y costumbre de buen payés, cláusula inmemorial en los contratos de cultivo en Cataluña. También se dispone que los riesgos de la actividad de cultivo no repercutan en las obligaciones de las partes en la medida en que estos son asegurables. En materia de forma, se establece la

obligatoriedad de formalizar los contratos por escrito y el derecho de cada parte a exigir de la otra la documentación en escritura pública del contrato.

El capítulo segundo regula el contrato de arrendamiento rústico, que constituye el cuerpo central de la ley, con un grueso de veinticinco artículos, agrupados en seis secciones. La sección primera contiene dos artículos que establecen los derechos y las obligaciones de las partes, que son el arrendador o arrendadora y el arrendatario o arrendataria. Destaca la previsión de que el arrendatario o arrendataria, de conformidad con el carácter calificado del arrendamiento como rústico, tiene la obligación de cultivar la finca, pero con el derecho a determinar el tipo de cultivo que más le convenga. En la sección segunda, dedicada a la renta, la ley establece el principio de que esta debe consistir en dinero, aunque también puede pactarse una cantidad de frutos, que en ningún caso puede ser alícuota o proporcional de los que se obtengan. Sin embargo, las partes pueden pactar que, en vez de una renta, la contraprestación del arrendatario o arrendataria por el uso de la tierra consista en la realización de mejoras en la finca. Se tiene en cuenta también la actualización de la renta de acuerdo con lo que hayan previsto las partes y, si no, de acuerdo con el índice de precios percibidos agrarios. Finalmente, se impone al arrendador o arrendadora la obligación de entregar al arrendatario o arrendataria un recibo de la renta pagada.

En cuanto a la duración de los contratos, la regla es la libertad de pacto, en ausencia del cual la duración del contrato es de siete años. En materia de prórroga del contrato, este se considera prorrogado por períodos de cinco años si una de las partes no avisa a la otra de su voluntad de darlo por extinguido al menos un año antes del vencimiento. En cualquier caso, el plazo de duración se entiende establecido en beneficio del arrendatario o arrendataria que, por cada anualidad, puede comunicar al arrendador o arrendadora su voluntad de poner fin al contrato y abandonar el cultivo de la finca.

La sección cuarta se ocupa del régimen de gastos y mejoras o inversiones en la finca mientras dura el contrato de arrendamiento. La ley adopta una posición que, respetando lo que deriva de obligaciones legales, administrativas o establecidas por sentencia judicial, además de la actividad de cultivo y de la obligación de mantener la finca en el estado en que se recibió, deja un margen a las partes para que organicen como crean mejor este ámbito del contrato de arrendamiento.

En cuanto a la extinción del contrato, la sección quinta establece las causas, que incluyen las de resolución por incumplimiento, así como las disposiciones necesarias para subvenir tanto a la sucesión del arrendador o arrendadora como la del arrendatario o arrendataria. Sobre las causas de incumplimiento, corresponde a los tribunales de justicia apreciar su carácter de sustanciales a efectos de la resolución. En cualquier caso, se explicita legalmente el

principio de respeto al ciclo productivo del año agrícola en lo que concierne a la extinción y la liquidación del contrato. En relación con el posible cambio de calificación urbanística de la finca, se ha considerado que no era preciso establecer ninguna disposición específica. El arrendamiento rústico de una finca calificada como suelo urbano o urbanizable es posible en el marco de la ley, en la medida en que las partes pueden pactar libremente la duración del contrato, de acuerdo con el artículo 17. El cambio de calificación urbanística de la finca o la decisión de modificar su destino por urbanización o edificación no son decisiones que se adopten y se ejecuten sin previsión y en un plazo de tiempo breve; se ha entendido que, desde un punto de vista económico, no tiene sentido excluir estos arrendamientos de la ley ni prever sus causas específicas de extinción. Queda siempre abierta la posibilidad de poner fin a la relación de arrendamiento antes del fin del plazo legal o pactado por acuerdo de las partes con indemnización para el arrendatario o arrendataria.

La sección sexta regula la preferencia adquisitiva del arrendatario o arrendataria sobre la finca arrendada, que se ejerce mediante los derechos de tanteo y retracto. La ley parte del principio de que el arrendatario o arrendataria debe tener el derecho de acceder a la propiedad con preferencia en caso de que el propietario o propietaria decida disponer de la misma. Sin embargo, estos derechos no se establecen de forma absoluta, sino solamente en favor de los cultivadores que se califican de directos y personales, dando por sentado que los que no lo son deben poder negociar igualmente la concesión de estos derechos en el momento de formalizar el contrato o bien pueden negociar la adquisición directa de la finca en caso de venta a un tercero. La decisión de esta política jurídica parte de la constatación de que la práctica totalidad de los arrendatarios que ejercen de forma directa y personal el cultivo de la tierra son a su vez propietarios de suelo agrícola. Con esta medida se quiere fomentar el mantenimiento y el crecimiento de las explotaciones agrarias que ya existen.

Los capítulos tercero y cuarto regulan los contratos de aparcería, que incluyen la masovería, el arrendamiento con finalidades de conservación del patrimonio natural y el contrato de arrendamiento para pastos. Estos contratos se rigen de forma principal por lo que hayan pactado las partes y, subsidiariamente, por las disposiciones relativas al arrendamiento.

La ley crea la Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo en el capítulo quinto. Con carácter de sumisión voluntaria, esta Junta debe permitir la solución extrajudicial de los conflictos que puedan darse en la ejecución de los contratos de cultivo, con un ahorro claro de costes y de tiempo. El Departamento de Agricultura, Alimentación y Acción Rural, del cual la Junta depende orgánicamente, debe establecer por reglamento su composición, organización y funciones.

El capítulo sexto y último de la ley establece un derecho de adquisición preferente de suelo agrario en favor de la Generalidad, que concreta el componente especial de política agraria que tiene la ley. Tal como sucede en otros ordenamientos próximos, la Generalidad se reserva el derecho de adquirir con preferencia la propiedad rústica que se ponga en el mercado de la tierra, esté o no esté en cultivo o bien arrendada, de forma subsidiaria al derecho que corresponda a arrendatarios y propietarios de fincas colindantes. Considerando que el suelo agrario es un bien escaso, la Generalidad entiende que debe intervenir en las zonas del país en que sea preciso para llevar a cabo una política de adquisición de tierras con la finalidad de preservar el suelo y la actividad agraria. Las demarcaciones territoriales afectadas por esta preferencia adquisitiva y las condiciones para ejercerla, un requisito imprescindible sin el cual no produce efectos la limitación que legalmente se efectúa del derecho de propiedad, deben establecerse por reglamento.

La ley concluye con cinco disposiciones adicionales, una disposición transitoria y dos disposiciones finales, la primera de derecho vigente, que dispone la sustitución de los preceptos correspondientes de la Compilación, y la segunda, de entrada en vigor. En lo que concierne a la aplicación temporal de la nueva ley, la disposición transitoria establece que se aplique a los nuevos contratos pero también a los ya existentes a partir de la primera prórroga o las sucesivas. De este modo se consigue que, en poco tiempo, se aplique a todos los contratos de cultivo en Cataluña el derecho civil catalán, lo cual no se produciría si la ley solamente se aplicase a los nuevos contratos.

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Contratos de cultivo.

1. Son objeto de la presente ley los contratos de cultivo. Por contratos de cultivo se entienden los contratos de arrendamiento rústico, aparcería y, en general, todos los contratos, cualquiera que sea su denominación, por los cuales se cede onerosamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica.
2. El contrato de cultivo puede incluir una explotación agraria, entendida como un conjunto de bienes y derechos que conforman una unidad económica.

Artículo 2. Derechos de producción agraria.

Los derechos de producción agraria y otros derechos vinculados a las fincas o las explotaciones integran el contenido del contrato de cultivo, salvo que las partes los excluyan expresamente.

Artículo 3. Vivienda y aprovechamientos complementarios.

1. El contrato de cultivo no se extiende a las edificaciones destinadas a vivienda que haya en la finca, pero sí a las demás construcciones, a la maquinaria y a las herramientas existentes, salvo pacto en contrario, en ambos casos, y salvo lo establecido en el artículo 39.
2. El contrato de cultivo no comprende los demás aprovechamientos de la finca no vinculados al cultivo, como por ejemplo la caza, que corresponden al propietario o propietaria, también salvo pacto en contrario.
3. La realización de actividades agroturísticas en la finca por parte del cultivador o cultivadora precisa un pacto expreso entre las partes y, en el marco de la multifuncionalidad agraria, debe ser compatible con la actividad de cultivo.

Artículo 4. Contratos excluidos.

No son objeto de la presente ley los contratos relativos a fincas rústicas en los siguientes casos:

- a) Si el cultivo para el cual se cede la finca es de duración inferior al año agrícola.
- b) Si la finalidad es una prestación de servicios al propietario o propietaria, como por ejemplo la preparación de la tierra para la siembra o plantación.
- c) Si se cede solamente el derecho a abonar con deyecciones ganaderas.
- d) Si se ceden solamente aprovechamientos relativos a la caza.
- e) Si se cede una explotación ganadera de carácter intensivo, sin tierras de cultivo.
- f) Si la cesión del uso de la finca no tiene la finalidad de destinarla a una actividad agrícola, ganadera o forestal, salvo lo establecido en el artículo 40.

Artículo 5. Partes contractuales.

1. Pueden firmar contratos de cultivo las personas con capacidad jurídica para contratar.

2. Los titulares de derechos limitados sobre la finca, como por ejemplo usufructuarios, fiduciarios, reservistas o compradores a carta de gracia, pueden firmar contratos de cultivo si bien, extinguido su derecho, el contrato subsiste hasta que finalice el plazo mínimo establecido por la presente ley o bien el de la prórroga en curso.

3. El régimen establecido por el apartado 2 se aplica a los contratos de cultivo firmados por los representantes legales de los menores o incapacitados, al extinguirse su representación.

Artículo 6. Cultivador directo y personal.

1. Se entiende por cultivador directo y personal la persona física que, sola o con la colaboración de personas que conviven con ella o, si no hay convivencia, de descendientes o de ascendientes, lleva a cabo efectivamente la actividad agraria y asume los riesgos de la explotación, si el 50% de su renta total se obtiene de actividades agrarias u otras complementarias, siempre que la parte de la renta procedente directamente de la actividad agraria efectuada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total, sin perjuicio que pueda contratar personal auxiliar.

2. Tienen la condición de cultivador directo y personal las sociedades agrarias de transformación, las comunidades de bienes, las cooperativas o secciones de cooperativa de producción agraria y las sociedades civiles, mercantiles y laborales, para el cultivo de que se trate, siempre que incluyan en su objeto social finalidades de carácter agrario y que la mayoría de derechos de voto corresponda a las personas físicas a que se refiere el apartado 1.

3. Las administraciones públicas y sus empresas y entidades vinculadas arrendatarias de fincas rústicas tienen la condición de cultivador directo y personal a todos los efectos de la presente ley.

4. Con la finalidad de preservar, potenciar y fomentar los valores ambientales, la diversidad biológica y el patrimonio cultural de las tierras agrarias, gozan de los efectos de los derechos específicos que la presente ley reconoce al cultivador directo y personal las asociaciones y fundaciones sin afán de lucro arrendatarias de tierras agrícolas definidas por sus estatutos como entidades exclusivamente dedicadas a la custodia del paisaje rural o agrícola, al cuidado de la biodiversidad en el territorio rural o al mantenimiento del patrimonio cultural de las tierras rurales.

Artículo 7. Forma del contrato.

1. Los contratos de cultivo deben formalizarse por escrito.
2. Las partes pueden exigirse en cualquier momento, con los gastos a cargo de la parte que formule la petición, que el contrato se formalice íntegramente en documento público y que conste en el mismo una descripción de la finca objeto del contrato y, si procede, un inventario de los elementos y de los derechos vinculados a la explotación que se cede y cualquier otra circunstancia que sea necesaria para desarrollar y ejecutar adecuadamente el contrato.

Artículo 8. Régimen jurídico.

1. Los contratos de cultivo se rigen por lo establecido imperativamente en la presente ley, por los pactos convenidos entre las partes contratantes y, en su defecto, por el uso y costumbre de la comarca. Supletoriamente es de aplicación el resto de disposiciones previstas en la presente ley.
2. Si el cultivador o cultivadora no lo es de forma directa y personal, no son de aplicación las disposiciones de la presente ley relativas a los derechos de adquisición preferente.
3. Las disposiciones de la presente ley para el contrato de arrendamiento se aplican al resto de contratos de cultivo en la medida en que lo permita su naturaleza.

Artículo 9. Uso y costumbre de buen payés.

Es obligación derivada del contrato de cultivo la de cultivar según uso y costumbre de buen payés, de acuerdo con las buenas prácticas agrarias y las limitaciones específicas a que estén sometidas determinadas zonas del territorio en función de la normativa en vigor, aunque no haya sido pactada expresamente.

Artículo 10. Año agrícola.

El año agrícola empieza el día 1 de noviembre de un año y termina el 31 de octubre del año siguiente, salvo lo pactado por las partes de acuerdo con los usos concretos de cada comarca y los referidos a los distintos tipos de cultivo.

Capítulo II

Arrendamiento rústico

Sección primera. Derechos y obligaciones de las partes

Artículo 11. Derechos y obligaciones del arrendador o arrendadora.

El arrendador o arrendadora debe entregar la finca al arrendatario o arrendataria y debe garantizarle el uso pacífico por todo el tiempo de duración del contrato. A cambio, tiene derecho a percibir un precio o renta.

Artículo 12. Derechos y obligaciones del arrendatario o arrendataria.

El arrendatario o arrendataria debe cultivar la finca con las plantaciones o siembras que más le convengan para hacer suyos los frutos, y tiene la obligación de pagar una renta al arrendador o arrendadora y devolverle la finca en el estado en que la ha recibido.

Sección segunda. Renta

Artículo 13. Renta.

1. La renta de los contratos es la que libremente convienen las partes a satisfacer en dinero, salvo que convengan su pago en una cantidad determinada y no alícuota de frutos.
2. Son nulos de pleno derecho los pactos por los cuales se obliga al arrendatario o arrendataria al pago total o parcial de cualquiera de los tributos que gravan la propiedad de la finca arrendada.

Artículo 14. Pacto de mejorar la tierra.

Las partes pueden pactar que la contraprestación del arrendatario o arrendataria consista, en todo o en parte, en la obligación de mejorar la finca arrendada, como por ejemplo efectuar la roturación de la tierra, artigarla, ponerla en cultivo y hacer explanaciones, construcciones u otras obras análogas.

Artículo 15. Actualización y revisión.

La renta de los contratos se actualiza cada año agrícola de acuerdo con el índice de precios percibidos agrarios que el Gobierno debe publicar anualmente en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, o bien de acuerdo con el sistema que fijen las partes.

Artículo 16. Pago.

1. El pago de la renta convenida se efectúa de acuerdo con lo que establezca el contrato. Cuando este no lo establece, la renta debe pagarse por anualidades vencidas en el domicilio del arrendador o arrendadora y en el plazo de un mes o, en su caso, según la costumbre de la comarca.

2. El arrendador o arrendadora debe entregar al arrendatario o arrendataria un recibo de la renta pagada.

Sección tercera. Duración de los contratos

Artículo 17. Duración mínima.

Los arrendamientos deben tener una duración mínima de siete años. Las partes pueden establecer una duración superior.

Artículo 18. Prórroga del contrato.

El contrato de arrendamiento se entiende prorrogado de cinco años en cinco años, siempre que una de las partes no avise a la otra de su voluntad de darlo por extinguido al menos un año antes del vencimiento.

Artículo 19. Denuncia del contrato.

El arrendatario o arrendataria puede renunciar a la duración del contrato o de la prórroga y abandonar el cultivo de la finca al final de cada año agrícola si notifica esta voluntad al arrendador o arrendadora, al menos con seis meses de anticipación.

Sección cuarta. Gastos y mejoras

Artículo 20. Gastos ordinarios.

1. Los gastos ordinarios de conservación y reparación de la finca o la explotación agraria derivados de la actividad de cultivo van a cargo del arrendatario o arrendataria, sin derecho a reembolso.

2. Si, habiendo sido requerido al efecto, el arrendatario o arrendataria no asume los gastos ordinarios, puede hacerlo el arrendador o arrendadora, con derecho a reembolso.

Artículo 21. Gastos extraordinarios.

1. Los gastos extraordinarios de conservación y reparación de la finca o la explotación agraria derivados de la obligación de mantenerla en un estado que sirva a la actividad de cultivo van a cargo del arrendador o arrendadora, sin derecho a aumentar la renta.

2. Si, habiendo sido requerido al efecto, el arrendador o arrendadora no asume los gastos extraordinarios, puede hacerlo el arrendatario o arrendataria, con derecho a reembolso.

Artículo 22. Mejoras obligatorias.

1. El arrendador o arrendadora y, en su caso, el arrendatario o arrendataria deben llevar a cabo las obras o mejoras que les sean impuestas por ley, por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo de una comunidad de regantes u otras entidades similares en las que se integre la finca.
2. En caso de que las obras deban llevarse a cabo por el arrendador o arrendadora y signifiquen un incremento notable en el rendimiento de la finca, como por ejemplo su transformación de secano en regadío, el arrendador o arrendadora tiene derecho a aumentar la renta en proporción al incremento del rendimiento, con derecho de abandono por el arrendatario o arrendataria en caso de que no le conviniese.
3. Si, habiendo sido requerido al efecto, el arrendador o arrendadora no lleva a cabo las obras o mejoras, puede hacerlo el arrendatario o arrendataria, con derecho a reembolso.
4. En caso de que las obras deban llevarse a cabo por parte del arrendatario o arrendataria y signifiquen una mejora notable en la finca que subsista al final del contrato, aquel tiene derecho a ser compensado por el arrendador o arrendadora por el importe del coste material de la mejora.

Artículo 23. Mejoras voluntarias.

1. El arrendatario o arrendataria puede llevar a cabo obras ordinarias de mejora de la finca, como por ejemplo las de los accesos, el rellanamiento de tierras o la supresión de separaciones entre piezas de tierra, sin necesidad de autorización expresa del arrendador o arrendadora pero previa notificación de forma fehaciente.
2. El arrendador o arrendadora puede oponerse a la realización de las obras en un plazo de quince días a partir del momento en que ha recibido la notificación. Si no se opone expresamente, las obras se entienden autorizadas.
3. En caso de que las obras signifiquen una mejora de la finca, el arrendador o arrendadora no tiene derecho a incrementar la renta, y, en caso de que subsistan en el momento del final del contrato, el arrendatario o arrendataria tiene derecho a ser compensado por el arrendador o arrendadora por el incremento del valor de la finca que las mejoras han generado.

Artículo 24. Prescripción.

Las pretensiones por gastos y por obras y mejoras prescriben al año desde que se extingue el contrato y el arrendatario o arrendataria deja la finca.

Sección quinta. Extinción del contrato

Artículo 25. Extinción del contrato.

El contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) La finalización del plazo inicial o de las prórrogas.
- b) La resolución del contrato, en los casos establecidos por la ley o convenidos por las partes.
- c) La pérdida o expropiación total de la finca arrendada.
- d) La denuncia anticipada del contrato por el arrendatario o arrendataria, de acuerdo con lo establecido por el artículo 19.
- e) El acuerdo de las partes de extinguirlo anticipadamente.
- f) Los demás casos convenidos en el contrato o que resulten de la presente ley.

Artículo 26. Resolución del contrato por incumplimiento.

1. El incumplimiento por una de las partes de obligaciones contractuales o legales da derecho a la otra, que haya cumplido las que le corresponden, a resolver el contrato.
2. La parte que ha cumplido sus obligaciones tiene derecho a resolver el contrato y a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos, si bien puede optar solamente por reclamar estos últimos y mantener el contrato.
3. Son casos de incumplimiento por parte del arrendatario o arrendataria:
 - a) Dejar de cultivar la finca por abandono o destinarla a un uso distinto de los establecidos por el artículo 1, sin perjuicio de lo que pueda establecerse en la normativa sectorial específica.
 - b) Dañar o agotar gravemente la finca o sus producciones.
 - c) Subarrendar la finca sin consentimiento del arrendador o arrendadora.
 - d) No efectuar el pago de la renta convenida en el contrato o no llevar a cabo las mejoras acordadas.

e) Realizar obras voluntarias de mejora con la oposición del arrendador o arrendadora o sin haber efectuado la notificación establecida por el artículo 23.1.

f) En general, el incumplimiento por el arrendatario o arrendataria de las obligaciones convenidas o que derivan de la ley, las buenas prácticas agrarias y el uso y costumbre de la comarca.

Artículo 27. Pérdida o expropiación parciales de la finca.

Si la finca se pierde o es expropiada en parte, el arrendatario o arrendataria puede optar por la extinción total del contrato de arrendamiento o bien por dejarlo subsistente en la parte que quede de la finca, con la reducción proporcional de la renta.

Artículo 28. Derecho a recoger los frutos.

Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario o arrendataria tiene derecho a todo lo que sea preciso para recoger y aprovechar los frutos pendientes y debe permitir al nuevo arrendatario o arrendataria el acceso a la finca a fin de preparar el próximo cultivo.

Artículo 29. Sucesión del arrendador o arrendadora.

1. Los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento subsisten durante el plazo legal, pactado o prorrogado, a pesar de que la propiedad de la finca se transmita por cualquier título o se constituya en la misma un derecho real.

2. El desconocimiento por el adquirente de la existencia del arrendamiento de la finca no priva al arrendatario o arrendataria de sus derechos.

Artículo 30. Sucesión del arrendatario o arrendataria.

1. El derecho del arrendatario o arrendataria se transmite por causa de muerte a título universal o particular, con la consiguiente subrogación del adquirente en la posición jurídica del arrendatario o arrendataria.

2. El adquirente del derecho a cultivar puede optar por continuar o por extinguir el contrato. Debe notificarlo al arrendador o arrendadora dentro de los seis meses siguientes a la muerte del causante y, en cualquier caso, debe hacerse cargo del cultivo hasta la finalización del año agrícola. Si no se efectúa el aviso dentro de este plazo, el arrendador o arrendadora puede dar por extinguido el contrato.

3. Si hay una pluralidad de adquirentes, a falta de designación efectuada por el causante, deben determinar quien continúa el arrendamiento y notificarlo al arrendador o arrendadora dentro de los seis meses siguientes a la muerte del causante. A falta de acuerdo entre los adquirentes notificado al arrendador o arrendadora dentro de este plazo, el arrendador o arrendadora puede dar por extinguido el contrato y, en cualquier caso, aquellos deben hacerse cargo del cultivo hasta la finalización del año agrícola.

Artículo 31. Disolución de una sociedad.

Si la arrendataria es una sociedad, en el caso de que se disuelva, el derecho a continuar el arrendamiento corresponde al socio o socia al cual se haya adjudicado este derecho en la liquidación. Esta circunstancia debe notificarse al arrendador o arrendadora. Si no se efectúa la notificación, el arrendador o arrendadora puede dar por extinguido el arrendamiento pasados seis meses del acuerdo de disolución.

Artículo 32. Subarrendamiento.

1. El arrendatario o arrendataria no puede subarrendar la finca, salvo autorización en el contrato o consentimiento expreso del arrendador o arrendadora.

2. La cesión de aprovechamientos marginales no se considera subarrendamiento, siempre que estos no representen más de una décima parte del rendimiento total que se obtiene de la finca.

3. Las administraciones públicas pueden subarrendar libremente las fincas de las cuales son arrendatarias.

Sección sexta. Derechos de adquisición preferente

Artículo 33. Preferencia adquisitiva del arrendatario o arrendataria.

1. En caso de compraventa, permuta, dación en pago, donación entre vivos o aportación a sociedad de fincas rústicas arrendadas, corresponde al arrendatario o arrendataria el derecho de adquisición preferente del dominio, mediante el abono al propietario o propietaria de su precio o del valor dado en la aportación, excepto en los siguientes casos:

a) Si la enajenación se efectúa a favor del propietario o propietaria de una parte indivisa de la finca.

b) Si la enajenación se efectúa a favor de cónyuge, conviviente en unión estable de pareja, ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o por adopción hasta el segundo grado.

c) Si la finca tiene la calificación urbanística de suelo urbano o urbanizable.

2. El derecho de adquisición preferente no puede renunciarse anticipadamente.

3. El derecho del arrendatario o arrendataria es preferente al que legalmente pueda corresponder a los propietarios de las fincas colindantes.

4. A los propietarios de fincas colindantes les son de aplicación las excepciones establecidas por el apartado 1.

5. En caso de transmisión de una finca que solamente está arrendada en parte o que lo está a distintos arrendatarios, el derecho de adquisición preferente del arrendatario o arrendataria se limita a la parte de la finca que tiene en arrendamiento.

6. Si los arrendatarios o propietarios de fincas colindantes han ejercido la preferencia adquisitiva establecida por este artículo, deben destinar la finca adquirida a actividades agrícolas, ganaderas o forestales durante un período mínimo de cinco años. En el supuesto de que no se cumpla esta obligación o de que la finca se enajene entre vivos mediante cualquiera de los negocios jurídicos indicados por el apartado 1 antes de finalizar los cinco años, la finca puede revertir a la situación anterior si los antiguos propietarios o sus sucesores lo reclaman en el plazo de un año a contar desde la finalización de los cinco años mencionados. Si en el plazo de un año los antiguos propietarios o sus sucesores no han ejercido el derecho de reversión, éste puede ser ejercido por la Generalidad en el plazo de un año, en los términos del artículo 43.

Artículo 34. Derecho de tanteo.

Cuando se trata de enajenaciones de fincas afectas al derecho establecido por el artículo 33, el propietario o propietaria debe notificar su decisión de enajenar, el precio, el adquirente y las demás circunstancias de forma fehaciente al arrendatario o arrendataria, el cual, en el plazo de dos meses, puede hacer uso del derecho de tanteo adquiriendo la finca en las mismas condiciones mediante el pago o consignación del precio.

Artículo 35. Derecho de retracto.

1. Si el propietario o propietaria no efectúa la notificación a que se refiere el artículo 34, o lleva a cabo la enajenación en favor de tercero antes del plazo de dos meses o, finalizado

este plazo, enajena por precio o condiciones sustanciales distintas de las comunicadas al arrendatario o arrendataria, este puede ejercer el retracto dentro de los dos meses siguientes al momento en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

2. En todo acto de enajenación de una finca rústica debe manifestarse si está o no arrendada y, en su caso, que se ha llevado a cabo la notificación al arrendatario o arrendataria de acuerdo con lo que establece el artículo 34.

3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad el título de adquisición de una finca rústica arrendada es preciso justificar que se ha llevado a cabo la notificación, de forma fehaciente, al arrendatario o arrendataria de acuerdo con lo que establece el artículo 34. Esta notificación debe efectuarse y acreditarse en cualquier caso, aunque el arrendatario o arrendataria no tenga derecho de adquisición preferente al no ser cultivador directo y personal.

Capítulo III

Aparcería y masovería

Artículo 36. Aparcería.

1. En el contrato de aparcería el propietario o propietaria cede al aparcero o aparcera la explotación de una finca a cambio de una participación en los productos obtenidos, con contribución o sin contribución del propietario o propietaria en los gastos.

2. Las partes correspondientes al aparcero o aparcera y al propietario o propietaria pueden convenir libremente sin que deban corresponder al valor de su contribución en la explotación de la finca.

Artículo 37. Desarrollo de la aparcería.

1. El aparcero o aparcera debe informar adecuadamente al propietario o propietaria sobre el desarrollo del cultivo y, si procede, de las demás actividades de la explotación, independientemente del derecho del propietario o propietaria a efectuar las comprobaciones que considere convenientes.

2. El aparcero o aparcera debe avisar con anticipación al propietario o propietaria para que, si quiere, pueda presenciar la recolección de los productos obtenidos con el cultivo de la finca.

3. Salvo pacto en contrario, el aparcerero o aparcerera se ocupa de la comercialización de los productos de la explotación, con la obligación de rendir cuentas al propietario o propietaria con la periodicidad convenida o, en defecto de pacto, según el uso y costumbre de la comarca.

Artículo 38. Extinción de la aparcería.

Son causas específicas de resolución del contrato de aparcería:

- a) La manifiesta deficiencia en el cultivo de la finca.
- b) El incumplimiento de los deberes de información y comunicación a cargo del aparcerero o aparcerera.
- c) La deslealtad en perjuicio del propietario o propietaria en el cómputo de la parte que le corresponde y en la entrega de los productos de la finca.

Artículo 39. Masovería.

- 1. El cultivador o cultivadora tiene la condición de masovero o masovera cuando habita en el mas que hay en la finca como obligación derivada del contrato.
- 2. El masovero o masovera no debe pagar ninguna contraprestación por el uso del mas, pero esta sigue la suerte del contrato.
- 3. El masovero o masovera está obligado a explotar y cultivar la finca o explotación agraria según uso y costumbre de buen payés y llevar a cabo las demás actividades que le haya encomendado el propietario o propietaria, de acuerdo con la naturaleza del contrato.
- 4. La masovería se rige por lo que libremente hayan convenido las partes y, en defecto de pacto, por los usos y costumbres de la comarca.

Capítulo IV

Otros tipos de contratos de cultivo

Artículo 40. Arrendamiento con finalidades de conservación del patrimonio natural.

Los contratos relativos a fincas rústicas con finalidades de conservación y custodia del patrimonio natural se someten a la presente ley como contratos de cultivo y, si las partes no convienen otra cosa, se les aplica el régimen del arrendamiento de acuerdo con la legislación ambiental, urbanística o paisajística correspondiente.

Artículo 41. Arrendamiento para pastos.

El contrato de arrendamiento puede consistir solamente en la cesión del aprovechamiento de una finca para pastos. En este caso, el arrendatario o arrendataria no está obligado a cultivar la tierra y el contrato tiene una duración mínima de cinco años.

Capítulo V

Arbitraje y mediación

Artículo 42. Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo.

1. Se crea la Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo, adscrita al Departamento de Agricultura, Alimentación y Acción Rural, como órgano de naturaleza arbitral competente para resolver todas las cuestiones litigiosas relacionadas con la aplicación de la presente ley.
2. Cualquiera de las partes que hayan pactado expresamente en el contrato la cláusula de sumisión arbitral o que la hayan acordado posteriormente puede acceder a la Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo. El laudo de la Junta Arbitral es de obligado cumplimiento para las partes y se rige por lo que dispone la legislación de arbitraje.
3. La composición, funcionamiento y organización de la Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo deben regularse por reglamento. Deben formar parte de la misma, entre otras, las entidades representativas del sector y las organizaciones profesionales agrarias más representativas.
4. La Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo puede tener secciones territoriales de acuerdo con lo que establezca el reglamento que la regule.

Capítulo VI

Adquisición preferente de suelo agrario

Artículo 43. Derecho de adquisición preferente de la Generalidad.

1. La Generalidad, directamente o mediante sus entidades o empresas públicas, tiene el derecho de adquisición preferente, que se ejerce mediante los derechos de tanteo y retracto, en caso de compraventa, permuta, dación en pago, donación entre vivos o aportación a

sociedad de fincas rústicas o explotaciones agrarias, estén o no arrendadas, con carácter subsidiario a los arrendatarios y los colindantes.

2. El derecho de adquisición preferente de la Generalidad no puede ejercerse con relación a las operaciones a que se refieren las letras a, b y c del artículo 33.1, ni tampoco en los casos en que la entidad que adquiere la finca sea de las que establece el artículo 6.2.

3. Para posibilitar el ejercicio de la preferencia adquisitiva que establece el apartado 1 en forma de tanteo, debe notificarse fehacientemente a la Administración pública titular de este derecho los datos relativos al precio o valor que se da a la finca en caso de donación, y las características de la compraventa, permuta, dación en pago, donación o aportación proyectada y, en su caso, una copia de la escritura pública con la cual se haya instrumentado. El derecho de tanteo puede ejercerse en el plazo de dos meses a contar desde la correspondiente notificación, que debe efectuarse en todo caso y es requisito necesario para inscribir la transmisión en el Registro de la Propiedad.

4. Si falta la notificación establecida por el apartado 3 para el derecho de tanteo o en caso de compraventa, permuta, dación en pago, donación o aportación a sociedad realizada en condiciones sustancialmente distintas de las comunicadas, la Generalidad puede ejercer el derecho de retracto dentro del plazo de los seis meses siguientes al momento en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

Artículo 44. Condiciones de ejercicio.

El Gobierno debe establecer por reglamento las demarcaciones territoriales afectadas por la preferencia adquisitiva de la Generalidad, así como las condiciones en que debe producirse el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, con la finalidad de preservar, potenciar y fomentar el suelo agrario y la actividad agraria y forestal, la investigación y la innovación agropecuaria, la instalación de infraestructuras y servicios públicos de interés general relativos a la agricultura y a la ganadería y, especialmente, los regadíos.

Disposición adicional primera. Modelos de contratos de cultivo.

El Departamento de Agricultura, Alimentación y Acción Rural debe elaborar los modelos de contratos de cultivo en el plazo de un año a contar desde la publicación de la presente ley en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Disposición adicional segunda. Registro Administrativo de Contratos de Cultivo.

Las partes contratantes deben comunicar al Departamento de Agricultura, Alimentación y Acción Rural la formalización de un contrato de cultivo a efectos de su inscripción el Registro Administrativo de Contratos de Cultivo.

Disposición adicional tercera. Medidas incentivadoras de los contratos de cultivo.

El Gobierno puede establecer medidas tributarias que incentiven la formalización de contratos de cultivo con cultivadores directos y personales para el uso eficiente del suelo agrícola.

Disposición adicional cuarta. Seguro.

1. El coste de los seguros que se contraten relativos al cultivo de la finca va íntegramente a cargo del cultivador o cultivadora, salvo pacto en contrario.
2. La falta de seguro de los riesgos de la actividad de cultivo por parte del cultivador o cultivadora no repercute en la ejecución del contrato.
3. Lo establecido en los apartados 1 y 2 se entiende sin perjuicio de la normativa vigente en materia de seguros.

Disposición adicional quinta. Junta de Arbitraje y Mediación.

1. El Gobierno debe crear, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, la Junta de Arbitraje y Mediación para los Contratos de Cultivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42, garantizando los recursos humanos y materiales suficientes.
2. Se autoriza al Gobierno para unificar la Junta Arbitral y de Mediación para los Contratos de Cultivo y la Junta Arbitral de Contratos de Integración, creada por la Ley 2/2005, de 4 de abril, de contratos de integración, con las correspondientes adaptaciones en cuanto a la composición, organización y funcionamiento.
3. Se amplían las funciones de la Junta Arbitral de Contratos de Integración, establecidas por el artículo 14 de la Ley 2/2005, con las correspondientes al ámbito de la mediación entre las partes.

Disposición transitoria única Contratos vigentes.

Las disposiciones de la presente ley son aplicables a los contratos de cultivo existentes antes de que entre en vigor, una vez se haya cumplido el plazo mínimo de duración del contrato y a partir de la primera prórroga o las sucesivas.

Disposiciones final primera. Derecho vigente.

Quedan sustituidos por los preceptos de la presente ley los artículos 337, 338 y 339 de la Compilación del derecho civil de Cataluña.

Disposiciones final segunda. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor al mes de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Por tanto, ordeno que todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley cooperen en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalidad, 20 de febrero de 2008.-El Presidente, José Montilla i Aguilera.-El Consejero de Agricultura, Alimentación y Acción Rural, Joaquim Llena i Cortina.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña» número 5082, de 3 de marzo