

**VAQUER ALOY, Antoni (coord.): *Comentaris a la Llei de Contractes de Conreu. La nova regulació de l'arrendament rústic, la parceria i la masoveria a Catalunya*, ed. Atelier, Barcelona, 2009, 416 pp., ISBN 978-84-96758-88-9.**

La publicación de este excelente libro, que ha coordinado Antoni Vaquer Aloy y se ha redactado con la colaboración casi exclusiva de civilistas de las cuatro Universidades públicas de Cataluña, es una buena ocasión para resaltar los rasgos más sobresalientes de la Llei 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo, que conserva la denominación de la anterior Ley de 12 de abril de 1934, de muy escasa trascendencia práctica, pues fue declarada contraria a la Constitución republicana por el Tribunal de Casación de Cataluña, apenas tres meses después, mediante resolución de 8 de junio del mismo año 1934, por estimar que el Parlamento catalán carecía de competencia para aprobarla. Afortunadamente en la actualidad este problema competencial no se plantea, no sólo porque es una materia civil que no está reservada al Estado por el artículo 149.1.8.ª CE, aun cuando está cerca de las bases de las obligaciones contractuales, sino porque la Ley estatal de 1980, así como la de 2003, reformada en 2005, ha venido reconociendo el carácter preferente de las normas territoriales sobre los contratos agrarios.

Se trata, pues, de una ley civil especial que regula una materia agraria, sin pretensiones reformistas, con la salvedad del discutible acceso a la propiedad que se confiere al cultivador directo y personal. Su ámbito de aplicación abarca todos los contratos que tienen por objeto la cesión del aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal de una finca rústica o de una explotación agrícola, ya constituida o por constituir, bien sean contratos de cambio, como el arrendamiento rústico, o bien contratos asociativos, como la aparcería y la masonería, a los que se unen el arrendamiento de pastos y el de conservación y custodia del patrimonio cultural, así como los restantes contratos articulados por la autonomía privada que tengan el mismo objeto, dado que estos se rigen también por la misma Ley; pero el arrendamiento de fincas, por ejemplo, para la instalación de un parque eólico no es un contrato de cultivo, puesto que su objeto no es el mencionado aprovechamiento agrario. Por eso, cabe pensar en una futura recodificación de la materia, como advierte A. Lamarca i Marqués con toda razón, por la incorporación al Libro VI del Código Civil de Cataluña, relativo a las obligaciones y los contratos, de los aspectos privados de la Ley, excluyendo la adquisición preferente establecida a favor de la Generalidad, que tampoco distorsionaría demasiado la homogeneidad del Código, a nuestro juicio, por ser subsidiaria de la preferencia adquisitiva de los arrendatarios y colindantes. Recordemos que tal era también, según De Castro, el destino natural de toda la legislación especial agraria.

De las disposiciones generales, llaman la atención las que se refieren a los derechos de producción, las partes contratantes y la diligencia exigible al cultivador. En cuanto a los primeros, determina la Ley que, salvo pacto en contrario, los derechos de producción agraria y los vinculados a la explotación forman parte del contenido obligatorio del contrato. Como recuerda oportunamente A. M. Cossials Ubach, estos derechos están refundidos hoy, con alguna salvedad, en los derechos de pago único originarios o históricos que corresponden al arrendador y éste adscribe a la superficie arrendada, quien los cede al arrendatario a cambio de un precio por la misma duración que el arrendamiento; de aquí que estos derechos están «vinculados» a la explotación, pero no son «inherentes» a la misma como proclama errónea-

mente la Ley estatal, precisamente porque son transmisibles a terceros, incluso con carácter definitivo y sin tierra, esto es, sin la transmisión simultánea de las hectáreas elegibles a las que se asignan tales derechos.

Por lo que respecta a los contratantes, por regla general no se requiere una capacidad especial, sino que basta la aptitud general para contratar y, en caso de incapacidad, cabe la actuación de los representantes legales. Sólo por excepción se exige que el arrendatario sea cultivador directo y personal, cuya descripción legal recuerda, en el fondo, el profesional de la agricultura y el cultivador personal previstos por la Ley de arrendamientos rústicos de 1980 en su redacción originaria. En efecto, estamos ante una persona física que se ocupa efectivamente de la agricultura y asume los riesgos, lo mismo sola que con la colaboración de las personas con las que conviva, o parientes de la línea recta e incluso algún personal auxiliar, siempre que obtenga la mitad de su renta de actividades agrarias y complementarias, una cuarta parte procedente de la explotación y dedique a tales actividades la mitad de su tiempo laboral. Se asimilan a esta figura las comunidades de bienes –cuya capacidad jurídica, a juicio de A. Vaquer, las habilita para contratar–, toda clase de sociedades con mayoría de miembros cultivadores directos y personales, las entidades públicas que sean cultivadoras, además de las asociaciones y fundaciones que arrienden tierras para la custodia del paisaje, la biodiversidad y el patrimonio cultural.

La única consecuencia jurídica que tiene la condición de cultivador directo y personal es la adquisición preferente por el cultivador en caso de enajenación de la finca arrendada, incluida la aportación a una sociedad, salvo que se enajene una parte indivisa, a favor del cónyuge o parientes próximos, o esté calificada de suelo urbano o urbanizable. Esta adquisición se efectúa a través del derecho de tanteo y de retracto, por el término de dos meses, que se otorga al cultivador y a los propietarios colindantes, los cuales, si acceden a la propiedad, quedan obligados a destinar la finca a fines agrarios por cinco años y, en caso de incumplimiento, procede la reversión al antiguo propietario en el plazo de un año. Una vez vencido este último año, la Generalidad puede ejercer estos mismos derechos en el plazo de otro año sobre las fincas enajenadas, aun cuando no se trate de fincas arrendadas, con el fin de preservar el suelo agrario, la actividad agraria y forestal, la investigación agropecuaria y la instalación de infraestructuras, servicios públicos agrícolas y obras de regadío. Es de suponer que este complejo mecanismo rara vez se pondrá en marcha ya que acceder a la propiedad no es una opción atractiva para el cultivador puesto que se descapitaliza, se endeuda y se hipoteca por obtener un bien con el que ya cuenta; buena prueba de su escasa repercusión social es que, proveniente de la antigua normativa de fomento de los años veinte del siglo pasado, ha persistido hasta hoy sin conseguir el efecto de que el cultivador se convierta en propietario de la explotación por esta vía. Con todo, pese a la enajenación, rige la regla «venta no quita renta» y el contrato continúa hasta la extinción de la duración mínima o de la respectiva prórroga.

La última disposición general que queremos destacar es la que concierne a la diligencia exigible al cultivador, quien, aun sin pacto expreso, ha de cultivar según el uso y costumbre del buen campesino, de acuerdo con las buenas prácticas agrarias y las limitaciones establecidas por normas especiales como, por ejemplo, los requisitos de condicionalidad y gestión para acceder al pago único o los compromisos asumidos en el contrato territorial para ser beneficiario de las ayudas al desarrollo rural. Esto es importante, y así lo señala Antoni Vaquer acertadamente, porque determina el módulo objetivo

para medir la diligencia profesional exigible al cultivador y marca, por lo tanto, la frontera entre el cumplimiento y el incumplimiento de su obligación principal.

Tras las disposiciones generales, la Ley regula el contrato prototípico de arrendamiento rústico, cuyo contenido básico, como destaca S. Espiau Espiau, comporta derechos y obligaciones recíprocos para cada parte en lo que concierne al pago de la renta, la entrega de la finca en estado idóneo para el uso a que se destina, la garantía del uso pacífico de la misma, la conservación en buen estado para el cultivo acordado, el cultivo que debe efectuar el arrendatario y la restitución de la finca al término del contrato. Junto a ello, la renta es libre, se actualiza cada año conforme al índice acordado y se puede revisar, a juicio de N. Cortada Cortijo, por casos fortuitos extraordinarios y no asegurables. Llama la atención que el pago se debe realizar en el domicilio del acreedor, el arrendatario. Novedad de interés es que la renta puede consistir en efectuar mejoras, igual que en la Ley estatal, en cuyo caso la transformación de la finca pasa a ser una simple modalidad de la fijación de la renta y el contrato, como señala la citada autora, pierde su tradicional carácter enfiteútico. La duración del contrato es aún más novedosa puesto que se fija en un mínimo de siete años, que se prorroga sucesivamente por períodos de cinco años, mientras una parte no comunique a la otra su voluntad de extinguirlo con un año de antelación, salvo la mal llamada renuncia al plazo, pues, como destaca la autora citada, se trata del desistimiento unilateral del contrato. En fin, Santiago Espiau estudia, además, el bien articulado régimen de gastos y mejoras, en tanto M. Isás Solanes se detiene pormenorizadamente en el amplio catálogo de causas de extinción o de transmisión del contrato; entre estas últimas destaca la transmisión hereditaria conforme a las reglas generales del Derecho sucesorio, sin que la Ley marque preferencia alguna, y la que tiene lugar a favor del socio adjudicatario en caso de liquidación de la sociedad arrendataria por disolución.

Los restantes contratos que contempla la Ley son de dos clases, o bien de tipo asociativo o bien contratos de cambio. Los primeros son aquellos en que el cultivador queda obligado a pagar una participación de los productos obtenidos, haya o no una contribución del propietario y aunque la participación no guarde proporción con esta contribución. Hay aquí, como destaca A. Vaquer, una nota de aleatoriedad que confiere a estos contratos un carácter parciario y, por ello, asociativo ya que ambas partes comparten los riesgos económicos derivados de la empresa agraria; pero, igual que en el Código Civil, no existe una sociedad civil, ni una nueva persona jurídica, ni tampoco un patrimonio separado, sin que el propietario participe de las pérdidas, ni de las ganancias, salvo pacto contrario, sino solamente un reparto de frutos y productos. Se trata de la aparcería y de la masonería, en la que el aparcerero se obliga, además, a habitar el *mas*; y también se prevé el clásico contrato de «engorde» o *conlloc* con una duración mínima de cinco años. El régimen de estos contratos no se aparta, en rigor, del consagrado por la vieja Compilación. En cambio, es un tipo contractual nuevo el arrendamiento de fincas rústicas con el fin de conservar y custodiar el patrimonio natural, que ha estudiado detenidamente A. M. Cossials Ubach; pueden ser arrendatarios en este contrato las asociaciones y fundaciones cuyo objeto social comprenda estas finalidades y ostentan, como sabemos, un derecho de adquisición preferente en caso de enajenación. Es de notar que una figura semejante se echa en falta en la Ley estatal de desarrollo sostenible del medio rural, pese a que en su

trámite parlamentario hubo enmiendas catalanas encaminadas a introducirla en el ordenamiento estatal.

En definitiva, este rápido repaso pone de relieve que la Ley de cultivos presenta cierta originalidad, al tiempo que mezcla elementos liberales, tradicionales e incluso arcaicos. Liberal es la prevalencia del pacto contractual, salvo el escaso *ius cogens*, que se limita fundamentalmente a la duración mínima de siete años y al acceso a la propiedad del cultivador directo y personal, en tanto que, a falta de pacto, rigen las normas dispositivas de la propia Ley y las normas consuetudinarias. El tradicionalismo persiste en la mencionada e ineficaz protección del pequeño cultivador, así como en el régimen de los contratos asociativos, mientras que la regla sobre el lugar del pago de la renta constituye un nítido retorno al *Ancien Regime*, el anterior a la codificación decimonónica. En este sentido, el libro coordinado por Antoni Vaquer Aloy representa indudablemente una sólida aportación a su estudio pues, aunque analiza la Ley artículo por artículo, no se limita a la exégesis, sino que ofrece una visión sistemática de cada uno de ellos, dado que los comentaristas tienen en cuenta los antecedentes y el contexto, lo mismo en el Derecho catalán que en el Código civil, en la Ley estatal y, cuando procede, en la normativa comunitaria. En suma, estamos ante un libro de lectura obligada para conocer a fondo la Ley catalana de cultivos agrarios de 2008.

Carlos VATTIER FUENZALIDA  
Catedrático de Derecho civil