

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei



Materials de les Divuitenes
Jornades de Dret català a Tossa

Tossa de Mar, 25 i 26 de setembre de 2014

El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei
(Materials de les *Divuitenes Jornades de Dret Català a Tossa*)

**EL LLIBRE SISÈ
DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA:
ANÀLISI DEL PROJECTE DE LLEI**

**Materials de les
*Divuitenes Jornades
de Dret català a Tossa***

INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT
Universitat de Girona
(Coord.)



Girona 2015

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) JOR

Jornades de Dret català (18es : 2014 : Tossa de Mar, Catalunya)
El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya : anàlisi del projecte de llei : materials de les Divuitenes jornades de Dret català a Tossa / Institut de Dret Privat Europeu i Comparat, Universitat de Girona (coord.). – Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria.
-- 484 p. ; 23,5 cm
ISBN 978-84-9984-291-2

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat
1. Dret català - Congressos 2. Dret civil -- Catalunya -- Codificació - Congressos

CIP 347(467.1) JOR

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria®
www.documentauniversitaria.com
info@documentauniversitaria.com

ISBN: 978-84-9984-291-2
Dipòsit Legal: GI-1.256-2015

Imprès a Catalunya
Girona, juliol de 2015

Les Divuitenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Consell dels Il·lustres Col·legis d'Advocats de Catalunya

Col·legi d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi d'Advocats de Tortosa

SUMARI

PRIMERA PONÈNCIA QÜESTIONS GENERALS

Un projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes..... 19

ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ

- I. Un esborrany d'avantprojecte de llei del llibre sisè..... 19
 - 1. L'evolució d'un text..... 20
 - 2. Els obstacles..... 30
- II. L'avantprojecte de llei del llibre sisè..... 33
 - 1. Avantprojecte de "lleï" o de "primera lleï" del llibre sisè..... 33
 - 2. El contingut de l'avantprojecte..... 34
- Bibliografia 52

El Llibre sisè i la proposta de nou "Código mercantil"55

MARIA ROSA LLÁCER MATAÇAS[†]

- I. La "civilitat", imprevista qüestió afegida a les "bases de les obligacions contractuals" 55
 - 1. L'avantprojecte de llei del codi mercantil i projecte de llei del llibre sisè del codi civil de catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, en clau d'incompatibilitat 55
 - 2. La unitat de mercat com a pretext..... 58
- II. El contracte mixt: concurrència de matèries i prevalença de l'estatut civil 60
- III. L'estatut civil especial 63
 - 1. El cas paradigmàtic de la relació contractual de consum: la correcció de la desigualtat com *ratio iuris* de l'especialitat civil 63
 - 2. L'estatut civil del consumidor com la persona aliena a activitats professionals en una relació contractual de consum..... 66
 - 3. La formació d'un estatut de drets del consumidor i la prevalença de l'estatut civil.....70
 - 4. El reconeixement de la civilitat: la remissió de les lleis especials al dret sectorial i al dret comú (arts. 112-1 CCons i 59.1 TRLCU)..... 72
- IV. L'estatut civil del client de béns i serveis en les regulacions sectorials.....76
- V. El Llibre sisè CCCat com seu de dret general i de dret civil especial..... 82
 - 1. El Llibre sisè CCCat com seu del dret general de les obligacions i els contractes..... 82
 - 2. L'absorció de l'especialitat en els nous Codis civils. L'empara del principi de bona fe..... 83
 - 3. La "comunitat" de les normes especials incorporades al CCCat..... 87

SEGONA PONÈNCIA

LA COMPRAVENDA AL PROJECTE DE LLEI DEL LLIBRE SISÈ

La conformitat en la regulació projectada de la compravenda91

ANTONI VAQUER ALOY

I. Introducció.....	91
II. Noció de manca de conformitat	93
1. Idees generals.....	93
2. Criteris de la conformitat.....	96
3. La instal·lació dels béns	104
4. El moment de la conformitat.....	106
5. La conformitat jurídica.....	109
6. L'excés de cabuda en els immobles.....	110
7. Exoneració de la responsabilitat per manca de conformitat	112
8. La inspecció del bé venut	114
9. Notificació de la manca de conformitat.....	116
10. Modificacions que cal introduir en el codi civil de catalunya i en lleis especials	118

Remedios del comprador ante la falta de conformidad. La propuesta del Proyecto de Ley del Libro Sexto del Código civil de Catalunya, relativo a las obligaciones y los contratos..... 121

CARLOS GÓMEZ LIGÜERRE

I. Conformidad y cumplimiento.....	121
II. Medios de defensa ante la falta de conformidad	127
III. Un sistema de remedios compatibles	130
1. Remedios compensatorios, restitutorios y preventivos	131
2. Restricciones a la libertad de opción.....	133
IV. Remedios a disposición del consumidor	136
V. Derecho del vendedor a corregir la falta de conformidad y el plazo de gracia que puede conceder el comprador.....	140
VI. La tutela preventiva del derecho del comprador	144
VII. Los incumplimientos recíprocos.....	146
VIII. Plazo de ejercicio	147
1. Tres plazos y una pretensión.....	147
2. La extinción del plazo de ejercicio.....	150
Bibliografía	152

Els articles 621-49 (pacte de previsió de finançament per tercer) i 621-54 (pacte de condició resolutòria) del projecte de llei reguladora del Llibre VI del Codi civil de Catalunya..... 155

ANTONIO ÁNGEL LONGO MARTÍNEZ

I. Introducció.....	155
II. Pacte de previsió de finançament per tercer	156

III.El pacte resolutori.....	158
1. Fonament de la regulació.....	160
2. Pacte resolutori i comís en garantia.....	161
3. La resolució com remei general i el pacte resolutori.....	164
4. El pacte resolutori no inscrit.....	167
5. El pacte resolutori inscrit en el Registre de la Propietat.....	169

Especialidades del Anteproyecto del Libro Sexto del Código Civil de Cataluña en cuanto a la compraventa de inmuebles (la compraventa de inmueble en construcción o rehabilitación) y la cesión de finca o aprovechamiento urbanístico a cambio de construcción futura.....187

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

I. Introducció.....	187
II. El objeto en la compraventa o cesión de suelo con adquisición de inmueble en construcción o rehabilitación.....	192
III.El precio o la contraprestación entregado por el adquirente: dinero, finca o aprovechamiento urbanístico.....	198
IV. La forma del contrato.....	203
V. La tradición.....	204
VI. La protección registral de derechos reales y de derechos personales.....	207
VII. La Doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado y la reforma del Reglamento Hipotecario de 1.998.....	213
VIII. La sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.....	216
IX. La regulación de la compraventa de inmueble en construcción con constitución de comunidad en el ACCC.....	217
X. La regulación del contrato de cesión de suelo o aprovechamiento en el ACCC.....	225

TERCERA PONÈNCIA

EL DRET DEL CONSUM I EL LLIBRE SISÈ

La contractació amb consumidors en el Llibre Sisè..... 229

MARILÓ GRAMUNT FOMBUENA

I. Models de tècnica legislativa per a la regulació de la contractació amb consumidors.....	229
II. L'elecció del model integrador pel legislador català.....	231
III. La incorporació de les normes relatives als contractes de consum al Llibre sisè CCCAt.....	236
1. Norma general i norma particular en el mateix article.....	236
2. Supòsits d'adaptació de la norma general a la de consum.....	237
IV. Conclusió.....	238

Codi civil i Codi de consum en els contractes de consum..... 239

GEMMA RUBIO GIMENO

- I. Regulació actual del dret contractual de consum a Catalunya..... 239
- II. L'impacte descodificador del dret de consum europeu en les regulacions nacionals de dret contractual i la urgència per recuperar la coherència normativa del dret contractual..... 243
- III. La conveniència d'imposar límits al model integrador del dret contractual de consum en el Codi civil: la subsistència del Codi de consum..... 245
 - 1. Tècnica legislativa en la integració del dret contractual de consum..... 246
 - 2. Integració del dret de consum i pèrdua del caràcter permanent de la norma civil..... 247
 - 3. Els riscos de l'arquitectura jurídica..... 247
 - 4. La compatibilitat entre Codi civil i Codi de consum en la regulació del dret contractual de consum: cap a un tercer model de codificació del dret de consum..... 249
- IV. La relació entre la llei general i la llei especial quan la llei general absorbeix l'especialitat: el recurs a les remissions recíproques..... 249
- V. Abast de la subsistència i de la modificació de la regulació del dret contractual en el Ccons..... 251
 - 1. L'objecte de la norma enunciat en el seu art. 111-1 Ccons..... 252
 - 2. La definició de persona consumidora..... 252
 - 3. Àmbit d'aplicació del Codi de consum i relació amb el Codi civil..... 252
 - 4. La conformitat dels béns i serveis..... 253
 - 5. Els deures d'informació en la compravenda d'immobles..... 253
 - 6. La reforma del Llibre II del Codi de Consum en clau de desenvolupament de la regulació continguda en el Codi civil..... 253
- VI. El futur emplaçament normatiu d'algunes qüestions d'especial rellevància..... 254
 - 1. El concepte de consumidor..... 254
 - 2. La informació precontractual..... 256
 - 3. D'altres qüestions: irrenunciabilitat dels drets reconeguts, clàusules abusives, dret de desistiment i regles interpretatives i integradores del contracte..... 262
- VII. A propòsit de la modificació del CCons per a la millora de la protecció de les persones consumidores en les relacions de consum en l'àmbit de crèdits i préstecs hipotecaris..... 263

Impressions sobre aspectes pràctics de contractes de consum: relacions contractuals de consum amb agents de viatges..... 265

ANA BARLUENGA GARRIGA

- I. Introducció..... 265
- II. Diferents relacions de consum entre les agències de viatges i els usuaris turístics..... 267
 - 1. Intermediació de les agències de viatges en la contractació pels usuaris de serveis turístics com a serveis solts..... 267
 - 2. Responsabilitat de les agències de viatges en els viatges combinats..... 270
- III. Problemàtiques existents a la pràctica en relació amb els viatges combinats..... 272
 - 1. Diferències en la regulació del viatge combinat entre la normativa d'àmbit estatal i la reglamentació catalana d'agències de viatges..... 272
 - 2. Conflictes de competències entre l'Agència Catalana de Consum i la Direcció General de Turisme de Catalunya en la incoació de procediments sancionadors contra agents de viatges..... 279
- IV. Procedència d'incorporar la regulació dels viatges combinats al nou Llibre VI del Codi Civil de Catalunya..... 282

Impressions sobre aspectes pràctics dels contractes de consum.....	285
CARLES GARCÍA ROQUETA	

QUARTA PONÈNCIA

ALTRES MODALITATS CONTRACTUALS

El contracte d'aliments al projecte de llei de Llibre sisè.....	293
--	------------

JUDITH SOLÉ RESINA

I. Antecedents.....	293
1. El pacte d'acolliment de persones grans	295
2. El contracte de prestació d'aliments a la llei 22/2000.....	303
3. Oportunitat de la modificació legal	304
II. El contracte d'aliments al Projecte	305
1. Caràcters del contracte d'aliments	305
2. Subjectes.....	307
3. Objecte.....	309
4. Incompliment i garanties	312
5. Extinció.....	315
III. Proposta de text articulat comentada.....	316
Bibliografia	319

La incorporació de la llei de pensions periòdiques al Codi civil de Catalunya	321
--	------------

M. ESPERANÇA GINEBRA MOLINS

I. El concepte i la ubicació sistemàtica de les “pensions periòdiques”: de la llei 6/2000 al projecte de llei del llibre sisè del codi civil de catalunya. La terminologia.....	321
1. La Llei 6/2000, de 19 de juliol, de pensions periòdiques: censal i violari o pensió vitalícia com a modalitats de pensions periòdiques	323
2. El Projecte de llei del Llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes: la regulació del censal i el violari entre els contractes	325
II. La finalitat	327
III. El censal.....	331
1. El contracte.....	331
2. La pensió	335
3. Les garanties.....	337
4. La resolució.....	342
5. La redempció.....	344
IV. El violari	346
1. El concepte	347
2. La constitució.....	350
3. La durada: la “vida mòdul”	353
4. El “creditor o beneficiari”	355
5. El pagament de la pensió.....	356
6. L'incompliment i les garanties	358
7. L'extinció	361
8. La “ineficàcia” del violari.....	365

La regulació dels contractes de conreu al projecte de llei del Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya 367

MIQUEL PUJOLS PARRAMON

I. Introducció	367
II. Precedents normatius.....	368
1. De regulació estatal.....	368
2. De regulació catalana.....	369
III. Contingut i estructura	370
1. Esquema.....	371
2. Denominació.....	372
3. Objecte de regulació.....	372
IV. Contractes de conreu	372
1. Concepte.....	372
2. Objecte.....	373
3. Contractes exclosos.....	374
4. Parts contractants.....	375
5. Conreador directe i personal	376
6. Forma del contracte.....	376
7. Règim jurídic.....	376
8. Ús i costum de bon pagès	378
9. Any agrícola.....	378
10 Tipus de contractes de conreu.....	378
V. Altres Tipus De Contractes.....	391
1. Custòdia del territori.....	391
2. Arrendament per a pastures.....	391
VI. Altres disposicions.....	392
1. Assegurança	392
2. Juntes d'Arbitratge i Mediació	392
VII. Contractes anteriors.....	392
VIII. Derogacions	393
IX. Models de contractes de conreu	393
X. Entrada en vigor.....	393

CINQUENA PONÈNCIA

NOUS TIPUS CONTRACTUALS: LA CUSTÒDIA DEL TERRITORI

Custodia del territorio. Configuración jurídica. Titulación e inscribibilidad* 397

IGNACIO JAVIER BOISÁN CAÑAMERO

I. Introducció.....	397
II. Configuració jurídic privada.....	398
1. Plazo	398
2. Canon	399
3. Obligaciones de hacer / prestaciones.....	399
4. Otros.....	399
III. Importancia de la elevación a público de los acuerdos.....	401
IV. Modelo de escritura.....	402
V. Regulación en el anteproyecto	403

Reflexiones sobre la custodia del territorio.....	407
ÓSCAR GERMÁN VÁZQUEZ ASENJO	
I. Encuadre de la custodia territorial.....	407
II. Crítica puntual al art. 623-34.....	409
1. Regulación contradictoria.....	409
2. Regulación insuficiente.....	409
3. Sistemática errónea.....	410
III. Propuesta de futura regulación normativa.....	410
1. Cuestiones generales.....	410
2. Del fomento de la custodia del territorio.....	411
3. De la difusión y seguridad jurídica en la custodia territorial.....	412
4. Requisitos previos para la custodia del territorio.....	413
5. Materialización de la custodia.....	415

COMUNICACIONS

La compraventa a ojo en la ley 3/2013, de la Generalitat Valenciana, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias.....	419
---	------------

FEDERICO ARNAU MOYA

I. Introducción.....	419
1. La constitucionalidad de la Ley 3/2013 de la Generalitat Valenciana.....	419
2. Caracteres de la LCRJA.....	420
II. La venta a ojo o estimada.....	421
1. Caracteres y contratos excluidos.....	421
2. La entrega de la cosa y la perfección del contrato.....	424
3. El precio.....	425
4. La perfección del contrato por el pago.....	426
5. El pago mediante efectos cambiarios.....	428
6. Los elementos formales.....	429
7. Los vales de compra.....	430
8. Los vales de recolección.....	432
9. El incumplimiento de los requisitos de forma.....	434
10. La cesión de los derechos de la compraventa.....	435
11. El régimen de riesgos.....	436
12. Trabajos agrícolas a cargo del vendedor.....	437
13. Derecho de acceso.....	438
III. Conclusiones.....	438

L'obligació de conformitat i el seu règim: més propis d'una teoria (o part) general?.....	441
--	------------

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

I. Plantejament. L'obligació <i>del venedor</i> de garantir la conformitat del bé.....	441
II. L'obligació de garantir la conformitat del bé... més enllà del contracte de compravenda?.....	445
1. D'entrada: la presentació de la conformitat del bé al projecte.....	445
2. És possible una formulació general de l'obligació de garantir la conformitat del bé?.....	453

Característiques del contracte de compravenda en el Llibre sisè del Codi civil de Catalunya (Especial referència a la seva finalitat transmissora i a la no necessitat de regular la promesa de venda).....459

CHANTAL MOLL DE ALBA

- I. Contracte consensual o contracte real *quod constitutionem*?460
- II. Contracte obligatori o contracte transmissiu?.....460
- III. Contracte bilateral..... 461
- IV. L'obligació del venedor de transmetre la titularitat del bé.....462
- V. Inutilitat de regular la promesa de venda en el Codi Civil de Catalunya464
- VI. Conclusions.....467

L'obligació de conrear com a bon pagès i la normativa europea 469

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH

- I. Introducció..... 469
- II. La condicionalitat i el bon pagès 470
 - 1. L'ús de la finca..... 471
 - 2. El bon manteniment de la finca 478
- III. Conclusió 481

La compraventa a ojo en la ley 3/2013, de la Generalitat Valenciana, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias

FEDERICO ARNAU MOYA

*Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil
Universitat Jaume I, Castellón*

I. INTRODUCCIÓN. 1. LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY 3/2013 DE LA GENERALITAT VALENCIANA. 2. Caracteres de la LCRJA. II. LA VENTA A OJO O ESTIMADA. 1. Caracteres y contratos excluidos. 2. La entrega de la cosa y la perfección del contrato. 3. El precio. 4. La perfección del contrato por el pago. 5. El pago mediante efectos cambiarios. 6. Los elementos formales. 7. Los vales de compra. 8. Los vales de recolección. 9. El incumplimiento de los requisitos de forma. 10. La cesión de los derechos de la compraventa. 11. El régimen de riesgos. 12. Trabajos agrícolas a cargo del vendedor. 13. Derecho de acceso. III. CONCLUSIONES

I. INTRODUCCIÓN

1. LA CONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY 3/2013 DE LA GENERALITAT VALENCIANA

La *Ley 3/2013, de 26 de julio, de la Generalitat Valenciana, de los Contratos y otras Relaciones Jurídicas Agrarias* (en adelante LCRJA) ha sido publicada en virtud de la competencia exclusiva en materia conservación, modificación y desarrollo del Derecho Civil Valenciano, del art. 49.1.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, en relación con su disposición transitoria tercera.¹

La competencia de la Generalitat Valenciana (en adelante GV) para dictar normas civiles, ha sido cuestionada por el Gobierno de España, quien de modo reiterado ha interpuesto recurso de inconstitucionalidad contra la mayoría de leyes civiles valencianas. Así pues, están pendientes de resolución los recursos interpuestos contra la Ley de la Comunidad Autónoma de Valencia 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano; además está la Ley 5/2011, de 1 de abril, de relaciones familiares de los hijos e hijas cuyos progenitores no conviven y finalmente la Ley 5/2012, de 15 de octubre, de la Generalitat, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunidad Valenciana.

¹ D.T.3º: «La competencia exclusiva sobre el Derecho Civil Foral Valenciano se ejercerá, por la Generalitat, en los términos establecidos por este Estatuto, a partir de la normativa foral del histórico Reino de Valencia, que se recupera y actualiza, al amparo de la CE».

Sin embargo, todas las leyes están vigentes al haberse levantado la suspensión en todos los casos.²

Sorprendentemente, la Ley 6/1985 de 15 de diciembre sobre Arrendamientos Históricos Valencianos, ha conseguido superar el recurso de inconstitucionalidad, hasta el punto de que en la STC 121/1992, de 28 de septiembre se termina afirmando la competencia de la Generalitat Valenciana en materia de Derecho civil, si bien limitada a las instituciones consuetudinarias en vigor.³ Esta sentencia ha dado lugar a la denominada tesis «agroconsuetudinaria», en cuya virtud la Comunidad Valenciana al carecer de Derecho civil propio en el momento de aprobarse la Constitución solo tiene competencia legislativa en las costumbres forales que hayan persistido en determinadas zonas agrarias.⁴ La GV, aprendida la lección ha utilizado idéntica técnica de positivización de las costumbres en la LCRJA, no obstante, esta ley no se limita a recoger las costumbres sino que las ha adaptado a las nuevas realidades socioeconómicas. El legislador valenciano ha contado con el apoyo de una sólida línea jurisprudencial, que desde los años treinta del siglo pasado ha venido reconociendo la existencia de costumbres en materia de compraventas de productos agrícolas.⁵ La LCRJA a diferencia del resto de leyes civiles valencianas no ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad.

2. CARACTERES DE LA LCRJA

La LCRJA además de las compraventas de productos agrarios, también regula los arrendamientos rústicos históricos y otras figuras como los censos y los trabajos de buena vecindad. No obstante, nuestro trabajo se ceñirá a una las compraventas agrarias previstas en el Título I «Modalidades especiales del contrato de compraventa»: la compraventa «a ojo» que se regula junta a otra modalidad denominada compraventa «a peso».

2 El Pleno del Tribunal Constitucional, por auto de 12 de junio de 2008, levantó la suspensión de la Ley 10/2007, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano. También, por Auto de 22 de noviembre de 2011, se levantó la suspensión de la Ley 5/2011, de relaciones familiares de los hijos e hijas cuyos progenitores no conviven. Finalmente, por Auto del TC de 3 de diciembre de 2013 se levanta la suspensión de la vigencia y aplicación de la Ley 5/2012, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunitat Valenciana excepto el art. 14.

3 CLEMENTE MEORO, M.E.: «Los arrendamientos históricos valencianos», *Revista de Derecho civil valenciano* (2008), pág. 3.

4 BLASCO GASCÓ, F.P.: «El desarrollo del Derecho civil valenciano: la ley de régimen económico matrimonial valenciano», *Revista Jurídica de Navarra*, Julio-Diciembre 2008, n° 46, págs. 48 y 49.

5 Una amplia cita de aquellas sentencias la encontramos en la SAP Valencia (S.6ª) 5 octubre 2012 (TOL2.731.529): «desde antiguo la jurisprudencia (SS, entre otras muchas, de la Sala 1ª de la Audiencia Territorial de Valencia de 24 de mayo de 1.963, 12 de marzo de 1.964, 17 de diciembre de 1.965, 8 de noviembre de 1.969 (éste tratando de venta de limones) y 26 de enero de 1.962, y de la Sala 2ª de 7 de julio de 1.955, 25 de junio de 1.956 y 16 y 25 de marzo de 1.957, y del T. Supremo de 6 de octubre de 1.965) ha sentado la doctrina, recibida por vía de uso y costumbre en la región valenciana, de dos modalidades en la compraventa de naranjas (...) en las cuales el objeto del contrato es siempre “la cosecha”: la compra de toda la cosecha “a ojo”, “venta al ull” o “a bell ull” o por alfarrazar [...] y la de “a peso” (...) en la que se adquiere “la cosecha” por la cantidad que resulte después de pesado el fruto y por un precio estipulado en razón a la unidad de peso».

Las compraventas de la LCRJA se refieren exclusivamente a las cosechas, a su venta por los agricultores o cosechadores a los comerciantes. Quedan excluidas de la LCRJA todas las compraventas agrarias que hayan superado el primer nivel de la cadena alimentaria, entendiéndose por ésta al conjunto de «actividades que llevan a cabo los distintos operadores que intervienen en la producción, transformación y distribución de alimentos o productos alimenticios».⁶ La LCRJA se aplica a toda clase de agricultores, con independencia de su condición de empresario persona jurídica (empresario) o persona física, así puede inferirse del hecho que se establezcan determinadas ventajas favor del agricultor persona física (art. 22.2, 24.2 y Disposición Adicional segunda).⁷

II. LA VENTA A OJO O ESTIMADA

1. CARACTERES Y CONTRATOS EXCLUIDOS

En el Capítulo I de la LCRJA (artículos 1 a 12) se regula la «venta a ojo o estimada» (*venda a ull o per alfarrassar*). En nuestra opinión, la ubicación sistemática de esta modalidad de compraventa no ha sido acertada, puesto que hoy en día es la venta «a peso» la que se utiliza con muchísima mayor profusión.⁸ Así pues no tiene demasiado sentido que la modalidad residual de compraventa se haya configurado como la venta prototipo, y que algunas de sus características se apliquen por remisión a la otra modalidad de compraventa especial.

La denominada compraventa «a ojo» o «estimada», tiene su razón de ser en la necesidad de los comerciantes de tener asegurados stocks suficientes de naranjas para efectuar los primeros envíos al extranjero al comienzo de la campaña. De ahí que bien a principios de primavera, en la época de la floración de los naranjos, o bien finales de la misma cuando la flor ya ha cuajado en forma de pequeños frutos, los denominados «alfarrassadors» visitan los mejores huertos, y tras efectuar el cálculo estimatorio a «ojo», hacen su oferta de compra al propietario. Esta inveterada práctica comercial ha sido recogida en el art. 1 LCRJA al decir que la venta «a ojo» tiene por objeto «la totalidad estimada de una cosecha pendiente y no recogida, o en flor, existente al tiempo de ser convenida». Termina el precepto refiriéndose a la principal característica de esta venta: su precio alzado, pagado al contado o en el plazo estipulado si el contrato fuese escrito.

6 Según la definición del Art. 5 de la Ley 12/2013, de 2 de agosto, de medidas para mejorar el funcionamiento de la cadena alimentaria (LMMFCA).

7 El art. 22.2 LCRJA señala que si el vendedor es persona física el pago efectivo de la cosecha no podrá ser superior a un mes. En el art. 24.3 se establece la nulidad del pacto que modifique en su perjuicio el régimen de los riesgos si quien vende es persona física y finalmente la nulidad de las cláusulas de indeterminación del precio (Disposición Adicional Segunda).

8 La pérdida de importancia de la compraventa «a ojo» ya se recoge en la SAP Valencia S.6ª 5 octubre 2012 (TOL2.731.529) al decir: «En cuanto al régimen de venta, han subsistido y siguen existiendo dos tradicionales, el denominado “a ull” cada vez en más desuso...».

Una de las características de todas las ventas agrarias valencianas es que ha de referirse a la totalidad de la cosecha.⁹ En el caso de la venta «a ojo» se admite que pueda referirse únicamente a los frutos de una variedad concreta, en caso de existir varias (art. 1). El legislador ha tenido en cuenta que frecuentemente en los campos valencianos coexisten dos variedades de naranjas: bien por haberse plantado variedades distintas en un mismo campo, bien porque en un mismo árbol, que ha sido injertado de una nueva variedad, durante años coexisten ramas viejas y nuevas, cada una con frutos de diferente clase. Aunque, si bien se admite que la compraventa «a ojo» afecte a una sola variedad deberá comprender la totalidad de su producción. Así se refleja en el art. 2 donde se excluye expresamente la posibilidad de que la compraventa se refiera a «una parte de la cosecha o hasta una cantidad determinada (fijada por número o por peso) de fruto o producto, ni por cantidad mínima o de determinada calidad». También se excluyen de esta modalidad de compraventa aquellos 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». Se trata de separar con toda nitidez las compraventas «a ojo» de las «a peso» no permitiéndose la existencia de compraventas de naturaleza mixta. No se establece consecuencia alguna para el caso de que un contrato violase lo establecido en este precepto, por lo que entendemos que lo procedente será determinar la nulidad del contrato por aplicación del art. 6.3 CC. Por el contrario, en el caso de compraventa «a peso» sobre una concreta cantidad de fruto sí que se establece como consecuencia que se aplique el Código civil (art. 18.3 LCRJA), lo que nos conduce de igual modo al art. 6.3 CC.

El artículo 3 se ocupa de la determinación de la cosecha. Aquí entra en juego la figura del «alfarrassador» que por su condición de corredor experto de comercio, además de su labor de mediación, también realiza la función de cuantificar la cosecha.¹⁰ En los campos valencianos la cuantificación de la cosecha de naranjos se efectúa, según la época, bien contando las flores o las naranjas de unos cuantos árboles de la finca —seleccionados por el alfarrassador— cuyo resultado se extrapola al conjunto de la finca. Una vez efectuado el cálculo por el experto, se efectúa la propuesta al vendedor, bien por el corredor en nombre del comprador o bien directamente por éste.

Esta oferta presenta dos particularidades: en primer lugar, sólo tiene carácter estimativo de la cosecha, a los únicos efectos de calcular el precio final. Por otro lado, una vez efectuada es ya es vinculante para el comprador desde el momento del ofrecimiento, y para la parte vendedora desde que

9 Son varias las sentencias que establecen que el objeto del contrato es siempre “la cosecha”: «la compra de toda la cosecha “a ojo”, “venta al ull” o “a bell ull” o por alfarrazar, relativa a la compra de la cosecha por una cantidad global alzada, en la que corren los riesgos a cargo del comprador, una vez celebrado el contrato, la compra de toda la cosecha a ojo». Así la SAP Valencia (S.6^a) 6 junio 2006 (6 TOL1.437.586), SAP Valencia (S. 8^a) 24 octubre 2011 y la SAP Valencia (S.6^a) 5 octubre 2012 (TOL2.731.529).

10 El término valenciano «alfarrassar» tiene su equivalente castellano en el verbo «alfarrazar», que según el Diccionario de la Real Academia Española (DRAE), es de aplicación en Valencia y Murcia, y significa «ajustar alzadamente el valor de los frutos en el árbol, antes de la recogida».

la acepta (art. 3.2). Así pues, el comprador queda vinculado al pago de una cantidad de dinero con independencia de que la cantidad de naranja finalmente recolectada coincida con la calculada o «alfarrassada».

La cuantificación de la cosecha, dice el precepto, se expresará en las medidas propias del tipo de cultivo y costumbre del lugar (art. 3.1). El legislador valenciano se ha dejado llevar por un exceso de purismo en su intento de mantener la tradición valenciana y ha dejado al descubierto un flanco por el que se podría haber declarado la inconstitucionalidad, no de toda la ley, pero sí al menos de este precepto. El legislador ha querido recoger que en el agro valenciano se utilizan para el pesaje de los cítricos dos unidades de masa diferentes: el kilogramo para la mayoría de variedades de naranja, y con carácter residual, para algunas variedades como la satsuma, la arroba.¹¹ No se ha tenido en cuenta de que si bien se trata de una costumbre muy enraizada en nuestros campos, sin embargo, se trata de una costumbre *contra legem*, puesto que el sistema vigente en nuestro país desde hace muchísimos años es el sistema métrico decimal. Este error, como ya hemos señalado, podría incluso acarrear la inconstitucionalidad de este precepto puesto que el art. 149.12 CE fija la competencia exclusiva estatal sobre la legislación sobre pesas y medidas. El sistema métrico decimal en España, es obligatorio desde finales del siglo XIX, máxime desde nuestra incorporación a la CEE, siendo obligatorio, desde el año 1986 el Sistema Internacional de Unidades (SI) adoptado por la Conferencia General de Pesas y Medidas y vigente en la ahora denominada Unión Europea.¹² De modo que habrá que estar a lo que dice la ley estatal, 3/1985, de 18 de marzo de Metrología,¹³ que en su artículo 2º establece el kilogramo como unidad básica de masa, al tiempo que en su artículo 5º, apartados 1 y 2, establece que «el Sistema Legal de Unidades de Medida es de uso obligatorio en todo el territorio del Estado español» y que «se prohíbe emplear unidades de medida distintas de las unidades legales, para la medida de las magnitudes, en los ámbitos de la actividad económica (...)».¹⁴

11 La unidad de masa llamada arroba equivalía a la cuarta parte de un quintal. Su valor varía de unas regiones a otras: 30 libras en Castilla, 32 en Cataluña y 36 en Aragón (11,502, 10,4 y 12,5 kg respectivamente) En el caso valenciano la arroba utilizada en las transacciones de naranja equivale a 12,780 kgs.

12 En el ámbito de la Unión Europea la regulación se basa en la Directiva 80/181/CEE del Consejo, de 20 de diciembre de 1979, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre las unidades de medida y que deroga la Directiva 71/354/CEE y que ha sido sucesivamente modificada por la Directiva 85/1/CEE del Consejo de 18 de diciembre de 1984, la Directiva 89/617/CEE del Consejo, de 27 de noviembre de 1989, la Directiva 1999/103/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de enero de 2000, y la Directiva 2009/3/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de marzo de 2009.

13 Esta ley fue adaptada a las citadas Directivas 71/316/CEE, sobre instrumentos de medidas y métodos de control metrológico, y 80/181/CEE, sobre unidades de medida.

14 No olvidemos el caso del Reino Unido, que al que la normativa europea obligó adoptar el Sistema Legal de Unidades de Medida. La negativa a usar el nuevo sistema dio lugar a fenómenos mediáticos de trascendencia mundial. De todos es conocido el caso del tendero de comestibles Steve Thoburn, conocido como el «mártir del sistema métrico», condenado a seis meses de prisión por negarse a vender en kilos y gramos en lugar de las medidas imperiales de libras y onzas.

La LCRJA no menciona que los gastos de recolección son a cargo del comprador.¹⁵

2. LA ENTREGA DE LA COSA Y LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO

Al referirse a la entrega de la cosa y calificación jurídica de los frutos, el art. 4, pone de manifiesto que estamos ante una compraventa de futuro, al decir que «la cosecha pendiente o futura tiene la condición de mueble». Aunque la ley no lo diga, la venta «a ojo» por tener su precio alzado, de entre las modalidades de compraventas de futuro, se corresponde con la modalidad de «emptio spei», lo que se traduce en que estamos ante un contrato aleatorio en el que el comprador continúa obligado a cumplir aunque la cosecha no llegara a materializarse.¹⁶ El hecho de que el precio tenga carácter alzado también produce como consecuencia que la responsabilidad por los riesgos de la cosa se transmita al comprador desde la perfección de la venta, tal como ha sido recogido por el art. 10.2 LCRJA.

El art. 4 LCRJA señala que los frutos «se entienden separados desde la perfección de aquél y la cosecha puesta a disposición de quien compra en ese mismo momento». En este punto, la ley valenciana presenta como novedoso tratar a los frutos como bienes muebles, de este modo se aparta del régimen del Código civil para los bienes inmuebles, lo que señala de modo expreso al decir no son aplicables a estos contratos ni el art. 1095 ni el 334.2 del CC por lo que se refiere a frutos. Es de resaltar, lo acertado de estas referencias, puesto que para el Código civil los frutos pendientes son bienes inmuebles (art. 334.2).¹⁷ Por otro lado el art. 1095 establece que el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. La LCRJA evita los conflictos que podrían generarse, sobre la titularidad de la cosecha pendiente, en el caso de que se efectuase la enajenación de la finca antes de su recolección.

15 La SAP Valencia (S.8ª) 17 julio 2008 (TOL1.390.997) al referirse a los caracteres de la venta a ojo señala que: «Una vez fijado el precio en función de la cosecha, el vendedor recibe el precio y el comprador se encarga de recoger el fruto por medio de cuadrillas de recolectores que él mismo contrata». Asimismo señala RAMÓN FERNÁNDEZ, R.: *La pervivencia de instituciones consuetudinarias del derecho civil valenciano*, Castellón, 2002, pág. 24, que en la venta a ojo «queda a cuenta del comprador la recogida».

16 La STS 30 octubre 1989 estableció que la compraventa de cosa futura (en su modalidad de «emptio rei speratae»), como contrato conmutativo que es (a diferencia de la modalidad llamada «emptio spei», que es contrato aleatorio), presupone ineludiblemente en el vendedor la obligación esencial y constitutiva de entregar al comprador la cosa vendida, una vez que ésta haya alcanzado su existencia real y física. En la jurisprudencia menor, se reconoce que las compraventas a precio alzado de productos agrarios pertenecen a la modalidad «emptio spei» o compraventa de esperanza. Así la SAP de Murcia (S. 3ª) 5 diciembre 2001 (JUR 2001\87522), en una venta de uva y SAP de Badajoz (S. 1ª) 7 noviembre 2000 (JUR 2000\303172), para una venta de aceitunas.

17 Según CLAVERIA GOSALBEZ, L.H.: «Comentario del art. 334 cc», en *Comentario del Código civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, T.I, pág. 924, los frutos pertenecen al grupo de los inmuebles por incorporación. «Se trata de objetos adheridos de modo fijo al suelo, de modo que más que bienes son partes integrantes de bienes, esto es, de fincas; la inmovilización (con «b» pues se trata de hacer una cosa «inmueble», no «inmóvil») se produce sólo desde el momento de la incorporación efectiva y dura hasta la separación.

De este modo al considerar que los frutos pendientes tienen la consideración de muebles, y que además se entiendan separados desde la perfección del contrato, ha creado una modalidad legal de *traditio* espiritualizada,¹⁸ en la órbita de lo establecido en el art. 1463 cc *in fine*.¹⁹ De modo que el comprador se convierte en propietario de los frutos que cuelgan de los árboles propiedad de otra persona desde la perfección del contrato.

3. EL PRECIO

Los caracteres del precio en la compraventa «a ojo» se establecen en el art. 5.1. Aquel consiste siempre en una cantidad cierta y alzada de dinero, determinada sobre la estimación de la cosecha hecha por corredor o corredora. La determinación del precio constituye una de las principales diferencias con la compraventa «a peso» donde aquel se establece por unidad de peso o cantidad (art. 21 LCRJA).

El carácter alzado del precio va a producir dos efectos sobre esta clase de contratos: en primer lugar, provoca que la compraventa de futuro pertenezca a la modalidad de «emptio spei» y que esta compraventa tenga carácter aleatorio, como ya hemos señalado anteriormente. Además, influye en que el régimen de riesgos sobre la cosa se transmita al comprador al perfeccionarse el contrato, como veremos más adelante.

Como ya hemos mencionado la LCRJA es aplicable a toda clase de productos hortofrutícolas, tal como se desprende del art. 5.1 *in fine*, al decir que «si en la venta sobre semillas estás fueren entregadas por la parte compradora, su importe podrá descontarse del precio pactado». Se trata del caso en que en una compraventa a «ojo», sobre una cosecha futura de hortalizas o cereales, el comprador suministra previamente al agricultor las semillas que ha de utilizar para el cultivo. En este caso, se podrá pactar que se descuenta del precio final de la cosecha el coste de las semillas. Esta modalidad contractual aparece recogida en el art. 5 g) LMMFCA con el nombre de contrato de integración.²⁰

18 Así por todas, la STS de 22 diciembre (RJA 2000\10136) establece que: «para la adquisición del dominio y demás derechos reales el Código Civil, a diferencia de otros ordenamientos jurídicos extranjeros, inspirado en el sistema romano, estima indispensable la concurrencia del título y el modo (arts. 609 y 1.095); no bastan las declaraciones de voluntad generadoras del contrato, sino que es preciso, además, la tradición o entrega de la cosa, si bien admite estas en formas espiritualizadas, como es la prevista en el párrafo segundo del art. 1.462, al disponer que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato».

19 El art. 1463 cc establece que «Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: (...) por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta (...)».

20 El art. 5.g) LMMFCA define el contrato de integración como: «[...] aquella modalidad de contrato alimentario en el que una de las partes, denominada integrador, se obliga frente a la otra parte denominado integrado, a proporcionar todos o parte de los productos, materias primas e insumos necesarios para la producción objeto del contrato, así como, en su caso, a ejercer la dirección técnica y a hacerse cargo de la producción al concluir el ciclo productivo. Por su parte, el integrado se obliga frente al integrador, a aportar los terrenos, los espacios y las instalaciones, así como los medios y servicios complementarios que resulten necesarios para completar la producción y una vez obtenida ésta, a su entrega al integrador».

Finalmente, en el art. 5.2 LCRJA se establece que si no se hiciera mención separada, el precio se entenderá sin inclusión de los impuestos indirectos repercutibles que lo grave y de los que sea sujeto pasivo quien vende. El art. 21.4 se manifiesta en idénticos términos para el caso del precio en la compraventa a peso. Esta es una decisión muy acertada, puesto que la oralidad de la gran mayoría de las compraventas agrarias hace que sea difícil probar si el precio pactado era con o sin IVA. En el art. 81. LMMFCA se establece la obligatoriedad de expedir factura en los contratos alimentarios contado,²¹ al tratarse de una norma de carácter administrativo es directamente aplicable en el campo valenciano.

La cuestión del precio se completa en el art. 6, donde se establece la doble posibilidad de pago al contado o aplazado, en este último caso el contrato necesariamente deberá formalizarse por escrito. En este aspecto la ley valenciana viene a ser en parte coincidente con la estatal LMMFCA, en cuyo art. 4 se establece la obligatoriedad del contrato escrito en el caso de las compraventas a futuro o con precio diferido.²²

El lugar del pago será el del domicilio de la parte vendedora salvo pacto en contrario (art. 6.3.), con lo que se aparta del régimen del art. 1500 cc, en el que el pago se efectuará en el lugar pactado, y en su defecto en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida. Finalmente, se establece que los impuestos se pagarán conforme a su legislación específica) (art. 6.4).

4. LA PERFECCIÓN DEL CONTRATO POR EL PAGO

La LCRJA, según se manifiesta en el Preámbulo de la Ley, ha establecido dos mecanismos para la garantía del cobro del precio en las ventas a ojo: la exigencia de la forma escrita para los casos de aplazamiento y la introducción de la regla consuetudinaria «antes es pagar que recoger» para lo cual determina que la perfección del contrato se produce por el pago. Así, el art. 6.2 establece que «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». En nuestra opinión, siendo loable la intención del legislador, sin embargo, tal vez hubiera sido más acertado no apartarse del sistema consensual previsto en el art. 1450 CC, según el cual la compraventa

21 Art. 8.3 LMMFCA «No obstante, en las relaciones entre operadores de la cadena alimentaria cuando el pago del precio se realice al contado contra la entrega de los productos alimenticios, no será necesario suscribir un contrato alimentario, teniendo las partes la obligación de identificarse como operadores y documentar dichas relaciones comerciales mediante la expedición de la correspondiente factura con los requisitos establecidos en el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación».

22 Sin embargo, la norma estatal exime de la forma escrita en aquellos casos en los que «con carácter previo se pueda estimar que el precio del contrato será en todo caso inferior a 2.500 euros». En este apartado la ley valenciana y la estatal son contradictorias, prevaleciendo la valenciana por tratarse de una norma de carácter civil.

se perfecciona cuando exista conformidad con la cosa objeto del contrato y el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado (art. 1450 CC).²³

La fijación del momento de la perfección de la compraventa «a ojo» tiene una especial importancia: en primer lugar, constituye el momento en que la cosecha pendiente o futura se entiende separada y puesta a disposición de quien compra (art. 4.2). También, sirve para fijar el instante en que se entiende transmitido al comprador el daño o provecho en la cosa comprada (art. 10.1). Finalmente, sirve para determinar el inicio de la obligación a cargo del vendedor de cumplir los trabajos agrícolas para que la cosa llegue a buen fin (art. 11). Sin embargo, la introducción de un nuevo criterio de perfección del contrato no aporta ninguna ventaja respecto del sistema consensual *ex art.* 1450 CC.

Todos los efectos comentados se producen en el mismo instante, con independencia de que el desencadenante de la perfección sea el pago o el consentimiento. Este es así puesto que la LCRJA sólo autoriza la compraventa verbal si el pago es al contado (arts. 1.1 y 6.1) esto supone que necesariamente han de concurrir en el mismo acto la manifestación del consentimiento y el pago. Así pues, como en las denominadas compraventas manuales: pago y consentimiento se producen al unísono.

El sistema de la perfección por el pago, además es incompleto, puesto que el art. 6.2 guarda silencio respecto del momento de la perfección de la compraventa con precio aplazado y forma escrita. En un principio, cabría pensar que también se le aplica idéntico régimen, de no ser que por el «si» condicional que en el art. 6.2 aparece dentro de la frase «si el contrato es verbal, el pago del precio determinará su perfección». Lo que nos hace pensar que únicamente cabe la perfección por el pago en el caso de que el contrato sea verbal. De modo que la perfección por el pago ha sido configurada en la LCRJA como una excepción a una regla general implícita. ¿Qué regla es esta?. Entendemos que la única regla general que cabe aplicar es aquella que dice que el contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento (art. 1450 CC). A esta conclusión también puede llegarse a partir de lo establecido en el art. 7.2 LCRJA para el que si se entregan efectos cambiarios para el pago de un contrato escrito, es decir un contrato con precio aplazado *ex art.* 1 LCRJA, se estará a lo pactado en él, sin que la entrega y el pago de los efectos afecten a la perfección del contrato». Ergo si el pago no afecta a la perfección contrato se debe a que ésta ya se ha producido previamente. Además, está el hecho de que la regla de la perfección del contrato por el consentimiento es la que se aplica en la compraventa «al peso» (art. 15). Pero en la compraventa con precio

23 BARCELÓ DOMENECH, J.: «La regulación de la venta a ojo y al peso en el Derecho civil foral valenciano», *Indret* (www.indret.com), Oct. 2014, pág.9, también se muestra contrario a la solución prevista en el art. 6.2 LCRJA. En primer lugar, porque existen toda una serie de expedientes técnicos como el desistimiento, la condición, etc. que permiten proteger al vendedor sin forzar la regla general de la perfección. Finalmente, porque se aparta del movimiento unificado del Derecho europeo de obligaciones y contratos el que la perfección del contrato descansa en el acuerdo. Este es el caso del art. 2:101 de los Principios del Derecho Europeo de Contratos (PECL) o el art. II-4:101 del Borrador del Marco Común de Referencia (DCFR).

aplazado nos encontraremos ante un contrato perfeccionado, que produce la transmisión del dominio, pero que sin embargo su precio se continúa adeudando.

5. EL PAGO MEDIANTE EFECTOS CAMBIARIOS

La LCRJA regula esta modalidad de pago en el art. 7 LCRJA, estableciendo un doble régimen, según el carácter verbal o escrito del contrato, habida cuenta que en cada caso se aplica un diferente régimen de perfección del contrato. Establece el art. 7.1 que:

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

En el inciso final de este apartado primero se dice que en caso contrario, la compraventa quedará sujeta al Código civil.

En el caso del contrato verbal, la entrega de efectos cambiarios aplaza su nacimiento hasta que los efectos cambiarios se paguen (o se perjudiquen). Mientras tanto el contrato queda bajo condición suspensiva. No nos termina de gustar esta solución, puesto que aun a pesar de que el legislador es libre a la hora de regular una compraventa especial, se aparta de la dogmática tradicional de la contratación que un negocio jurídico que no ha sido perfeccionado pueda ser sometido a una condición suspensiva.²⁴ El nacimiento del contrato es una condición *sine qua non* para que éste pueda ser sometido a cualquier modalidad de condición; en caso contrario nos encontramos en la fase de condiciones preliminares y todavía no se ha producido el vínculo jurídico con fuerza de ley entre las partes contratantes ex art. 1.092 CC.²⁵ La exigencia de un negocio jurídico previo ha sido puesta de relieve por la doctrina para el caso de que se quieran suspender sus efectos.²⁶

La LCRJA, en su art. 7.1 in fine, siguiendo con el principio «antes pagar que recoger», establece como fecha tope para el vencimiento o de realización

24 BARCELÓ DOMENECH, «La regulación...», *op. cit.*, pág. 11 es contundente respecto al art. 7 LCRJA al decir que «la norma no es de fácil comprensión [...] sencillamente no se entiende».

25 La STS 15 junio 2004 (RJ 2004\3845) dice que «La condición pactada en la cláusula séptima del contrato es una condición suspensiva que, como dice la sentencia de 6 de mayo de 1991 (RJ 1991, 3563), «conforme al art. 1113 y siguientes del Código Civil impone un aplazamiento del negocio convenido; en tanto no se cumpla la misma, aquél queda técnica y objetivamente sujeto a un evento futuro, más o menos incierto, del que depende el nacimiento o la resolución de la relación jurídica que abarca derechos y obligaciones para los sometidos a su ámbito, presentando, a su vez, un aspecto subjetivo, consistente en la voluntaria subordinación pactada, de la eficacia del contrato al acontecimiento esperado».

26 La exigencia del negocio jurídico previo está implícita en el siguiente texto de Díez-Picazo, L. (*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, II, Las relaciones obligatorias, Madrid, 1993, pág. 353): «entre el momento de la celebración del negocio jurídico y el momento de la producción del evento condicionante, la relación jurídica atraviesa una fase intermedia que puede ser considerada como una situación de pendencia».

de los efectos el de la recolección de la cosecha. En caso contrario, continúa, la compraventa quedará sujeta al Código civil. Entendemos, que en este caso habrá que considerar que estamos ante un contrato inexistente y habrá que aplicar las reglas para la restitución de las prestaciones ex art. 1.303 CC.

Por otro lado, entendemos que la realidad de las cosas hará que la remisión al Código civil se convierta en gratuita, puesto que el agricultor que tiene en su poder unos efectos cambiarios, ya se ha olvidado de la cosecha desde que los tiene en su poder y lo que va a intentar es cobrar el crédito incorporado al título valor. De modo que la cuestión terminará resolviéndose de acuerdo con lo establecido en la Ley 19/1985, de 16 de julio, Cambiaria y del Cheque, sin perjuicio de los problemas que al ejercitar las acciones cambiarias pudiera plantear la inexistencia del negocio causal.

En el caso del contrato escrito en el que se entregan efectos cambiarios para su pago, el art. 7.2 se plantea otra solución: se estará a lo pactado en él, sin que la entrega y el pago de los efectos afecten a la perfección del contrato. En este caso se ha adoptado la solución del Código civil en la que se desvincula la perfección de la compraventa de su pago. Lo que debe además ha de interpretarse con lo previsto en el párrafo 2º del art. 1170 cc para cuando las obligaciones pecuniarias se pagan mediante la entrega de títulos valores: establecer que los efectos del pago sólo se producirán cuando hubiesen sido realizados o cuando se hubiesen perjudicado por culpa del deudor.

Finalmente, en el párrafo segundo del art. 7.2 LCRJA nos dice que en defecto de pacto se estará a lo dispuesto en el apartado anterior. Entendemos que el defecto de pacto se refiere a la inexistencia de fecha de vencimiento en el contrato verbal. Puesto que el «párrafo anterior» se refiere a que la fecha de vencimiento o realización de los efectos ha de ser anterior a la recolección. Lo que supone nuevamente, buscar la solución a este problema en el Código civil.

En nuestra opinión, si la perfección por el consentimiento hubiera sido la regla general, con independencia de si el pago es al contado o diferido, se podría haber aplicado la misma solución en todos los casos de entrega de efectos cambiarios. Nos encontraríamos ante contratos perfeccionados pero cuyo precio se adeuda hasta tanto no se realicen los efectos. Con la grandísima ventaja para el agricultor de que el riesgo de la cosecha ya ha sido trasladado al comprador, que al fin y al cabo es lo que mueve al vendedor a optar por esta venta, olvidarse de la comercialización de la naranja. Además, llegado el momento de la recolección de la cosecha, esta fecha actuaría a modo de mora automática devengándose los correspondientes intereses ex art. 1001 CC en favor del vendedor, puesto que ahora nos encontraríamos ante una obligación pecuniaria. También reportaría ventajas al comprador, que sería propietario de la cosecha no pagada, lo que le permitiría venderla y con ese importe pagarle al agricultor en la fecha pactada. En el sistema consensual todas las partes salen beneficiadas.

6. LOS ELEMENTOS FORMALES

La ausencia de formalismos ha sido una constante en el campo valenciano en el que la práctica mayoría de las compraventas de productos agrarios, entre agricultores y comerciantes, se venían celebrando desde tiempo inmemorial de

forma verbal, sin formalidades ni precaución ninguna, sin testigos, imperando la buena fe por parte de ambos contratantes, hasta el punto que se decía que la sola palabra de aceptación de ambas partes tenía tanta fuerza como si se tratara de una escritura.²⁷ No obstante, esos tiempos tal vez excesivamente idealizados han quedado bastante atrás, hasta al punto de que en alguna sentencia de los años 50 del siglo pasado ya se advertía de esta crisis de confianza.²⁸

En el art. 8.1 se establecen los requisitos de forma para todos los contratos agrarios de compraventa, incluidos los de venta «a peso» por remisión del art. 16. Se impone un doble sistema de contrato verbal o escrito. La forma escrita se impone obligatoriamente «para la validez del pacto sobre aplazamiento del pago del precio, deberá necesariamente formalizarse por escrito. Esta doble fórmula de oralidad si el pago es al contado y escritura si se pacta su aplazamiento, ha sido reiterada en los artículos 1, 6, 7.2, en el caso de la compraventa «a ojo», así como en el art. 22 para los contratos a peso.

La oralidad que en otros tiempos había dominado el campo valenciano, ha ido perdiendo terreno en los últimos años con la utilización de los contratos tipo, pero sobre todo con la generalización de la denominada compraventa «a resultas». En esta modalidad de venta se hace indispensable la forma escrita para poder insertar la polémica cláusula de «precio a comercializar», como ya tendremos ocasión de analizar más adelante. Así pues, la LCRJA se ha adaptado a los nuevos tiempos sustituyéndose el mínimo formalismo, por un sistema de formalismo incentivado, que es compatible con el principio de libertad de forma proclamado por art. 8.2 LCRJA.

7. LOS VALES DE COMPRA

La LCRJA apenas manifestada su adhesión al principio espiritualista, establece una excepción al mismo al decir que «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».

Los vales, también denominados partes o tickets, son documentos sencillos, proporcionados por el comprador, se trata de blocs de papel autocopiativo, con apariencia similar a la de las facturas, hojas de pedido o albaranes.²⁹ Se trata

27 RAMÓN FERNÁNDEZ, R.: *La pervivencia... op. cit.* pág. 41: señala que una de las peculiaridades de la compraventa «a ojo» es que sea mediante un contrato verbal, siguiendo la tradición que se desarrolla entre los agricultores valencianos de considerar que «el tracte verbal és acte notarial». La costumbre del mínimo formalismo ha sido señalada por la jurisprudencia de la Audiencia Territorial de Valencia, desde mediados del siglo pasado. Así, entre muchas otras las SAT Valencia, Sala de lo civil, de 30 de marzo de 1935, 12 de junio de 1948, 21 de junio de 1948.

28 En la SAT, Valencia, S.2ª de lo civil, 20 octubre 1956, ya se advertía que «desde hace algún tiempo se vienen produciendo casos en el que, el contrato verbal se ha pretendido no cumplir por una de las partes, aquella que en posesión de la mercancía o de la conformidad del cosechero, ha pretendido no cumplir lo comprometido por su parte amparándose en la dificultad de poder justificar el trato verbal alegando, que el que medio no era persona de su confianza y por su cuenta y eximirse del cumplimiento del contrato, unas veces porque las heladas han estropeado el fruto aún pendiente de recolección y otras por baja del precio de los mercados nacionales y extranjeros».

29 En la SAP Valencia (7ª) 1 julio 2003 (JUR\2013\325098) se usan los términos «partes o tickets mecanizados de recolección».

de documentos cuyo texto ya viene impreso, si bien con huecos y casillas a rellenar por las partes. Estos vales han venido constituyendo, también desde tiempos inmemoriales, la única manifestación de ese mínimo formalismo al que nos hemos referido. En la LCRJA se contemplan dos clases de vales: los de compra y recolección, para la compraventa «a ojo» (art. 8, apartados 2º, 3º, 4º y 5º), y sus equivalentes de venta y de recolección en la venta «a peso» (art. 16 apartados 2º y 3º).

El vale de compra, de acuerdo con el art. 8.2, se trata de un documento que hace prueba plena de la existencia y términos del contrato y de su efectivo pago. Realmente el vale de compra se ha utilizado muy poco en la compraventa a ojo, puesto que lo habitual ha venido siendo la entrega del dinero por el comprador, en metálico o mediante cheque, y la firma del correspondiente recibí por el agricultor. El simple recibo en manos del comprador era documento suficiente para demostrar la existencia y perfección de la compraventa a ojo. Sobre todo en una compraventa en la que, una vez entregado el dinero, difícilmente surgían conflictos entre las partes.

Al vale de compraventa el art. 8.3º le ha impuesto un contenido mínimo: en primer lugar se exige la firma, al menos, del vendedor y el corredor o alfarassador; además:

«contendrá, en los términos que reglamentariamente se determinen, la fecha del documento; la identidad de las partes contratantes y del corredor o de la corredora; la determinación del huerto o partida; el tipo, variedad o clase de producto de que se trate; la cantidad calculada; el precio; la fecha límite de recolección o recogida del producto; y si la cosecha está o no asegurada».³⁰

En el art. 8.5 se exige que los vales, tanto los de compra como los de recolección, se emitan por triplicado, siendo un ejemplar para quien vende, otro para quien compra y finalmente, el tercero para el corredor. A partir del contenido mínimo que la LCRJA impone al vale de compraventa se hace evidente de que ya no estamos ante un mero recibí ni ante un simple impreso en el que constan unas breves referencias a varios aspectos del contrato.

En nuestra opinión los vales de compra tal como han sido regulados en el art. 8.3 y 16.2 constituyen verdaderos contratos.³¹ La exigencia del contenido mínimo exigido por la ley hace que los vales cuenten no sólo con los elementos esenciales de todo contrato ex art. 1.261 cc (consentimiento, causa y objeto) sino con los propios de toda compraventa. El razonamiento que el Tribunal Supremo ha utilizado en numerosas ocasiones para los contratos elaborados por los particulares, de que «los contratos son lo que son y no lo que las partes

30 La importancia de comunicar al comprador la existencia de un contrato sobre la cosecha se pone de manifiesto en la SAP Valencia (S.6ª) 29 mayo 2012 (TOL2.678.044) en la que se condena a la demandada a devolver «la suma recibida ascendente a 9.000 euros como precio de la venta de las naranjas navelate, ante el incumplimiento de la obligación de subrogarle en el seguro agrario».

31 BARCELÓ DOMENECH, «La regulación...», *op. cit.*, pág. 13, también llega a la conclusión de que la firma de un vale que contiene casi todas las cláusulas imaginables de un contrato, equivaldría a un contrato escrito.

dicen que sean»,³² también sería de aplicación para los contratos normados. De modo que aun a pesar de que el legislador valenciano utilice la expresión vales de compra y venta, estamos ante verdaderos contratos puesto que esas declaraciones de voluntad contienen los elementos propios de todo contrato.³³

Nuestro razonamiento se apoya en el hecho de que el contenido del vale de compraventa es prácticamente similar al de los contratos tipo del art. 3 de la Ley 2/2000, de 7 de enero, reguladora de los contratos tipo de productos agroalimentarios.³⁴ Asimismo, el contenido del vale de compra difiere bien poco del contenido mínimo de los contratos agroalimentarios previsto en el art. 9 de la LMMFCA. Finalmente, refuerza nuestra tesis el hecho de que el art. 9 LCRJA, al referirse a la cesión de los derechos de compra, reconoce que al vale idéntica función a la de un contrato al decir «si la compraventa se hubiera formalizado por escrito o con vales de compra».

El vale de compra no tiene carácter obligatorio, aunque si su contenido, de modo similar al idéntico a como sucede con el art. 9 LMMFCA. De modo que habrá que entender que en aquellos casos en los que la ley exige la forma escrita tendrá las partes podrán optar entre suscribir un contrato-tipo homologado (Disposición Final Segunda párrafo 2) o un vale de venta normalizado (cuando el Consell desarrolle reglamentariamente la ley) y de momento un contrato cualquiera siempre que tenga el contenido mínimo exigido.

8. LOS VALES DE RECOLECCIÓN

El vale de recolección equivale a un verdadero albarán de entrega, puesto que hace prueba del cumplimiento del contrato (arts. 8 apartados 2 y 4). La prueba que hace es doble, por una parte acredita la entrega del producto y por la otra prueba que este ha sido recogido por el comprador.

El vale de recolección se regula en los apartados 2^a y 4^o del art. 8 para la compraventa a ojo y en el 16.3 para la venta a peso, desde donde se hace una remisión al art. 8. En el apartado 2^o del art. 8 se establece que el que el

32 La STS 13 enero 2013 (RJ 2010\414) establece que «Los contratos existen desde que convienen las partes en el contenido de un contrato, muchas veces sin que ellas mismas lo sepan. Porque los contratos son lo que son, y no como las partes los nombren, incluso aunque las partes no los sepan nombrar». La STS 11 de diciembre de 2002 [RJ 2002, 10737]), con cita de otra muchas, ha declarado que «la calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable, la cual está por encima de las declaraciones y de la voluntad de los sujetos: “los contratos son lo que son y no lo que las partes digan”».

33 Para la SAP Valencia (S.6^a) 5 junio 2012 (TOL2.678.830) el vale de compra equivale a un contrato al decir «es verdad que al pie de la nota de compra –verdadero contrato agrario». Incluso llega a referirse luego a esa misma nota, con el nombre de contrato al decir « Por tanto, al interpretar el contrato no podemos limitarnos a su literalidad, y debemos acudir a otros criterios de interpretación para indagar la verdadera intención de las partes».

34 El citado precepto establece que los contratos tipo agroalimentarios, para ser homologados, deberán incluir, al menos, las siguientes estipulaciones: a) Identificación de las partes contratantes. b) Plazo de vigencia del contrato. c) Objeto del contrato tipo, definiendo claramente el producto, la cantidad, la calidad, la presentación y el calendario y lugar de entrega y cualquier otro aspecto relativo a la posición comercial. d) Precios y condiciones de pago, siendo el precio a percibir libremente fijado por las partes signatarias del contrato».

vale de recolección hará prueba de su cumplimiento. El contenido mínimo de este vale se establece en el art. 8.4 al decir que 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». Asimismo deberá emitirse por triplicado tal como sucede con los vales de compra (art. 8.5).

En el caso de la compraventa a ojo el «vale de recolección» apenas se ha utilizado en el campo valenciano, prueba de ello es que prácticamente no hay mención alguna en la jurisprudencia a esta clase de vales. Tal vez la explicación se encuentre en que una vez que la compraventa a ojo se ha perfeccionado, el comprador se ha convertido en propietario de la cosecha, como ahora se reconoce en el art. 4 LCRJA. Luego si ya tiene la cosecha en su poder no tiene demasiado sentido volver a documentar esa entrega el día de la cosecha, puesto que como hemos dicho el vale de recolección no es sino un albarán de entrega.

Otro motivo por el que apenas se ha utilizado esta modalidad de vale, es porque si el interés del productor queda totalmente satisfecho en el momento del cobro, el comprador ya no tiene porqué comunicarle la cantidad de naranja verdaderamente recogida. Como ya hemos mencionado el cálculo efectuado por el alfarrassador es meramente orientativo, y el dato de la naranja realmente recogida ya no puede ser utilizado variar el precio fijado. De modo que el comprador —como si un jugador de póker se tratara— pocas veces ha querido que el vendedor sepa la desviación que se ha producido respecto del cálculo inicial. La astucia del comerciante también ha sido una constante en nuestro campo como muy bien sabe el agricultor.

Pero hoy en día, en un mundo agrícola donde se ha producido una insalvable crisis de confianza, el vale de recolección en la compra «a ojo» sí que ha adquiere un nuevo sentido. Por una parte, en el caso de que el vendedor hubiera entregado la cosecha a otra persona (caso de doble venta), el vale de recolección servirá para determinar la cantidad de naranja que realmente existía en la finca, con independencia de la calculada por el alfarrassador al contratar. Otra función, será para demostrar que el comprador ha cumplido con la obligación de recolectar la cosecha. En el caso de que se estropee la cosecha por inclemencias meteorológicas, el fruto igualmente se ha de recoger, puesto que no cae por sí sólo del árbol. Así pues, se generan unos daños y perjuicios por los gastos ocasionados por la recogida de los frutos y su posterior destrucción.

De igual modo, como sucede con los vales de compra, el legislador valenciano no menciona ni el carácter obligatorio ni el momento de emisión del vale de recolección. No obstante, sí que puede inferirse a partir del texto del apartado 2º, al decir que «hará prueba de su cumplimiento» es evidente que necesariamente ha de emitirse tras la recolección. Pero queda en el aire, de momento hasta el desarrollo reglamentario de la ley, en que exacto momento tras la recolección se ha de emitir el citado vale.

Todas las carencias que hemos señalado, probablemente serán subsanadas al efectuarse la regulación reglamentaria de los vales de compra y recolección. El legislador ha previsto el desarrollo reglamentario del vale de compra (8.3) y del de recolección (8.4) y (16.3), lo que se completa con lo establecido en la Disposición Final Segunda en la que se habilita al Consell para dictar cuantas

disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de esta ley. Indicando que se desarrollarán en modelos normalizados los vales de venta y de recolección, así como los criterios para la homologación de contratos tipo.

9. EL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE FORMA

La LCRJA no establece las consecuencias ante la inobservancia de los requisitos de forma: por no otorgar el contrato por escrito cuando sea preceptivo, o por emitir el vale de compra sin contener todos los términos del art. 8.3 y los que reglamentariamente se establezcan en el futuro. A pesar de esta omisión el agricultor valenciano va a convertirse en un privilegiado dentro del agro español por el mero hecho de que no se le aplique la LMMFCA.

La norma estatal, en un principio parece defender a ultranza los intereses de los «productores primarios», de modo que establece parecidos requisitos de forma a los de la ley valenciana: se establece la oralidad para los contratos alimentarios si el pago es al contado (art. 8.3 LMMFCA). También se exige la obligatoriedad de la forma escrita si el pago es diferido, pero con la particularidad de que en su art. 2.3 únicamente se impone la escritura en los contratos superiores a 2.500 euros. Esta libertad de forma absoluta de forma para los contratos inferiores a esa cifra en modo alguno va a afectar a la ley valenciana por tratarse de un precepto de carácter civil.³⁵ De manera muy acertada, en la ley estatal, en otra norma civil, impone un contenido mínimo a los contratos alimentarios (art. 9 LMMFCA), de modo que las partes bien cuando estén obligadas a suscribir un contrato por escrito, bien porque lo suscriban libremente estarán obligadas a dotarlo de un contenido mínimo.³⁶ Finalmente, en el art. 11 LMMFCA impone la obligación, no prevista en la ley valenciana, de «conservar toda la correspondencia, documentación y justificantes, en soporte electrónico o en papel, relacionados con los contratos alimentarios que celebren en el marco de lo dispuesto en esta ley, durante un período de dos años». Lo establecido en este último precepto sí que ha de aplicarse en nuestra comunidad al tratarse de una norma administrativa.

35 El art. 2.4 LMMFCA establece que «Será obligatoria la existencia de un contrato formalizado por escrito en el caso de las operaciones de compra-venta a futuro o con precio diferido, excepto en aquellos casos en los que, con carácter previo se pueda estimar que el precio del contrato será en todo caso inferior a 2.500 euros».

36 El art. 9 LMMFCA establece el siguiente contenido mínimo: «1. Los contratos alimentarios regulados en este Capítulo, contendrán como mínimo los siguientes extremos: a) Identificación de las partes contratantes. b) Objeto del contrato. c) Precio del contrato, con expresa indicación de todos los pagos, incluidos los descuentos aplicables, que se determinará en cuantía fija o variable. En este último caso, se determinará en función únicamente de factores objetivos, verificables, no manipulables y expresamente establecidos en el contrato, tales como la evolución de la situación del mercado, el volumen entregado y la calidad o composición del producto, entre otros. d) Condiciones de pago. e) Condiciones de entrega y puesta a disposición de los productos. f) Derechos y obligaciones de las partes contratantes. g) Información que deben suministrarse las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de esta Ley. h) Duración del contrato, así como las condiciones de renovación y modificación del mismo. i) Causas, formalización y efectos de la extinción del contrato. 2. El contenido y alcance de los términos y condiciones del contrato serán libremente pactados por las partes, teniendo en cuenta los principios rectores recogidos en el artículo 4 de la presente Ley».

La ley estatal, a diferencia de la valenciana, sí que ha previsto consecuencias para la violación de los requisitos de forma, pero de forma desfavorable para los intereses de los productores primarios. El art. 8 LMMFCA tras proclamar en el apartado 1º que los contratos alimentarios deberán formalizarse por escrito, aparece un segundo apartado en el que se dice que «el requisito de forma exigido lo es de existencia y de validez del contrato». Este precepto sutilmente, como de pasada, desactiva todas las garantías que para el agricultor suponen los requisitos de forma. La única defensa se le deja al productor frente a la violación de cualquier requisito de forma es el recurso a las sanciones administrativas previstas en el sanciones administrativas que el art. 23.1 LMMFCA. De modo que serán infracciones leves en materia de contratación alimentaria las siguientes: a) no formalizar el por escrito los contratos alimentarios y b) no incluir los extremos que como mínimo deben contener los contratos alimentarios. El art. 24 establece para estas infracciones leves unas multas de hasta 3.000 euros, que en caso de reiteración las faltas leves se convertirán en graves y oscilarán las multas entre 3001 euros y 100.000 euros.

Es decir, que la ley estatal ha hurtado a los productores primarios la posibilidad de defender sus derechos ante los Tribunales cuando han sido violados los requisitos de forma que establece la ley. En mi opinión en el artículo 8.2 LMMFCA se estaría produciendo una violación del derecho fundamental: el de la tutela judicial efectiva del art. 24. 1 de la Constitución.³⁷

En el caso de la LCRJA, hubiera sido deseable que se hubiera regulado de manera expresa las consecuencias de las violaciones de los requisitos de forma. No obstante, este vacío legal ha de integrarse, no por la aplicación de la LMMFCA, sino la del Código civil. Puesto que la LCRJA en su Disposición Adicional Tercera «Integración Normativa», ha establecido que en defecto de lo previsto en esa ley se aplicará: «la costumbre valenciana, los principios generales del derecho valenciano en materia de contratación agraria y arrendamientos históricos y la doctrina jurisprudencial civil del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana. En su defecto, y en las remisiones expresas que la presente ley contiene, regirá la legislación del Estado sobre arrendamientos rústicos y el Código Civil, en todo lo que resulte compatible con naturaleza propia de los contratos regulados en ésta».

10. LA CESIÓN DE LOS DERECHOS DE LA COMPRAVENTA

En el artículo 9.1 se establece que los derechos de la parte compradora serán transmisibles conforme al derecho civil, lo que supone la aplicación del art. 1112 cc y en el caso de las cesiones de crédito onerosas los arts. 1529 a 1539 cc, mientras que en el caso de las cesiones a título gratuito se aplicará lo previsto en el art. 638 CC.

En el art. 9.2 LCRJA se establece que si la compraventa se hubiera formalizado por escrito o con vales de compra, para la validez de la cesión

³⁷ Establece el art. 24.1 CE que: «Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión».

será necesaria que ésta conste en el propio documento y que sea comunicada a la parte vendedora. Por otro lado la transmisión se ha de hacer constar en el documento en que se ha formalizado la compraventa por escrito o en los vales de compra. Entendemos que se ha optado por un sistema muy similar al de los endosos de los títulos valores, en especial al de la letra de cambio, con el añadido de la comunicación al vendedor.³⁸

A partir del contenido de este precepto cabe afirmar, que si bien el legislador no ha optado directamente por la obligatoriedad del contrato escrito, en cierto modo la está incentivando. Puesto que de celebrarse verbalmente el contrato no cabe la cesión de los derechos de compraventa al no haber documento en el que hacerla constar.

11. EL RÉGIMEN DE RIESGOS

En el art. 10.1º se ha establecido el régimen de riesgos en la compraventa a ojo al decir que el daño o provecho de la cosa vendida corre por cuenta de quien compra desde la perfección del contrato. El texto valenciano ha establecido el doble sistema de transmisión de los riesgos según se tratase de una venta a ojo o a peso. En el primer caso el riesgo (así como el provecho) se transmite al comprador una vez perfeccionado el contrato,³⁹ se trata del clásico adagio del «periculum est emptoris»,⁴⁰ a semejanza de lo establecido en el art. 1452.1 CC. En el supuesto en el de la compraventa al peso, como analizaremos más tarde, se aplica el principio «periculum est venditoris» ex art. 1452.3 CC.

En el art. 10.2 se establece que las «oscilaciones de precios de los productos no darán lugar a rescisión del contrato a instancia de ninguna de las partes». En este apartado, se está prohibiendo expresamente la rescisión por lesión, de modo similar a como se efectúa aunque de modo implícito por el art. 1.293 CC.⁴¹

En el art. 10.2 *in fine* se establece que:

38 La ley 19/1985, Cambiaria y del Cheque establece en su art. 16 que: «El endoso deberá escribirse en la letra o en su suplemento y será firmado por el endosante. El art. 17 establece que «El endoso transmite todos los derechos resultantes de la letra de cambio».

39 Así se establece en la SSAP Valencia (S.8ª) 24 octubre 2011 (JUR\2012\13442) y 3 diciembre 2012 (TOL3.260.774), al decir que «La compra “a ojo”, “venta al ull” o “a bell ull” o por alfarrazar, relativa a la compra de la cosecha por una cantidad global alzada, en la que corren los riesgos a cargo del comprador, una vez celebrado el contrato».

40 Establece el art. 1452 cc: «El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 1.096 y 1.182. Esta regla se aplicará a la venta de cosas fungibles hecha aisladamente y por un sólo precio, o sin consideración a su peso, número o medida».

41 Según MORENO QUESADA, B.: «Comentario del art. 1293 cc», en *Comentario del Código civil*, Ministerio de Justicia, Madrid, T.II, pág. 528 «el art. 1.293 cc se contiene: 1º La prohibición, de que los contratos se rescindan por lesión, constituye un principio general con el que se pretende reforzar la necesaria estabilidad y valor vinculante (fuerza de ley» dice el art. 1.021 cc) de los contratos celebrados con las condiciones exigidas para su validez, entre los cuales no se encuentra una equivalencia de las prestaciones acordadas. 2º Únicamente se admite la rescisión por lesión en los contratos previstos en el art. 1.291, en los términos allí previstos para menores e incapacitados y ausentes».

«cuando el incremento desproporcionado o imprevisto de los factores de producción haga ruinoso la continuación del cultivo para la parte vendedora, podrá ésta rescindir el contrato con simultánea devolución del precio, más sus intereses legales. Si quien compra no aceptare la resolución, será consignado el precio e intereses y tendrá aquél o aquélla derecho a continuar el cultivo con sus propios medios, quedando a salvo el derecho de ambas partes a instar, en el plazo de un mes, el procedimiento correspondiente para declarar bien o mal hecha la resolución y determinar sus consecuencias».

Este apartado hay que relacionarlo con el art. 11 en el que se establecen los trabajos agrícolas que ha de realizar el agricultor que ya ha vendido la cosecha para que esta llegue a buen fin.

Esta posibilidad de rescindir el contrato con devolución del precio, constituye una cláusula resolutoria explícita, perteneciente a la modalidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*».⁴²

12. TRABAJOS AGRÍCOLAS A CARGO DEL VENDEDOR

La LCRJA establece para ambas modalidades de compraventa, a ojo o a peso, la obligación del agricultor de efectuar los trabajos agrícolas necesarios para que la cosecha llegue a buen fin (arts. 11 y 23).

En el caso de la compraventa a ojo los trabajos agrícolas pueden realizarse de tres formas:

La primera modalidad consiste en que es el propio vendedor quien realiza estos trabajos. Así se establece en el art. 11.1, al decir que la parte vendedora está obligada hasta la fecha límite de recolección o cosecha del producto pactado, y en general a proceder conforme con las buenas prácticas agrarias. En el párrafo segundo del art. 11.1 se establece una cláusula resolutoria expresa en favor del comprador al decir que si el vendedor «de cualquier modo impidiere que la cosecha llegue a buen fin y sea recogida por la parte compradora, devolverá el importe del precio pactado más los intereses y responderá de los daños y perjuicios». La obligación de cumplir con las exigencias del cultivo 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 (art. 11.1 párrafo 3º). Una segunda cláusula resolutoria expresa en favor del comprador aparece en el art. 11.2 al decir que: «El incumplimiento, en cualquier forma, de la normativa reguladora de los tratamientos autorizados

42 La cláusula *rebus sic stantibus* no aparece recogida en el Código civil, si bien la jurisprudencia admite su aplicación en circunstancias excepcionales. Así la SSTS 29 octubre 2013 (RJ 2013\356825) y 1 marzo 2007 (RJ 2007\1618). En esta última se establecen sus requisitos: a) alteración extraordinaria en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias imprevisibles; y E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones».

dará derecho a la parte compradora a dar por resuelto el contrato, con derecho a indemnización por daños y perjuicios».

La segunda modalidad de realización de los trabajos, se establece en el apartado 3º, al permitir el pacto por el que el cultivo corre de cuenta de la parte compradora. En este caso se establece una medida en protección del agricultor vendedor al decir que el comprador vendrá obligado «a hacerlo de modo que no se cause perjuicio a la tierra o arbolado, ni a los usos o cultivos secundarios del suelo, que quedan excluidos del contrato». Esta segunda modalidad de cultivo, presenta alguna de las características del denominado contrato de integración previsto en el art. 5, g) de la LMMFCA.

Una última modalidad, consiste en pactar 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.

13. DERECHO DE ACCESO

En el artículo 12 se establece el derecho de acceso de la compradora a la finca. En este sentido se dice que 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.

La necesidad del derecho reconocida en este precepto es evidente, puesto que el comprador a ojo, es dueño de la cosecha desde el momento en que la ha pagado. Se produce una especie de propiedad disociada, en la que por una parte tenemos un dominio sobre el suelo y del arbolado que corresponde al dueño de la finca, y por otro lado está la propiedad sobre la cosecha pendiente, propiedad del comprador. Sin la obligación legal de permitir el acceso, que realmente es una servidumbre legal de paso con carácter temporal, podrían originarse graves problemas si el dueño de la finca denegase el acceso al comprador, habida cuenta de que la cosecha es un producto perecedero.

III. CONCLUSIONES

Primera. La LCRJA ha realizado un ingente esfuerzo por proteger a la parte contractualmente más débil (el agricultor persona física) frente a determinados abusos por parte de los comerciantes. Son destacables las siguientes medidas: el fin de las compras a resultas o a comercializar; la nulidad del pacto que modifique en perjuicio del agricultor persona física el régimen de los riesgos; los efectos vinculantes que produce el vale de conformidad para ambas partes, así como el establecimiento de un límite para el porcentaje de descuento en las compraventas a peso.

Segunda. Es un gran acierto que para la LCRJA las compraventas de frutos sean consideradas civiles, puesto que las remisiones que efectúa lo son al Código civil y no al Código de comercio. El carácter civil de la ley impide que, en virtud del principio de competencia exclusiva en materia civil de la Generalitat Valenciana, pueda imponerse al agricultor valenciano la LMMFCA, que priva a los agricultores de su derecho a impugnar ante los Tribunales los

vicios de forma de los contratos agrarios, sustituyendo esta posibilidad por una sistema de multas ante la administración.

Tercera. La LCRJA no sólo ha positivizado algunas costumbres sino que en ocasiones las ha adaptado a las nuevas realidades socioeconómicas. En este sentido del predominio absoluto de la oralidad, se ha pasado a un incremento del formalismo. En ocasiones imponiendo directamente la forma escrita como en los contratos con precio aplazado. En otros casos se incentiva la escritura, introduciendo ventajas por su uso, como en el caso de la cesión de los derechos de la compra a ojo, que sólo es posible el endoso si consta en el contrato escrito o en los vales de compra.

Cuarta. Junto a la positivización y actualización de la costumbre, aparecen normas nuevas, como la resolución de la venta a ojo por un vicio oculto de origen voluntario como es la aplicación de tratamientos no autorizados. La consideración de la cosecha como bien mueble, en el caso de la compraventa a ojo.

Quinta. La LCRJA introduce mecanismos que incrementan la garantía de cobro del precio: la exigencia de forma escrita para los supuestos de aplazamiento; la perfección del contrato por el consentimiento en la venta a ojo; la limitación del aplazamiento del pago del precio en la venta a peso si el vendedor es persona física, el establecimiento de una referencia objetiva para el precio, como son los precios publicados por el Observatorio de Precios de los Productos Agroalimentarios de la Comunitat Valenciana para la variedad objeto de contrato al tiempo de efectuar la recolección; así como la pormenorizada regulación de los vales de compra y recolección, sin perjuicio de su desarrollo reglamentario.

Sexta. La adopción del criterio de la perfección del contrato de compraventa a ojo al contado basada en el momento del pago, puede provocar serios problemas de aplicación de la ley, a la par que supone instaurar un doble régimen de perfección de los contratos, en un sistema en el que debe de predominar la sencillez, habida cuenta que su destinatario son los agricultores.

Séptima. La LCRJA debería de haber regulado las consecuencias de la violación de los requisitos de forma, o en su caso haber establecido de manera clara su remisión al Código civil. Tras la aprobación de la LMMFCA pueden surgir conflictos de competencia.

Octava. Se echa de menos en la LCRJA la existencia de una vía extrajudicial para la resolución de conflictos como puede ser el arbitraje o la mediación. Tal como sucede con la Ley 2/2000, de 7 de enero, reguladora de los contratos tipo de productos agroalimentarios que inclina por el arbitraje, o por la LMMFCA que prefiere la mediación.

