

ACUERDO DE CESIÓN DE TERRENOS

En....., a..... de.....de.....

REUNIDOS

DE UNA PARTE, D.....,estado civil....., mayor de edad, con domicilio en, calle....., n°, y provisto de DNI n°....., en adelante PROPIETARIO.

DE OTRA, D., mayor de edad, con domicilio en, calle....., n°....., y provisto de DNI n°, en adelante PRODUCTOR.

INTERVIENEN

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho (en caso de actuar como representante habrá de hacerse constar este hecho así como los datos del representante y de la persona o entidad representada), reconociéndose, como así lo verifican en este acto, la mutua capacidad legal necesaria para la formalización del presente documento y, con su expreso consentimiento,

EXPONEN

I.-Que D....., es propietario de la finca que a continuación se indica (se indicarán los datos relativos a la misma: provincia, municipio, polígono y parcela, en su caso, referencia catastral y demás datos catastrales).

Linda al norte con....., al sur con....., al este con....., y al oeste con.....

Tiene una superficie total de....., y su destino principal es el aprovechamiento....., estando libre de cargas, arrendatarios y gravámenes y al corriente en el pago de impuestos, según declara el propietario en este acto.

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de....., al Tomo....., Libro....., Folio....., Finca....., Inscripción.....

II. Que D..... (propietario) se compromete a ceder a D..... (productor) el espacio de horticultura dem², que se conoce como “huerto”, ubicado en la finca anteriormente descrita y que se muestra para fines de identificación con filo rojo en el plano anexo al presente acuerdo como Anexo n° 2.

III.- Que el Productor no interviene ni ostenta la condición de profesional de la agricultura ni es agricultor a título principal, siendo del interés del Propietario la cesión de los terrenos objeto de cesión con fines sustancialmente ajenos a cualquier práctica comercial, estando interesadas las

partes en formalizar un acuerdo de utilización de la tierra para producir alimentos destinados en exclusiva al autoconsumo familiar, de acuerdo a prácticas sostenibles de la agricultura ecológica, primando como sustancial en la relación que se establece un uso responsable del tiempo de ocio por parte del Productor y eventualmente del Propietario, con la ventaja que se reporta al Propietario de hacerle participe de lo cosechado, por lo que no existe ni existirá en ningún caso vinculación ni relación laboral de ningún tipo, ni se pretende actuar en el mercado de forma ocasional ni profesional.

Por lo expuesto, llevan a cabo el presente acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El propietario se compromete a ceder al productor el espacio de horticultura anteriormente referido, desde la fecha de suscripción del presente acuerdo, a cambio del..... (indicar %) de todos los productos hortofrutícolas producidos, que se entregará al propietario el día de la cosecha o el que, a tal fin, acuerden las partes.

El espacio de horticultura objeto de la cesión será destinado exclusivamente a la siembra y recogida de....., no pudiendo el productor, sin autorización expresa, cambiar la explotación.

SEGUNDA.- El presente contrato se conviene y concierta por plazo de..... (se indicará el número de cultivos que acuerden las partes, 1 o varios) cultivos, quedando rescindido a su recolección, salvo acuerdo expreso de ambas partes.

TERCERA.- El productor tiene los derechos que a continuación se relacionan, sujetos al cumplimiento por parte del mismo de las condiciones de uso establecidas en el presente acuerdo y las relacionadas en el Anexo nº 1:

- 1.- Utilizar, en los días y horas que a continuación se indican, el “huerto” para la producción de....., destinado al autoconsumo del productor y su familia. (Indicar, en su caso, días y horas acordadas por las partes)
- 2.- Acceder al “huerto” así como a la toma de agua según los tiempos acordados.
- 3.- Usar la toma de agua para todos los propósitos razonables, adecuados y proporcionales relacionados con el uso del “huerto”, respetando, en caso de haberla, cualquier prohibición o restricción nacional, regional o local en el uso del agua.

CUARTA.- El productor deberá cumplir con los términos de este acuerdo, incluidas las condiciones de uso relacionadas en el Anexo nº 1, y en concreto:

- 1.- Deberá asegurar al propietario que cualquier producto, en virtud del presente acuerdo, es apto y legal para el consumo.
- 2.- Deberá utilizar el espacio de horticultura (durante las horas de trabajo que se establezcan) como un espacio donde cultivar..... para el consumo del productor y de su familia, sin que pueda ser utilizado para ningún otro propósito o en cualquier comercio o negocio. No podrá vender ninguno de los productos cultivados en el espacio de horticultura.

3.- No utilizará sustancias químicas (abonos, fertilizantes o pesticidas) en el espacio de horticultura, y su práctica se basará en los principios y técnicas de agricultura ecológica. Tampoco podrá utilizar sustancias peligrosas, entendiéndose por tales cualquier sustancia natural o artificial (en forma sólida, líquida o gaseosa), ya sean solos o en combinación con cualquier otra sustancia, capaces de causar daño al ser humano, o cualquier otro organismo vivo, o dañar el medio ambiente, la salud o el bienestar público.

4.- Debe mantener, en todo momento, el espacio de horticultura en buen estado, fértil, limpio, ordenado, libre de malas hierbas y hacerlo basándose en los principios y técnicas de agricultura ecológica. Así mismo, se asegurará de que el espacio de horticultura se encuentra en perfecto estado al final del acuerdo.

5.- Debe mantener correctamente todos los elementos que forman parte del espacio de horticultura, tales como zanjas, puertas, cercas, etc.

6.- No puede construir edificación ni estructura de ningún tipo en el espacio de horticultura, sin la autorización expresa y escrita del propietario del terreno, debiendo, en este último caso, eliminarlas antes de la finalización de este acuerdo o, a petición razonada del propietario.

7.- Deberá reparar cualquier daño a la propiedad causada por él mismo o cualquier persona autorizada por él o bajo su control.

8.- No podrá arrendar, ceder, transferir o desprenderse de la posesión del espacio de horticultura o parte del mismo.

9.- Cuando el título de propiedad del que el espacio de horticultura forma parte exija el cumplimiento de ciertas condiciones o restricciones, el productor deberá observarlas y cumplirlas, según proceda, siempre que se le hubieran notificado, previamente, por escrito.

QUINTA.- El propietario del terreno conserva las facultades de uso y disfrute del espacio de horticultura, como parte de su propiedad, sin que el productor adquiera ningún derecho exclusivo de ocupación o posesión. En caso de conflicto entre los deseos del productor y los del propietario, en relación con el uso y disfrute del espacio de horticultura, tendrán prioridad los de este último.

En concreto, el propietario tiene derecho a:

1.- Acceder al espacio de horticultura en todo momento, junto con las personas autorizadas por él, para todos los fines relacionados con el uso y disfrute de la propiedad, tomando las medidas necesarias para no dañar las plantas o cultivos del productor ni las áreas de paso.

2.- Excluir al productor de la propiedad (incluyendo el espacio de horticultura), de forma temporal, cuando las circunstancias así lo exijan y previa comunicación con la suficiente antelación. En estos casos, el propietario deberá adoptar las medidas necesarias para asegurar la ausencia de daño al cultivo del productor, siguiendo, en su caso, las instrucciones que a este respecto pueda impartir éste.

3.- Realizar cualquier obra o modificación en el diseño de la propiedad (incluido el espacio de horticultura), construir, reconstruir o modificar cualquier edificio dentro de ella, preavisando al productor con una antelación mínima de..... y adoptando las medidas necesarias para evitar o minimizar los daños a las plantas del productor.

SEXTA.- Corresponde al propietario:

1.- El abono de las tasas, impuestos y otros gastos relacionados con su propiedad y el espacio de horticultura.

2.- Indemnizar al productor en los siguientes supuestos:

2.1. Por los daños ocasionados al cultivo durante los períodos en los que se haya excluido el acceso al productor en los términos previstos en la cláusula quinta o como consecuencia de la realización de las obras referidas en dicha cláusula.

2.2. Por la resolución anticipada del contrato como consecuencia del desistimiento unilateral del propietario antes de la recolección.

SÉPTIMA.- El propietario no está obligado a garantizar que el espacio de horticultura objeto de la cesión es adecuado para los fines de este contrato. Así mismo, el propietario no será responsable de los daños ocasionados en el mismo como consecuencia de accidente, incendio, robo o causados como consecuencia de la climatología o por la acción de terceros ajenos a la propiedad.

OCTAVA.- El presente acuerdo finalizará:

1.- Por cumplimiento del término convenido entre las partes.

2.- Por desistimiento del propietario, que habrá de ser notificado al productor con..... de antelación.

3.- Por desistimiento del productor, que habrá de ser notificado al propietario con..... de antelación. En este supuesto el productor no tendrá derecho a indemnización alguna, correspondiendo al propietario la elección entre seguir cultivando el espacio de horticultura o pedir al productor que deje el mismo en el estado en el que estaba al inicio del contrato.

4.- Por rescisión del mismo a instancia de cualquiera de las partes, como consecuencia del incumplimiento reiterado de la otra de sus obligaciones.

Y leído el presente documento, ambas partes lo firman en señal de conformidad y ratificación de su contenido, haciéndolo por duplicado y a un solo efecto.

Fdo. D.....
Propietario

Fdo. D.....
Productor

ANEXO 1 **CONDICIONES DE USO**

ANIMALES.- Ningún animal puede ser mantenido suelto en el espacio de horticultura. Mediante acuerdo expreso entre las partes, el productor podrá mantener ciertos animales (tales como conejos, gallinas u otros similares) en el espacio de horticultura, siempre que estén convenientemente confinados en una instalación adecuada, y no sean destinados a actividad comercial o industrial alguna.

ÁRBOLES.- Ningún árbol frutal, o cualquier otro árbol o planta que tengan más de 12 meses, pueden ser plantadas en el espacio de horticultura sin la autorización expresa del propietario del terreno.

El productor no podrá cortar o podar los árboles existentes en el espacio de horticultura sin la autorización expresa del propietario.

MOLESTIAS.- El espacio de horticultura se utilizará de una manera segura y ordenada y con la adopción de las medidas necesarias para que no se cause ningún perjuicio o molestia al propietario de la finca donde se ubica el mismo ni a los propietarios colindantes.

BASURAS.- Se prohíbe al productor depositar en el espacio de horticultura gasolina, aceite, lubricante o cualquier otro líquido inflamable, así como cualquier otro tipo de basura o residuo sólido o en descomposición, a excepción de una cantidad razonable de estiércol o abono natural razonable para el cultivo, que deberá ser debidamente cubierto hasta el momento de ser empleado en el “huerto”.

OTRAS RESTRICCIONES:

No está permitida la colocación de avisos o anuncios de ningún tipo en el espacio de horticultura.

Será necesaria la previa autorización del propietario para el acceso y permanencia en el espacio de horticultura de personas distintas del productor.

No está permitido el uso de mangueras o aspersores sin el consentimiento expreso del propietario.

No está permitida la extracción del espacio de horticultura de materiales tales como minerales, grava, arena, tierra, arcilla o similares sin el consentimiento expreso del propietario.

Cualquier obligación que viniera impuesta por orden administrativa o judicial en cuanto a los sistemas de riego o en general sobre mejoras a realizar sobre la parcela objeto de cesión, será de cuenta de la Propiedad.