

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 llei" 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 futura187

JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

I. Introducció.....	187
II. El objecte en la compraventa o cesió de sòl con adquisició de immoble en construcció o rehabilitació	192
III.El preu o la contraprestació entregat per el adquirent: dinero, finca o aprovechamiento urbanístico.....	198
IV. La forma del contracte.....	203
V. La tradició.....	204
VI. La protecció registral de drets reals y de drets personals	207
VII. La Doctrina de la Direcció General de los Registros y el Notariado y la reforma del Reglamento Hipotecario de 1.998.....	213
VIII. La sentència del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.....	216
IX. La regulació de la compraventa de immoble en construcció con constitució de comunitat en el ACCC.....	217
X. La regulació del contracte de cesió de sòl 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. Junes 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

COMUNICACIONES

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 *del venedor* 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. Conclusió481

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

MIQUEL PUJOLS PARRAMON

Advocat i enginyer agropecuari

I. INTRODUCCIÓ. II. PRECEDENTS NORMATIUS. 1. De regulació estatal. 2. De regulació catalana. III. CONTINGUT I ESTRUCTURA. 1. Esquema. 2. Denominació. 3. Objecte de regulació. IV. Contractes de conreu. 1. Concepte. 2. Objecte. 3. Contractes exclosos. 4. Parts contractants. 5. Conreador directe i personal. 6. Forma del contracte. 7. Règim jurídic. 8. Ús i costum de bon pagès. 9. Any agrícola. 10. Tipus de contractes de conreu. V. ALTRES TIPUS DE CONTRACTES. 1. Custòdia del territori. 2. Arrendament per a pastures. VI. ALTRES DISPOSICIONS. 1. Assegurança. 2. Junes d'Arbitratge i Mediació. VII. CONTRACTES ANTERIORS. VIII. DEROGACIONS. IX. MODELS DE CONTRACTES DE CONREU. X. ENTRADA EN VIGOR

I. INTRODUCCIÓ

Dins el contingut del Projecte¹ de llibre sisè del Codi civil de Catalunya, que tracta de les obligacions i els contractes, s'inclou la regulació dels contractes de conreu, en tant que regulació especial de les relacions arrendatícies rústiques.

El contingut es fonamenta en l'actual Llei 1/2008,² de 20 de febrer, de contactes de conreu, amb les modificacions donades per la Llei 9/2011,³ de 29 de desembre, i suposa la regulació completa, autònoma i global per part del Parlament de Catalunya d'aquesta matèria, amb la voluntat d'enllaçar amb la tradició jurídica catalana plasmada en la Llei de contractes de conreu de l'any 1934,⁴ acabant amb la regulació estatal de la matèria que va sorgir ran la derogació de la normativa emanada del Parlament de Catalunya en l'etapa republicana, normativa catalana que va quedar sense efecte per la Llei⁵ de 8 de setembre de 1939, promulgada pel general Franco.

Es tracta d'una normativa que regula un àmbit concret i específic de les relacions contractuals, amb elements de política econòmica i agrària que conflueixen en l'establiment de les condicions que han de regir les relacions, unes imperatives i d'altres deixades a la lliure voluntat de pacte entre les parts, sense remissió a cap altra normativa supletòria, circumstància que suposa la completa regulació de la matèria amb normativa catalana, que és un dels objectius de la codificació que s'està fent, i on són rellevants, també, els usos i costums.

1 BOPC núm. 505, de 25 de febrer de 2015.

2 DOGC núm. 5082, de 6 de març de 2008.

3 DOGC núm. 6035, de 30 de desembre de 2011.

4 BOGC núm. 102, de 12 d'abril de 1934.

5 BOE núm. 273, de 30 de setembre de 1939.

II. PRECEDENTS NORMATIUS

La normativa anterior als contractes de conreu que precedeix a la que es regula en aquest Projecte està formada tant per normativa estatal com catalana, que s'exposa i detalla tot seguit.

Convé fer-ne esment ja que, d'una banda, la jurisprudència que s'ha originat ha emanat d'aquestes normes i, d'altra banda, els contractes subscrits sota l'empара d'aquestes normes precedents se'ls aplica la nova normativa en la forma que indica la seva disposició transitòria tercera, que es remet a l'aplicació, en allò que els sigui aplicable, del contingut en la Llei 1/2008.

Es tracta, pel que fa a la normativa estatal, de les diverses lleis d'arrendaments rústics que hi ha hagut, quedant el que disposa el Codi Civil per aquells casos on la normativa especial no fos d'aplicació. Mentre que la normativa catalana la compona la Llei de contractes de conreu de l'any 1934, la vigent Llei de contractes de conreu de l'any 2008, a més de les disposicions sobre la matèria contingudes en la Compilació⁶ de Dret Civil de Catalunya.

1. DE REGULACIÓ ESTATAL

La regulació estatal sobre els arrendaments rústics —sense necessitat de remuntar-nos més enrere per a l'adequat enquadrament, ja que la Llei 1/1992,⁷ de 10 de febrer, d'arrendaments rústics històrics, prorroga els contractes anteriors a la normativa que ara se cita fins el dia 31 de desembre de 1997 i, si es continua en l'arrendament, aquest ja serà concertat a l'empара de la normativa vigent a aquesta data, i que ja cito— la compona la Llei⁸ de 15 de març de 1935, amb la modificació efectuada per la Llei⁹ de 28 de juny de 1940, el Decret 745/1959,¹⁰ de 29 de abril, la Llei 83/1980,¹¹ de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, —amb diverses modificacions, entre les quals cal destacar la imposada per la Llei 19/1995,¹² de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que modifica la durada inicial dels contractes que passa dels sis als cinc anys, i elimina les pròrrogues forçoses de fins a 15 anys a afegir a la durada inicial de 6 anys que feien un total de 21 anys de durada— i la Llei 49/2003,¹³ de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, modificada per la Llei 26/2005,¹⁴ de 30 de novembre.

Les successives normatives suposaven la derogació de les anteriors, tot i que regien pels contractes celebrats a la seva empара, de tal manera que la

6 Aprovada per la Llei 40/1960, de 21 de juliol, BOE núm. 175, de 22 de juliol de 1960, i pel posterior Decret Legislatiu 1/1984, de 19 de juliol, DOGC núm. 456, de 27 de juliol de 1984.

7 BOE núm. 36, d'11 de febrer de 1992.

8 Gaceta de Madrid núm. 83, de 24 de març de 1935.

9 BOE núm. 195, de 13 de juliol de 1940.

10 BOE núm. 109, de 7 de maig de 1959.

11 BOE núm. 26, de 30 de gener de 1981.

12 BOE núm. 159, de 5 de juliol de 1995.

13 BOE núm. 284, de 27 de novembre de 2003.

14 BOE núm. 287, de 1 de desembre de 2005.

normativa actualment vigent és la LAR¹⁵ de 2003. Aquesta normativa ha estat la vigent i d'aplicació a Catalunya fins la promulgació de la Llei 1/2008, de contractes de conreu.

Les disposicions contingudes al Codi Civil¹⁶ sobre arrendaments rústics, específicament els articles 1575 a 1579, són d'aplicació per als casos exclosos de l'àmbit de les lleis especials d'arrendaments rústics.

2. DE REGULACIÓ CATALANA

La normativa emanada pel Parlament de Catalunya, prèvia a la projectada, que regula els contraris agraris la componia la Llei de contractes de conreu de l'any 1934, la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu (amb les modificacions indicades) i els articles 337, 338 i 339 de la Compilació de Dret Civil de Catalunya, tant en la versió de 1960 com en la de 1984.

La Llei de contractes de conreu de l'any 1934, que va ser aprovada el dia 21 de març de 1934 sense cap vot en contra¹⁷ (es varen absentar de la votació els membres de la Lliga Catalana), incorporava algun element singular molt afavoridor de la part conreadora per a facilitar l'accés a la propietat, com és el dret irrenunciable d'adquisició per part del conreador (Capítol V, articles 43 a 56) per aquells contractes que haguessin durat més de divuit anys que, a exercir el termini d'un any i, si no hi havia acord entre les parts per a la fixació del preu, aquest preu seria determinat per la Junta Arbitral en aplicació del mètode contingut en l'article 39, multiplicant per vint el valor imposable del cadastre, on n'hi hagi, i a partir del rendiment de la finca i els valors d'altres transmissions patrimonials, en cas de no haver-hi cadastre, amb un pagament únic, o en quinze terminis anuals amb un interès del 5%.

Aquesta Llei va tenir la radical oposició de l'Institut Agrícola Català de Sant Isidre —entitat que congregava als propietaris agraris de major pes, organització avui encara vigent—, que va propiciar-ne la seva impugnació davant el Tribunal de Garanties Constitucionals que la va anul·lar per Sentència de 8 de juny de 1934 i que va suposar l'aprovació per part del Parlament de Catalunya el dia 12 de juny de 1934 d'un nou text idèntic.¹⁸ Es varen publicar diversos reglaments de la Llei i es va refondre tota la normativa per Decret¹⁹ de 21 de setembre de 1934. El devenir va comportar la definitiva anul·lació per la Llei estatal de 8 de setembre de 1939.

La Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, es la normativa vigent a dia d'avui i la que serveix de base per a la nova regulació proposada. Es bo indicar que aquesta Llei va estar en tràmit durant dues legislatures i que va ser aprovada²⁰ per 70 vots favorables (PSC-CpC, ERC, ICV-EUiA i Grup

15 Llei d'Arrendaments Rústics.

16 Real Decret de 24 de juliol de 1889, Gaceta de Madrid de 25 de juliol de 1889, amb les diverses modificacions hagudes.

17 Diari de Sessions del Parlament de Catalunya núm. 169.

18 Diari de Sessions del Parlament de Catalunya núm. 179, BOGC núm. 166, de 15 de juny de 1934.

19 BOGC núm. 273, de 30 de setembre de 1934.

20 DSPC núm. 42, de 6 de febrer de 2008.

Mixt) i 59 contraris (CiU i PP), només 11 vots de diferència. Incorporava en l'art. 43 el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat de Catalunya (o de les seves empreses o entitats) en els casos de compravenda, permuta, dació en pagament, donació entre vius o aportació a societat de finques rústiques o explotacions agràries, estiguessin o no arrendades, amb caràcter subsidiari als drets d'arrendataris i dels confrontants.

Aquest va ser un dels punts més controvertits en la seva tramitació i que va suposar que amb la nova majoria parlamentària se suprimís aquesta preferència adquisitiva per la Llei 9/2011,²¹ de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, que també derogava l'obligació d'inscripció dels contractes de conreu al Registre administratiu del Departament d'Agricultura.

També han estat normativa vigent fins l'aprovació de l'ara esmentada Llei 1/2008, que els deroga,²² els articles 337, 338 i 339 de la Compilació de Dret Civil de Catalunya, tant en la versió de 1960 com en la de 1984, que regulen, en el primer d'ells, la parceria i masoveria, en el segon, els contractes de terratge, boïgues i eixarmades —contractes pels quals es pacta l'obligació de millorar la finca o posar-la en cultiu— i, en el tercer, els contractes de soccida i conlloc —contractes pecuaris de cria i/o cria de bestiar, precedents dels actuals contractes d'integració.

III. CONTINGUT I ESTRUCTURA

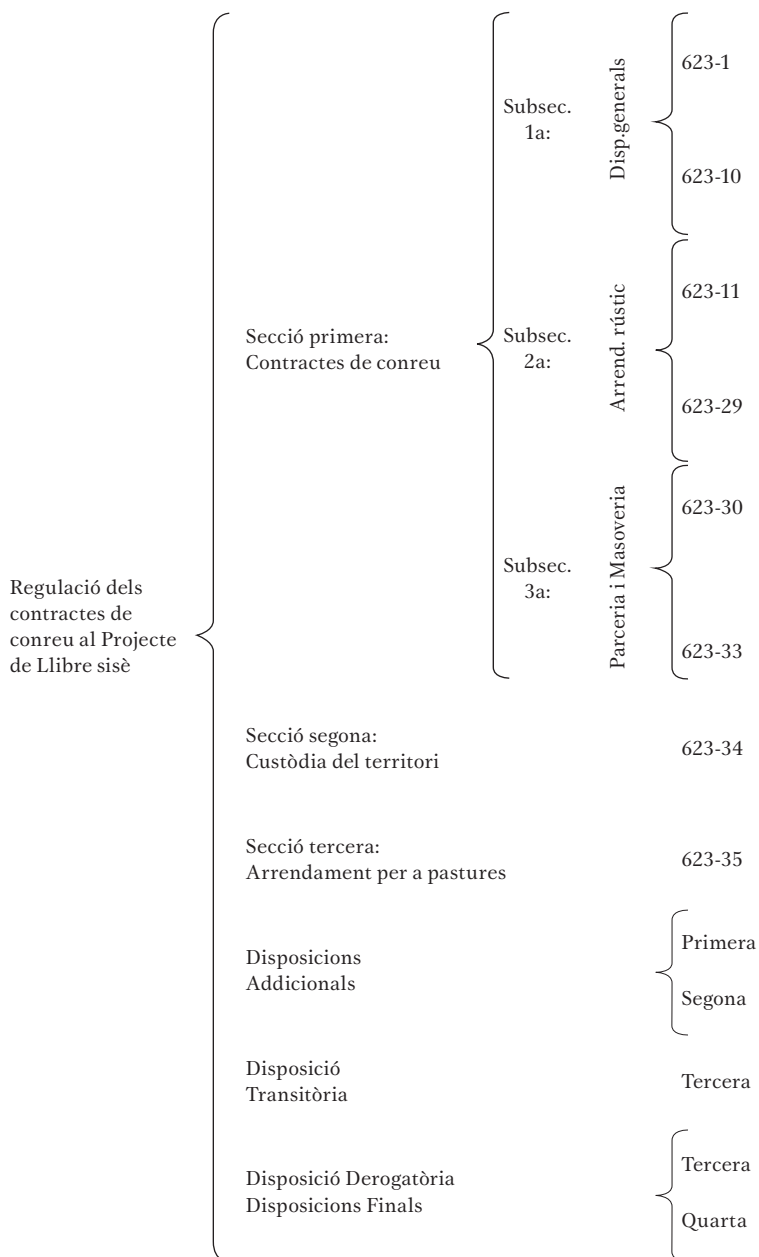
Entrant ja en el contingut i l'estructura del Projecte de llibre sisè, pel que fa als contractes de conreu, aquesta regulació s'aprova per l'art. 6, i està continguda dins el Títol II, dels diversos tipus contractuals, Capítol III, dels contractes sobre objecte aliè, articles 623-1 a 623-35, a més de les disposicions addicionals primera i segona, disposició transitòria tercera, final segona i derogatòria.

Es fonamenta en l'actual text vigent de la Llei 1/2008, sobre la qual s'incorporen lleugeres modificacions i que, a través de la Disposició Transitòria tercera d'aquest Projecte, fa que siguin d'aplicació els seus preceptes en els contractes celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta nova regulació.

21 L'art. 6 derogava els art 43 i 44 i la Disposició addicional segona de la Llei 1/2008.

22 Disposició final primera, que els "substitueix" pel contingut de la Llei, forma usual de derogació que manté la continuïtat en la regulació.

1. ESQUEMA



2. DENOMINACIÓ

Ja la denominació de la normativa en el seu conjunt de *contractes de conreu* s'aparta del més usual que coneixem com a *contractes d'arrendament rústic*, denominació aquesta darrera la més usada en la normativa, com he exposat abans.

Amb tot, l'àmbit de la regulació és la mateixa, essent una qüestió merament nominal que manté la denominació de la LCC²³ de l'any 1934, pels vincles que amb aquella va voler mantenir el legislador, no exempt de discussió en el tràmit parlamentari sobre aquesta qüestió.

3. OBJECTE DE REGULACIÓ

El Projecte regula no solament el que són contractes de conreu —arrendament, parceria i masoveria—, sinó també altres tipus contractuals —custòdia del territori i arrendament per a pastures.

Per tant, veiem que, tot i la denominació de la normativa en el seu conjunt de *contractes de conreu*, no totes les formes contractuals que assenyala són d'aquesta denominació, ni tots els possibles contractes de conreu són els que indica, ja que, deixant com deixa a la llibertat de pacte i als usos i costums de la comarca (art. 623-8), d'altres formes no previstes s'hauran de considerar com a contractes de conreu i subjectes a aquesta normativa si reuneixen les condicions imperatives que els imposa.

IV. CONTRACTES DE CONREU

Convé conèixer quins contractes queden inclosos en l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa per tenir coneixement cabal de si li són d'aplicació els beneficis que la normativa atorga, com és el cas dels drets de preferència adquisitiva o la durada mínima, o be si la relació que les parts estableixen es regeix per norma comú i no per llei especial com és aquesta.

En la regulació específica dels contractes de conreu, dels tres que cita expressament: arrendament rústic, parceria i masoveria, a banda de les normes específiques per a cadascun d'ells, dedica els deu primers articles a disposicions comunes, que en suposa la subsecció primera, de les disposicions generals.

1. CONCEPTE

És contracte de conreu tota cessió onerosa per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica, art. 623-1.1, dels quals en cita l'arrendament i parceria, i inclou la masoveria dins la mateixa secció, però que deixa oberta aquesta denominació a d'altres contractes que poden tenir altres denominacions. No és una relació *numerus clausus*.

23 Llei de Contractes de Conreu.

L'essència és 1) la cessió onerosa d'una finca rústica que, 2) tingui per objecte l'aprofitament agrícola, ramader o forestal i que, 3) sigui temporal. La contraprestació no té perquè ser monetària, pot ser en espècie de part de la collita (parceria), i també consistent en pagament en espècie d'altra naturalesa, com és el cas de pactar la retribució en millores a la finca, però sempre hi ha d'haver onerositat.

Sobre la naturalesa i concepte de *finca rústica*, hem d'estar a la seva finalitat, a banda de la qualificació urbanística que tingui, ja que l'art. 623-27.1.c) exclou la preferència adquisitiva de l'arrendatari per a les finques qualificades com a urbanes o urbanitzables. Per tant, poden ser objecte de contracte de conreu finques qualificades d'urbanes, si són aptes per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal, amb la restricció ara indicada.

Tots els contractes en sòl rústic que no tinguin aquesta finalitat no hi estan inclosos; així, actuacions de lleure, energies renovables, esports, infraestructures, ..., no queden al seu abast ni subjectes al seu contingut, i quedarien regulades per les disposicions generals del Codi Civil sobre arrendaments, art. 1546 a 1574.

2. OBJECTE

Necessàriament hi ha d'haver *finca rústica* situada a Catalunya (àmbit d'aplicació territorial), una o més d'una, sense que sigui necessari la contigüitat entre elles, o també pot haver-hi contracte únicament sobre una part de finca. La identificació que en facin les parts sobre l'objecte és definitòria.

També pot formar part del contracte, art. 623-1.2, una explotació agrària, entès com els elements d'explotació, béns i drets que conformen una unitat econòmica. És l'equivalent de l'arrendament d'indústria, amb les necessàries diferències, que s'afegeix al contracte i a la finca objecte.

Si no s'exclou expressament, també formen part del contracte, art. 623-2, els drets de producció agrària, és a dir, els beneficis que en forma d'ajudes, pagaments o subvencions té dret a percebre el titular d'aquests drets en virtut de l'aplicació de la Política Agrícola Comuna (PAC) de la Unió Europea.

La voluntat del legislador és d'assignar per defecte els drets de producció a qui cultiva la terra, ja que així va ser com es va fer l'assignació d'aquests drets, efectuada a favor de qui cultivava la terra els anys de referència (anys 2000 a 2002), per tal que es vinculi drets de producció —que és el que dona opció al cobrament dels imports que porten incorporats per a les finalitats i objectius previstos—, amb el cultiu de la finca —que és l'altre element necessari per a fer efectiu el dret.

Amb tot, es pot donar el cas que l'arrendador no sigui titular de drets,²⁴ per a la qual cosa cap inclusió hi haurà d'aquest concepte; com també es pot donar

24 De drets de producció agrària n'hi ha de diversa tipologia i naturalesa, però, i pel que aquí interessa, cal vinculació del titular dels drets amb una finca agrícola, ja que, de no ser-hi, es perden. Anualment els titulars d'explotacions agràries fan la Declaració Única Agrària (DUN) on cal declarar amb detall les terres que es cultiven, i és el mitjà pel qual es fan les assignacions monetàries que se'n deriven. La normativa que ha regulat l'última declaració és l'Ordre AAM/19/2014, de 30 de gener, per la qual s'estableix i es regula la declaració única agrària de 2014, DOGC núm. 6556, de 6 de febrer de 2014.

que sigui l'arrendatari qui en disposi ja, i únicament li manqui la finca sobre la qual aplicar-los, circumstància que portarà també a que aquest concepte no sigui d'aplicació.

El que cal tenir present és que són drets amb contingut patrimonial econòmic que, si formen part del contracte, són susceptibles de la seva quantificació per a determinar la renda.

Pel que fa a les edificacions, art. 623-3.1, per defecte hi queden incloses, a excepció de l'habitatge,²⁵ com també hi queden incloses les eines i maquinària que hi hagi. Admet pacte en contra. Per a la realització d'activitats d'agroturisme, que són possibles sempre que siguin compatibles amb l'activitat del conreu, cal pacte exprés, art. 623-3.3.

Aprofitaments no vinculats al conreu, art. 623-3.2, com pot ser la caça, que expressament l'esmenta, en queden exclosos, tot i que es permet el pacte contrari. En relació a aquesta qüestió faig esment dels tractes que es fan entre cultivadors i ramaders per tals aquests segons destinin els fems i purins²⁶ generats pels seus animals a l'adobat agrícola de terres de conreu, convenis que solen tenir contingut econòmic. Atenent a l'ara esmentat sembla clar que aquest aprofitament —plenament vinculat al conreu, que serveix per adobarlo— està inclòs en el contracte, i únicament caldria incorporar-hi el rendiment que proporciona per tal les parts el contemplin dins la renda, en aquest cas serà el cultivador qui cobrarà del ramader, i és aquest qui ha de repercutir —si així ho consideren les parts— a la propietat. Si més no convé conèixer el concepte pel valor econòmic que porta incorporat.

De la compatibilitat de diferents aprofitaments d'una mateixa finca es poden generar i coexistir diversos contractes; per exemple, aprofitament agrícola per una banda i les pastures, o l'aprofitament forestal per una altra.

3. CONTRACTES EXCLOSOS

L'art. 623-4 enumera aquells contractes que queden exclosos de l'àmbit d'aplicació d'aquesta normativa, i que, a banda dels que no s'ajusten a l'esmentat fins ara de la finalitat agrícola, ramadera o forestal de l'aprofitament de la finca i dels aprofitaments secundaris (caça, adobat exclusiu), afegeix els de durada inferior a l'any agrícola,²⁷ els que siguin prestacions de serveis al propietari i les explotacions ramaderes intensives sense terres de conreu.

Respecte a l'exclusió per aquells contractes de durada inferior a l'any agrícola, els quals existeixen —sobretot en horticultura—i són objecte de contracte i que, a tenor d'aquesta exclusió, passen a quedar regulats pel Codi Civil.

25 Ja es veurà el cas específic de la masoveria de l'art. 623-33.

26 Els fems són dejeccions ramaderes de consistència sòlida i els purins són les mateixes dejeccions ramaderes en forma líquida o semi líquida, segons definició de l'art. 2. k) i w) del Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació a la contaminació per nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

27 Definit en l'art. 623-10, i que va de l'1 de novembre al 31 d'octubre de l'any següent, tret de pacte en contra segons els usos i costums comarcals i segons els conreus.

L'exclusió dels contractes pels que se cedeixin explotacions ramaderes intensives la condiona a la manca de disposició de terres de conreu. No fa cap esment del destí ni vinculació entre una i altra, tot i que la jurisprudència²⁸ té indicat per aquests casos que serà explotació intensiva si es disposa de mitjans personals, materials, tècnics i organitzatius específics i més enllà de l'activitat agrícola-ramadera. També indica la jurisprudència²⁹ que l'existència de camps de conreu destinats només per a la pastura efectiva del bestiar no és motiu suficient per eludir l'exclusió.

Aquesta jurisprudència comentada es basa en el contingut de les diverses LAR³⁰ anteriors que només esmentaven l'exclusió en cas d'explotacions ramaderes industrials o terrenys dedicats exclusivament a l'establiment dels animals, sense cap menció a la presència de *terres de conreu*. La normativa dels contractes de conreu indica per a l'exclusió l'absència en aquest tipus d'explotacions intensives de *terres de conreu*, sense fer-ne cap vinculació ni relació amb l'explotació intensiva.

El cas problemàtic es donaria en una explotació ramadera intensiva amb algun camp de conreu, on la importància –tant en superfície com del rendiment– fos clarament desequilibrada a favor de la primera: atenent estrictament al literal de la norma hi hauria d'estar inclòs.

4. PARTS CONTRACTANTS

L'art. 623-5 indica que poden formalitzar contractes de conreu les persones amb capacitat per a contractar,³¹ per bé que, si qui atorga és persona amb dret limitat sobre la finca, el contracte finirà a l'acabament de la durada inicial mínima o pròrroga en curs al moment d'extinció del dret de l'arrendador. No requereix cap més condició, tot i que qui disposi de la qualificació de conreador directe i personal és qui disposa de tots els beneficis que al norma atorga. Amb tot, qui no disposi de la consideració de conreador directa i personal pot ser part d'un contracte de conreu, amb l'abast que li atorga.

Pels contractes de durada mínima prevista en la normativa no hi ha problemàtica en la seva interpretació, que sí vindria per a contractes de durada superior i per aquells casos, per exemple, de copropietat en l'arrendador, on podria caldre la majoria qualificada per als actes d'administració extraordinària que indica l'art. 552-7.3 CCC.

Es pot interpretar, que, en existir el dret de retracte, podria ser necessària la capacitat per a alienar, tot i que veig més encertada la negativa a aquesta necessitat, ja que aquest dret només entraria en joc una vegada acordat o

28 STS de 22 de març de 2007, FJ segon: "La explotación industrializada precisamente implica disponer de medios personales, materiales, técnicos y organizativos que superan las actividades propias del labrador-ganadero para convertirlo en ganadero-empresario-industrial".

29 STS de 20 d'abril de 2001, cas en el que sota un contracte d'arrendament rústic i que així va ser durant un temps, el devenir va portar a l'arrendatari a la construcció d'instal·lacions ramaderes industrials, amb aquiescència de l'arrendador, passant l'activitat a ser considerada com de ramaderia intensiva i exclòs, llavors, de l'àmbit d'aplicació de la LAR.

30 Art. 6.7º.d) de la Llei 83/1980, i art. 6.d)4º de la Llei 49/2003.

31 La LAR 83/1980 exigia a l'arrendador en el seu art.12.1 capacitat per a alienar, mentre que la LAR 49/2003 només capacitat per a contractar, art. 9.1.

materialitzat l'acte de disposició, pel qual sí cal capacitat per a disposar. El retracte, d'exercitar-se, únicament canvia la persona del nou adquirent, deixant indemnes les condicions de l'acte dispositiu i sense que hi hagi, per tant, cap mena de perjudici per a la propietat ni sigui el retracte l'acte dispositiu.

5. CONREADOR DIRECTE I PERSONAL

És la forma més qualificada i protegida que s'atorga al conreador, tot i que no és un element essencial del contracte. Qui no tingui aquesta consideració, tot i poder ser titular de contracte de conreu, no disposarà dels drets d'adquisició preferents, com de forma expressa indica l'art. 623-8.2.

La definició de conreador directe i personal, art. 623-6, indica que és aquella persona física que per sí, o amb ajuda de familiars amb qui hi conviu, o ascendents o descendents, si no hi conviu, du a terme de forma efectiva l'activitat agrària i n'assumeix els riscos de l'explotació sempre que obtingui el 50% de la seva renda de l'activitat agrària o d'altres de complementàries, i sempre que la renda de l'activitat agrària de la seva explotació sigui del 25% de la seva renda, com a mínim, i que el temps dedicat a les activitats agràries i complementàries sigui superior a la meitat del seu temps total de treball, essent permesa la contractació de personal auxiliar.

Atribueix aquesta mateixa qualificació a les formes associatives³² que tinguin en el seu objecte social la finalitat agrària i sempre que la majoria dels seus drets de vot siguin persones físiques conreadors directes i personals. També atribueix aquesta qualificació a les Administracions Públiques i les seves empreses i entitats.

6. FORMA DEL CONTRACTE

L'art. 623-7 requereix que el contracte tingui forma escrita, tot i que l'absència d'aquest requisit no en comporta la seva inexistència, tan sols la seva prova. La compulsió que es poden fer les parts per a formalitzar-lo en escriptura pública, art. 623-7.2, sembla ajudar a aquesta interpretació, ja que sinó en comportaria l'absència de contracte per manca d'un element essencial: la forma, sense que la mateixa norma dicti cap mesura punitiva per a aquesta eventualitat.

7. RÈGIM JURÍDIC

L'art. 623-8 estableix que els contractes es regeixen, 1) per les normes imperatives d'aquest Codi, 2) pels pactes entre les parts, 3) per l'ús i el costum de la comarca i, 4) supletòriament per la resta de disposicions del Codi. I les regulacions de l'arrendament (art. 623-11 a 623-29) s'apliquen supletòriament —en la mesura en què ho permeti la seva naturalesa— a la resta de contractes de conreu.

³² Societats agràries de transformació, comunitats de béns, cooperatives, societats civils, mercantils i laborals.

En primer lloc, són normes imperatives el pagament de la renda i a retorna la finca en el mateix estat que la va rebre,³³ les durades mínimes i les pròrrogues,³⁴ les despeses³⁵ a càrrec de les parts i el règim de millores³⁶ a la finca, la successió³⁷ de les parts en la relació, el drets una vegada acabat³⁸ el contracte, els drets d'adquisició preferent³⁹ (si es donen les condicions) i la inclusió del mas⁴⁰ en la masoveria.

En segon lloc, deixa tot el que és disponible a la llibertat de pacte entre les parts, que poden recollir a la seva conveniència tot el que considerin.

En tercer lloc, i en allò no especificat pel possible pacte anterior, pels usos i costums de cada comarca, que caldrà provar,⁴¹ si és el cas. Varia, respecte el previst en la Compilació, en l'àmbit territorial dels usos i costums, deixant els locals pels comarcals, com a encertat resultat de l'evolució de l'activitat agrària. A ben segur que seria ja difícil saber els usos i costums al respecte de moltes localitats, mentre que d'abast comarcal arreu de Catalunya se'n pot obtenir.

Per finalitzar, i de forma supletòria, per la resta de disposicions del Codi. Amb aquesta clàusula de tancament s'acaba la prelación normativa en la pròpia normativa catalana, sense cap vinculació supletòria amb la regulació estatal, tant especial de la Llei d'arrendaments rústics, com genèrica del Codi Civil.

Aquest darrer aspecte, a més, té importància en els processos judicials, que acabarien en seu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya,⁴² òrgan judicial encarregat dels recursos de cassació en ser la matèria de dret civil català.

I respecte de les disposicions en les que regula l'arrendament, s'apliquen de forma supletòria per a la resta de contractes de conreu en la mesura en què ho permeti la seva naturalesa. Això ha d'afectar a la durada mínima, al règim de despeses i millores, sobre l'extinció i resolució del contracte, la successió i al règim de preferència adquisitiva, que els serà d'aplicació ja en les altres tipologies de contracte de conreu que contempla, com son la parceria i la masoveria —i les altres que es pugin establir, ja que no és una "llista tancada"—, aquesta darrera, en la que imposa uns mínims obligats a respectar (viure al mas i no pagar res per aquest, conrear la finca i fer el que el propietari li hagi encomanat), indica expressament que es pot pactar el que lliurement disposin, i és que s'aplicarà la supletorietat de l'arrendament només en defecte d'usos i costums comarcals que ho emparin, que és la segona prelación normativa.

33 Art. 623-11.2.

34 Art. 623-13.1 i 2 i art. 623-35.3.

35 Art. 623-14 i 623-15.

36 Art. 623-16 a 623-18.

37 Art. 623-23 a 623-25.

38 Art. 623-22.

39 Art. 623-27 a 623-29.

40 Art. 623-33.1.

41 En cas de judici, i segons el que disposa l'art. 281.2 de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil, BOE núm. 7 de 8 de gener de 2000.

42 Art. 478 LEC, Llei 4/2012, de 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya, DOGC núm. 6083, de 8 de març de 2012, i arts. 95 i 130 de la Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de modificació de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, BOE núm. 172, de 20 de juliol de 2006.

8. ÚS I COSTUM DE BON PAGÈS

L'art. 623-9 fa esment específic de la necessitat de subjectar-se, com obligació derivada del contracte, a conrear segons ús i costum de bon pagès, com a concepte indeterminat però que imposa el deure de cura i diligència precis, i respectar les limitacions que determinades zones de territori pugin tenir.

Fa un clar esment, tot i que innecessari per la forçosa imperativitat de la normativa general vigent, a aquelles disposicions que imposen limitacions a l'activitat agrària com és el cas de limitacions en adobats per evitar la contaminació dels aqüífers.⁴³

9. ANY AGRÍCOLA

El que venia essent usual sobre l'any agrícola que va de l'1 de novembre a 31 d'octubre a nombroses contrades, queda incorporat en l'art. 623-10. Tot i això, es mantenen els usuals comarcals o els propis de certs conreus, si és el cas.

Cal tenir present que no hi ha en aquesta redacció, ni en els anys agrícoles que son habituals, coincidència amb l'any natural, sinó que segueix el cicle dels cultius. D'aquesta manera sol ser per Tots Sants quan es procedeix a la sembra del cereal d'hivern, ben estès el seu cultiu arreu de Catalunya, com a inici del conreu.

També pot ser que el contracte tingui una durada que no sigui coincident ni amb l'any agrícola ni amb l'any natural. Caldrà concordar aquestes dates en allò que cadascuna pertoqui. Una a tenir present és la de finalització del contracte, si no coincideix amb l'any agrícola, circumstància que comportarà que la data de finalització sigui anterior a la d'entrega de la finca per la previsió de recollida dels fruits que fa l'art. 623-22 per a l'arrendatari, que serà anàleg per a la parceria i masoveria.

10. TIPUS DE CONTRACTES DE CONREU

Els contractes de conreu explicitats per la norma son l'arrendament, parceria i masoveria, dels que tot seguit se'n detalla els aspectes essencials.

Amb tot, pel disposat en l'art. 623-1, queda oberta la tipologia d'aquesta mena de contractes, que s'hi podran subsumir sempre i quan l'objecte i finalitat sigui la cessió onerosa de l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica, sigui quina sigui la seva denominació.

10.1. Arrendament rústic

Regulat pels art. 623-11 a 623-29 de la norma, formant la subsecció segona.

⁴³ Decret 136/2009, d'1 de setembre, d'aprovació del programa d'actuació aplicable a les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats que procedeixen de fonts agràries i de gestió de les dejeccions ramaderes.

10.1.1. Objecte

Segons disposa l'art. 623-11, l'arrendament rústic és la cessió de la finca per part de l'arrendador per tal l'arrendatari la conreï a la seva conveniència i d'on obté els fruits, per a la qual cosa ha de pagar el preu o renda, art. 623-12, que les parts convinguin, pagament que pot ser en diners o en quantia no alíquota de fruits, i també es pot pactar el pagament (total o parcial) en la millora de la finca.

10.1.2. Obligacions de les parts

Durant la vigència del contracte s'ha de garantir que l'arrendatari pugui fer ús de la finca de forma pacífica per a la finalitat prevista, i és l'arrendatari qui tria els conreus a implantar i qui en fa seves les collites que en surtin.

A l'acabar el contracte l'arrendatari ha de tornar la finca en l'estat en què la va rebre.

10.1.3. Renda i actualització

La renda, que és obligada i sense la qual el contracte seria nul, es regula en l'art. 623-12, i es paga per anualitats vençudes al domicili de l'arrendador en el termini d'un mes o segons els usos locals, si no es pacta el contrari, i es pot actualitzar anualment segons la forma que acordin les parts i, en defecte de mètode concret, segons els índexs⁴⁴ dels preus percebuts agraris que publica el Govern de la Generalitat.

Aquesta actualització de renda l'estableix cada *any agrícola*, que l'art. 623-10 indica que va d'1 de novembre de 31 d'octubre, a no ser que es pacti altrament.

També és possible pactar la renda en una part concreta i determinada i no alíquota de fruits —si el pagament és de part alíquota de collita estariem davant un contracte de parceria—, dels que és possible l'entrega convertida ja en diners i que es pot establir ja en el contracte. Com també queda oberta la possibilitat de pactar una renda, en les formes indicades, per a la totalitat del contracte, les formes de pagament de la qual les parts poden pactar i fraccionar en la durada del contracte; en cas de fraccionament en el pagament d'una quantitat alçada per a tota la vigència del contracte, la renda quedaria exclosa de l'actualització.

Cap menció es fa sobre la revisió —variació substancial de la renda respecte de la que correspondria al moment, en alça o baixa, per causes extraordinàries i no previstes—, que sí es contemplava en el títol de l'art. 15 de la Llei 1/2008, però que no concretava, tal vegada per oblit, ja que alguna de la normativa precedent sí que ho contenia: LCC 1934 (arts. 37 a 42), LAR 83/1980 (art. 40 a 43). Amb tot, res no obsta que, de donar-se circumstàncies extraordinàries —a banda de

⁴⁴ Aquest índex conté tres valors, dels productes agrícoles, dels productes ramaders i l'índex general, i presenta elevada volatilitat; així els valors publicats fins ara han estat en DOGC núm. 5466, de 17 de setembre de 2009, amb una variació general del 19,7%, DOGC núm. 5620, de 3 de maig de 2010, amb variació general del -6,7%, DOGC núm. 5867, de 28 d'abril de 2011, amb una variació general del -1%, DOGC núm. 6098, de 29 de març de 2012, amb una variació del 6,4%, DOGC núm. 6477, de 10 d'octubre de 2013, amb variació del 11,51% i DOGC núm. 6656, de 3 de juliol de 2014, amb una variació del 1,83%.

les inclemències climàtiques (inundacions, pedregades, ...), plagues o invasors com el cas del cargol poma a la zona del Delta del Ebre, o els porcs senglars, casos que provoquem importants pèrdues de collita o, cas contrari, per nova inclusió de finques en zones d'indicació de qualitat específica⁴⁵ que apreuessin significativament els productes del seu àmbit territorial, ...— s'acudeixi a la petició judicial, si no hi ha acord entre les parts. Es podria diferenciar, també, pels casos dels riscos assegurables i els que no ho fossin, en el sentit d'incloure únicament sota aquesta revisió els casos causats per riscos no assegurables, ja que en cas de ser-ho la pèrdua quedaria coberta per l'assegurança.

Aquesta eventual revisió podria ser per la totalitat o de part de la renda, en funció proporcional de la davallada productiva causada, que seria la part que en podria ser repercutida.

També és possible pactar la renda, o part d'ella, en forma de millores a la finca, de les que esmenta la rompuda de terra (posar-la per primera vegada en producció agrícola), artigar-la (posar-la una zona forestal en producció agrícola, cremant el sotabosc i escampant-ne les cendres que serviran d'adob dels conreus), posar-la en conreu (cas de zones de les que s'ha abandonat en conreu) o be fer-hi esplanacions, construccions o d'altres obres anàlogues, entre les que hem de situar totes aquelles susceptibles d'augmentar la capacitat productiva de la finca. Aquest és un cas també exclòs de l'actualització de la renda, precisament pel caràcter específic i concret, lliurement pactat, de la forma de pagament de la renda.

Aquestes millores, per ser en concepte de renda, queden excloses del que es dirà en el seu moment sobre millores fetes a la finca per l'arrendatari. La seva finalitat i destí és que siguin computades com al pagament de la renda que el contracte ha de tenir i tenen aquest concepte.

De les explicades formes que es pot establir la renda, aquesta es pot fixar en una barreja d'elles, a llibertat de pacte entre les parts.

El termini d'un mes per a fer el pagament, que la regulació estableix per defecte, és el moment a partir del qual s'incorreria en incompliment contractual, l'exigència del qual en podria ser la resolució, com a causa prevista en l'art. 623-20.3.c), o el compliment.

Del cobrament cal estendre'n el corresponent rebut que imposa l'art. 623-12.6, i que és prova del pagament, com ho serà de forma equivalent el corresponent assentament bancari en cas de pagament per transferència o càrrec bancari.

El cas de la renda pactada en millores a la finca, l'eventual compliment es donarà en el moment pactat de la seva finalització que, si és a la fi del contracte o proper a aquesta data —per la naturalesa de les actuacions fàcilment pugui ser aquesta l'eventualitat, o be fer-se obres parcials i successives—, es pot donar el cas d'incompliment i que, per tant, l'arrendatari hagi estat a la finca sense la contrapartida del pagament de la renda, en aquest cas, en forma de millores incorporades a la finca.

45 Indicació Geogràfica Protegida, Denominació d'Origen, regulades per Reglament (CE) núm. 510/2006 del Consell, de 20 de març, sobre la protecció de les indicacions geogràfiques i de les denominacions d'origen dels productes agrícoles i alimentaris, DOUE L núm. 369, de 23 de desembre de 2006.

Per garantir, dintre del que és raonable, el compliment o detectar quan abans el seu incompliment, serà bo que en el contracte s'estableixi la forma de control de l'evolució de les obres i la seva certificació com a incorporació de millora acabada a la finca, fet que acreditarà el pagament (parcial o total) de la renda. Es pot determinar un calendari de les actuacions, que seran l'acreditació del seu compliment, deixant expedida la via prevista en cas d'incompliment com a causa de resolució.

10.1.4. Durada

La durada és un dels aspectes més importants, per les durades mínimes que tradicionalment han vingut imposant les diverses lleis reguladores dels contractes agraris.

El Projecte que comentem conté una previsió al respecte que, amb posterioritat, ha estat corregida per l'avantprojecte de llei del sòl d'ús agrari, que modifica la durada continguda en l'actual Llei 1/2008, de contractes de conreu i, tot sembla que aquesta darrera modificació serà la que ha de contenir aquesta nova regulació.

10.1.4.1. Prevista en aquest Projecte

La durada mínima que estableix l'art. 623-13 d'aquest Projecte és de set anys que, si cap de les parts no preavisa a l'altra de la voluntat d'extinció amb un mínim d'un any d'antelació al venciment, es prorrogarà per períodes de cinc anys en idèntiques condicions.

L'arrendatari té aquesta facultat a l'acabar cada any agrícola si avisa l'altra amb un mínim de sis mesos al venciment. És, per tant, necessari i imprescindible la notificació de la voluntat extintiva. També és possible pactar en el contracte la renúncia per part de l'arrendador, en ús de la llibertat de pacte i que no hi ha norma imperativa que ho impedeixi, fixant un termini de preavis. L'art. 623-19.e) preveu l'acord de les parts per a l'extinció anticipada del contracte.

10.1.4.2. Modificació inclosa en l'avantprojecte de llei del sòl d'ús agrari

Tot i això, l'avantprojecte de llei del sòl d'ús agrari, que ja ha estat en fase d'exposició pública,⁴⁶ modifica per la seva disposició addicional segona l'art. 17 de l'actual Llei 1/2008, de contractes de conreu, i estableix la durada dels

⁴⁶ Edicte d'1 d'octubre de 2014, publicat al DOGC núm. 6721, de 6 d'octubre de 2014. El literal de la modificació és:

3. Es modifica l'article 17 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, que resta redactat de la manera següent:

“La durada dels arrendaments serà la que pactin les parts, en cas de no existir aquest pacte els arrendaments tindran una durada de cinc anys”

4. Es modifica l'article 18 de la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, que resta redactat de la manera següent:

“Si la durada del arrendament és de menys de cinc anys, el contracte d'arrendament, s'entén prorrogat pel mateix termini que s'havia pactat; en cas contrari, el contracte d'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment.”

contractes en la que lliurement determinin les parts i, en el seu defecte, en cinc anys.

És de preveure, per tant, que aquest darrer redactat sigui el que contingui definitivament la Llei de contractes de conreu.

Amb aquesta previsió, la durada mínima seria la que lliurement determinin les parts, amb el mínim d'un any per l'imperatiu de l'art. 623-4. a) i, amb la circumstància que si aquesta durada no la determinen, s'entendrà que és de cinc anys. Disminueix els set anys previstos en el text d'aquest Projecte, i retorna a la durada que ha vingut sent més habitual en les anteriors regulacions, tot i que la LCC de l'any 1934 establia una durada de sis anys amb idèntiques pròrroques. Els canvis que ha tingut el medi rural, tant en el sentit de la mecanització agrària com d'evolució en el tràfic jurídic, porten que l'actual durada prevista en aquesta modificació sigui més ajustada a la realitat, com a mínim legal.

Pel que fa al règim de pròrroques, serà per idèntica durada de la inicialment prevista si aquesta era inferior a cinc anys, mentre que si era superior la pròrroga serà de cinc anys, en ambdós casos sempre que una de les parts no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment. Continua el règim del necessari preavís de denúncia, per a la qual cosa aquestes pròrroques esdevenen a la pràctica en indefinides fins que no es dugui a terme tal comunicació.

La durada sempre ha estat un dels punts singulars de la legislació d'arrendaments rústics, i aquí veiem com la durada forçosa, entre durada inicial i pròrroques obligades, ha passat dels sis anys mínims i iguals de pròrroga si no manifestava el contrari de la LCC⁴⁷ 1934, als quatre anys mínims de la LAR⁴⁸ 1935 amb pròrroques obligades si l'arrendatari manifestava i comunicava tal voluntat —situació inversa de la recent i actual normativa—, als sis anys del Decret 745/1959,⁴⁹ als vint-i-un anys de la LAR 83/1980,⁵⁰ als cinc anys de durada inicial i pròrroques en la modificació de l'anterior LAR per la Llei 19/1995, als tres i cinc anys contemplats en la LAR 49/2003.⁵¹ Tot i l'intens debat en el tràmit parlamentari d'aquest aspecte que va acabar fixant els set anys de durada mínima, la realitat, i les noves majories parlamentàries, han portat a deixar aquesta llibertat total de pacte, circumstància certament nova que segueix la línia de deixar el pacte a la liberalitat de les parts.

Pot semblar d'extrema liberalitat aquesta manca de durada mínima del termini del contracte de conreu que, sense negar tal extrem, res obsta per tal que les parts determinin la durada que millor els plagui i necessitin. La gran varietat de circumstàncies i necessitats de les parts ha de conduir a que l'agilitat en la contractació que això pot comportar no vagi en detriment de la

47 Art. 10.

48 Arts. 9 i 10.

49 Art. 9.

50 Art. 25, que tenia sis anys de durada inicial, una primera pròrroga, si no hi renunciava expressament, de sis anys i pròrroques successives, si no hi renunciava, de tres anys, sense que el total d'aquestes pròrroques anés enllà dels quinze anys.

51 Art. 12, que en la redacció original disposava tres anys de durada inicial i de les pròrroques i que per l'art. únic.6 de Llei 26/2005, de 30 novembre, passava a cinc anys tant en la durada inicial com en les seves pròrroques.

productivitat de les finques i de la funció de proporcionar aliments que han de tenir. Amb aquesta llibertat les parts han d'establir aquella durada que millor s'ajusti als mutus desitjos, i als comuns, que han de ser els que proporcionin les finalitats d'ambdues parts, la de cobrar la renda en l'arrendador i la d'obtenir la major productivitat en el conreador.

Pels casos de conreus de durada inferior a l'any agrícola, és a dir, tots els conreus que no siguin arbustius ni arboris, durades a partir del mínim d'un any i fins als cinc seran segurament les usuals. Pensem que si ambdues parts obtenen un tracte satisfactori, el destí que donaran al contracte serà el de successives pròrrogues, tot i que la durada pugui ser aquesta mínima de l'any. En canvi, en cas de desequilibri o circumstàncies desfavorables, el vincle no s'allarga fins a les durades superiors fins ara establertes que, si a més, cal acudir al desnonament o a la resolució judicial comportava que aquests llargs tràmits portessin al perjudici a alguna de les parts, com a mínim.

Pel que fa als conreus arboris, ja la realitat i els usos i costums porten a durades tals que permetin l'entrada en producció i l'amortització de les inversions, que es mantindran en els contractes que s'esdevinguin.

10.1.5.Despeses ordinàries i extraordinàries

Pel que fa al règim de despeses ordinàries i extraordinàries, arts. 623-14 i 623-15 respectivament, és l'usual dels arrendaments.

Les despeses ordinàries de conservació i reparació derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari sense dret a reemborsament, que si no les fa és l'arrendador qui les pot fer amb dret a reemborsament, són totes aquelles necessàries per evitar el deteriorament de la finca pel seu ús. Mentre que les extraordinàries de conservació i reparació derivades de l'obligació de mantenir la finca per a la finalitat del conreu, són a càrrec de l'arrendador sense dret a apujar la renda, que si no les fa les pot fer l'arrendatari amb dret a reemborsament; que són totes aquelles despeses necessàries a la finca que n'evitin el seu deteriorament i permetin continuar amb la seva finalitat que no siguin despeses ordinàries d'ús. En ambdós casos, pel cas de negativa a realitzar-les, cal el requeriment previ a l'execució per l'altra part.

10.1.6.Règim de millores

Pel que fa a les millores, que sol ser un aspecte generador de conflicte en acabar el contracte i pretendre'n la seva retirada o el seu reemborsament, l'art. 623-16 indica que aquelles millores d'imposició obligada —per llei, per resolució ferma administrativa, judicial o per acord de comunitat de regants o entitat anàloga—, si les fa l'arrendador i suposin increment del valor productiu de la finca, aquest té dret a augmentar-ne la renda en proporció a aquest augment productiu, podent l'arrendatari abandonar la finca i no quedar subjecte a la nova renda i, si les fa l'arrendatari, té dret al reemborsament.

Si les millores són voluntàries fetes per l'arrendatari, art. 623-17, aquest ho ha de comunicar de forma fefaent a l'arrendador que, si no s'hi oposa en un termini de quinze dies d'ençà la recepció de la notificació, s'entenen autoritzades. Si aquestes millores són beneficioses per a la finca, l'arrendador

no en pot augmentar la renda i l'arrendatari, en finir el contracte i si es mantenen, té dret de reemborsament per l'augment del valor de la finca que la millora ha propiciat, i que haurà de ser objecte de prova pericial en cas de desacord entre les parts. És habitual la manca d'autorització expressa—en aquest cas seria la manca de comunicació a l'arrendador de la intenció de dur-les a terme, ja que la manca de resposta és aquiescència—, que és el fet determinant que la jurisprudència considera per al seu abonament, ja que les diverses LAR preveïen un sistema semblant, tot i que amb el requeriment de l'autorització expressa de la propietat, que aquí s'inverteix.

I el termini per a l'exercici d'aquests drets, tant despeses com millores —que enumera expressament—, és el d'un any, art. 623-18, des que s'extingeix el contracte i l'arrendatari deixa la finca que, si no coincideixen ambdós fets (la fi del contracte i l'abandonament de la finca), s'haurà d'estar a les diverses interpretacions que s'hi poden donar, ja que no tots els drets de reemborsament neixen al mateix moment, atès que les millores poden venir per disposició obligatòria o voluntària, o ser generades pel reemborsament en cas de despeses ordinàries o extraordinàries no executades per l'altra part. Aquest termini, com be indica el títol de l'article, és de prescripció.

Així, sembla que el dret a reemborsament per despeses ordinàries o extraordinàries no executades naixeria una vegada dutes a terme, moment a partir del qual podrien ser exigides, fins al màxim de l'any una vegada acabat el contracte i abandonada la finca. Mentre que les pretensions per millores voluntàries naixerien a l'acabament del contracte que és quan l'arrendatari que les ha efectuat deixa de gaudir-ne i, quedant incorporades a la finca, suposen un major valor d'aquesta que no tenia previ a aquesta millora. Si la millora fos obligada, seria idèntic cas al del reemborsament per despeses comentat suara.

Les millores pactades expressament com a forma de pagament de renda no queden incloses aquí, ja que son pagaments en concepte, doncs, de renda.

10.1.7. Causes d'extinció

Com a causes d'extinció contractual que indica l'art. 623-19 a destacar el canvi de qualificació urbanística per passar a urbà o urbanitzable i l'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament, que pot ser en qualsevol moment, inclòs el de durada inicial mínima. A més, hi ha la finalització de la durada inicial o de les pròrrogues, la pèrdua o expropiació total de la finca —en cas d'expropiació parcial el contracte subsistiria en la part de finca no expropiada amb la reducció proporcional de renda, si vol l'arrendatari, que també pot optar per extingir el contracte, art. 623-21—, la denúncia anticipada de l'arrendatari, les resolució per les causes convingudes o legals i per altres causes convingudes o que resultin d'aquest codi.

Pel que fa a la pèrdua de la finca per causa d'execució forçosa, cal distingir si el dret executat és anterior a la formalització del contracte de conreu, cas en què l'adjudicació portarà a l'extinció del contracte, de si el dret executat és posterior a la formalització del contracte de conreu, en què es mantindria i no hi hauria la pèrdua de finca prevista. En qualsevol dels casos, l'arrendatari gaudeix del dret de retracte.

La finalització del termini pactat o de les seves pròrrogues, per be que és causa d'extinció, requereix per a la seva efectivitat del preavís ja tan comentat, per tant, no és causa d'aplicació automàtica, sinó que requereix d'un acte manifestatiu exprés.

10.1.8. Causes de resolució

Les causes de resolució, art. 623-20, són les habituals pels casos d'incompliment d'una de les parts, i entre les que hi ha el subarrendament sense consentiment de l'arrendador i fer obres sense el consentiment de l'arrendador o sense haver efectuat la comunicació requerida per l'art. 623-17.

A banda de la facultat resolutòria, s'hi pot afegir la indemnització pels danys i perjudicis causats, o be mantenir el contracte i reclamant únicament aquests perjudicis.

Esmentar com a causa de resolució el subarrendament, el qual es considera, per exemple, si l'arrendatari passa la titularitat a una societat, fet habitual i sovint inconscient d'aquesta transcendència. El posterior coneixement de l'arrendador d'aquesta circumstància, i l'aquiescència, equivalent a no manifestar contrarietat amb la situació, en comportaria la novació.

Respecte de la causa resolutòria per no dur a terme les millores pactades, em remeto al comentat en les pàgines anteriors.

També és causa de resolució el fet de realitzar obres voluntàries amb la desaprovació de l'arrendador o sense haver efectuat la prèvia comunicació. D'aquí la importància de la prèvia comunicació, de la qual se n'haurà de tenir la deguda constància als efectes probatoris oportuns. Qualsevol dels mitjans admesos en dret serà vàlid, on la comunicació escrita amb signatura de recepció de l'altra part seria la forma més simple que, en cas que no es pugui obtenir sempre queda la comunicació per burofax o notarial, forma idèntica a la del preavís d'extinció del contracte.

10.1.9. Successió

La successió de l'arrendador per qualsevol títol *inter vivos* o *mortis causa*, art. 623-23, obliga i subroga al nou titular encara que no tingués coneixement de l'existència del contracte de conreu, i la successió de l'arrendatari que només pot ser *mortis causa*, art. 623-24, és possible per causa de mort, amb la necessitat forçosa de comunicació de la identitat del subrogat en el termini de sis mesos des de la mort del causant i, si no es fa tal comunicació l'arrendador pot donar per extingit el contracte.

En cas de dissolució de societat, art. 623-25, succeeix el soci que s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació, que s'ha de comunicar a l'arrendador que, si no es fa, pot donar per extingit el contracte passats sis mesos de l'acord de dissolució.

En els casos d'acabament del contracte, art. 623-22, l'arrendatari sortint té dret a recollir els fruits pendents i l'entrant té dret a entrar ala finca per a preparar el nou conreu, amb la necessària coordinació, si és el cas. Hi haurà simultaneïtat de conreadors, el sortint i l'entrant, en cas de finalització del dret del sortint que no sigui coincident amb l'any agrícola que va lligat a les collites,

i l'entrant ja iniciï les seves labors. També si hi ha diversitat de cultius a la finca amb èpoques de collita diferents. S'ha de permetre la recollida dels fruits del sortint i la preparació de la terra de l'entrant. Si el cultiu és únic per a tota la finca els cultivadors seran successius i l'entrada del nou conreador serà una vegada hagi recol·lectat els fruits el sortint.

10.1.10. Subarrendament

L'art. 623-26 prohibeix el subarrendament⁵² si no es fa amb el consentiment exprés de l'arrendador, tot i que permet que les Administracions Públiques que siguin arrendatàries puguin subarrendar, amb un evident tracte diferenciatiu envers altres conreadors. Pot estar justificat, tot i que no ho limita, per la creació d'empreses⁵³ vinculades o entitats específiques que pugui crear la mateixa Administració amb aquesta finalitat, i que se li puguin traslladar directament sense aquiescència de l'arrendador.

És permesa, i no suposa subarrendament, la cessió parcial d'aprofitaments marginals de la finca que no suposin més del 10% del rendiment total de la finca. Indica la norma que aquests aprofitaments han de ser "marginals", amb la qual cosa no es podria subarrendar una part de camp de conreu —que és l'aprofitament principal— ni en cas que suposés menys del percentatge indicat. La menció a la naturalesa marginal d'aquests aprofitaments que no es consideren subarrendaments és determinant en la interpretació que cal donar a la tipologia permesa sota aquesta rúbrica; si el legislador hagués volgut permetre la cessió parcial de la finca, de l'aprofitament principal, tan sols havia de fer esment de la naturalesa "parcial" del que és permès, dins la mateixa limitació que imposa del percentatge màxim del 10% que en pot representar. Dins aquests aprofitaments marginals hi hauria pastures de la finca agrícola, aprofitaments residuals de fustes, bolets, ...

10.1.11. Drets d'adquisició preferent

Pel que fa als drets d'adquisició preferent que sovint son font de conflicte, només els disposa el conreador directe i personal segons disposa l'art. 623-8.2, tot i que res obsta per tal que s'estableixi un retracta convencional, l'art. 623-27 estableix aquest dret a favor de l'arrendatari en el cas de: compravenda, permuta, dació en pagament, donació entre vius o aportació a societat de finques rústiques arrendades, dret que no es pot renunciar⁵⁴ anticipadament al moment en què es pot exercir —quan hi ha la venda o intenció de vendre—, dret que és preferent al de confrontants, i que s'exclou en cas de: alienació a favor de copropietari, a favor de cònjuge, convivent en parella estable, ascendents, descendents o parents fins al segon grau, i si es tracta de finca que tingui la

52 Em remeto al manifestat a l'apartat 10.1.8 respecte de circumstàncies que son subarrendaments.

53 Recordem que l'art. 623-6.3 atribueix la condició de conreador directe i personal a les administracions públiques, a les seves empreses i entitats vinculades que siguin arrendatàries.

54 Per tant, son invàlids els freqüents pactes contractuals en els que l'arrendatari hi renuncia ja en la seva formalització.

qualificació urbanística d'urbana o urbanitzable. Si la finca és arrendada en part o a diversos arrendataris, cadascun té el dret per la part contractada.

El dret de tanteig, art. 623-28, indica que el propietari ha de comunicar de forma fefaent a l'arrendatari la decisió de vendre, el preu, la identitat de l'adquirent i les condicions de la venda, i aquest en pot fer ús en el termini de dos mesos i en les mateixes condicions.

Les condicions essencials de la pretesa transmissió que cal conèixer són la identitat de l'adquirent, el preu i la forma del pagament, condicions que el beneficiari pel dret preferent són a les que se subrogarà en cas d'exercici.

El preu de la venda és el que efectivament consti a l'escriptura, a no ser que es demostrï que el preu real pagat ha estat un altra. El retractant quedarà subrogat en la posició de l'adquirent i assumirà totes les despeses de la venda, de tal manera que l'inicial adquirent quedi indemne.

Pel cas de no haver-se fet la notificació ara al·ludida, si es ven abans del termini de dos mesos o es varien les condicions d'obligatòria notificació, l'art. 623-29 estableix que l'arrendatari pot exercir el dret de retracta dins els dos mesos des que hagi tingut coneixement de l'alienació que, en defecte, serà la data d'inscripció al Registre de la Propietat.

És obligat indicar en la venda si la finca està arrendada o no, i també justificar que s'ha dut a terme la notificació, tingui o no l'arrendatari el dret de retracte —cas d'arrendataris que no tinguin la condició de conreador directe i personal. Per tant, la notificació al conreador, és necessària sempre.

Convé significar especialment la tipologia de negocis jurídics susceptibles de la preferència adquisitiva per part de l'arrendatari, entre els que la donació o aportació a societat poden generar situacions en les que, els valors pels quals es pugui fer l'acte translatiu que poden ser únicament a efectes comptables, seran els valors pels quals l'arrendatari podrà exercir el seu dret i adquirir la finca. Sovint en aquests actes no es pensa en l'existència d'aquest dret que, a més, caldrà notificar a l'arrendatari.

En el cas que l'arrendatari o el confrontant exerceixin aquesta preferència adquisitiva, han de mantenir la finca durant un mínim de cinc anys a les activitats agrícoles, ramaderes o forestals pròpies, i en cas d'alienació per qualsevol dels negocis enumerats en el punt 1 de l'art. 623-27⁵⁵ abans d'aquest termini mínim la finca pot revertir a l'anterior situació a instància de l'antic propietari o dels seus successors, amb un termini de reclamació d'un any a la finalització del termini mínim dels cinc anys on la translació és impedita.

10.2. Contracte de parceria⁵⁶

El contracte de parceria és la segona tipologia de contracte de conreu que expressament esmenta el Projecte de llei, amb una escassa regulació compresa en tres articles.

⁵⁵ Compravenda, permuta, dació en pagament, donació entre vius o aportació a societat.

⁵⁶ En el tràmit parlamentari no va ser objecte d'incorporació o estudi de cap esmena ni debat al respecte, circumstància que pot semblar i portar a concloure que no hi havia dubte ni discrepàncies sobre la durada de la parceria, però que no explicita.

Tot i que pot semblar una forma arcaica i en desús de contracte agrari, és usual i amb un gran potencial, per la participació que les parts tenen en el resultat i risc del cultiu, que, a banda del repartiment entre ells, la bona marxa del conreu és beneficiós per ambdues parts. Això sí, cal la necessària confiança o l'exhaustiu control al respecte.

Forma part del contracte, a no ser que s'estipuli el contrari, els drets de producció agrícola, regulats en l'art. 623-2 i aplicables, per tant, a tota la tipologia contractual, com també, a la vista del disposat en l'art. 623-8.3, la resta de disposicions previstes per a l'arrendament com són la durada mínima del contracte que és de set anys amb pròrroques de cinc —amb el comentari ja fet en el punt 10.1.4.2 sobre la previsió al respecte que ho pot variar—, i també s'aplica el previst per a l'arrendament sobre el règim de despeses i millores, sobre l'extinció i resolució del contracte, sobre la successió i la preferència adquisitiva, que la tindrà el parcer si és conreador directa i personal que imposa l'art. 623-8.2.

10.2.1. Objecte

L'art. 623-30 indica que és contracte de parceria aquell pel qual el propietari cedeix l'explotació d'una finca a canvi de la participació en la proporció que pactin en els fruits, sense que sigui imprescindible la contribució del propietari a les despeses. El caràcter aleatori del resultat n'és l'essència, atès que les parts comparteixen el risc del cultiu. El pagament de la part pot ser en espècies i també en diners, donada la liberalitat en els pactes.

El contracte ha de ser per a la finalitat agrícola, ramadera o forestal de la finca i pot comprendre una explotació amb els seus elements integrants. Els art. 623-31 i 623-32 redunden en la necessitat de la mútua confiança, lleialtat i deure d'informació, com a elements del contracte.

La participació de les parts en els fruits serà la que lliurement es pacti i pot comprendre o no la participació de la propietat en les despeses. El pagament es pot fer en entrega directa de la part dels fruits o en la seva conversió en diners, la comercialització dels quals, si no es pacta altrament, la farà el parcer per disposició de l'art. 623-31.3. Els comptes cal passar-los quan les parts hagin previst o segons els usos i costums, essent habitual i escaient a la recollida. Si el pagament es fa ja en diners, les parts poden convenir si és al moment de la collita o temps després en què els comercialitzadors incrementen els preus. El pagament en espècie se sol fer amb entrega total de la producció al destinatari final del producte —comercialitzador— amb indicació de pagament en la proporció que s'indiqui a la propietat, de tal manera que no cal que el propietari s'ocupi de la portada a destí del producte recol·lectat.

Per la naturalesa aleatòria necessària del contracte no s'ha d'admetre pagaments fixes en metàl·lic, més enllà de la repercussió proporcional de despeses derivades del cultiu que hagin pactat, on no és infreqüent incloure-hi els cànon per reg, despeses d'electricitat del reg, ...

Els ajuts públics que en forma de subvencions gaudeixin els cultius formen part del rendiment del cultiu i son objecte del repartiment entre les parts.

10.2.2. Durada

Cap esment es fa a la durada, que no esmenta ni n'imposa cap de mínima, i que serà la que lliurement disposin les parts, però com a mínim de set anys per imposició de l'art. 623-8.3 en relació a l'art. 623-13, i pròrrogues de cinc anys. Indicar de nou, i remetre-m'hi, al comentari⁵⁷ sobre la possible variació d'aquestes durades mínimes segons l'avantprojecte de llei del sòl d'ús agrari.

La remissió al que regula el Projecte de llei per a l'arrendament a la resta de contractes de conreu fa que sigui d'aplicació les durades mínimes previstes, que s'ajusta als precedents normatius, l'art. 70 de la LCC 1934 donava una durada mínima de sis⁵⁸ anys amb pròrrogues tàcites d'idèntica durada.

En canvi, altra regulació anterior indicava, per exemple, l'art. 49 de la LAR 1935 una rotació de cultiu, igual que el mateix article del Decret de 1959, igual termini que l'art. 109 LAR 83/1980 i l'art. 31 de la LAR 49/2003 que no requereix durada mínima, i que pot ser inferior a l'any agrícola, que si no s'especifica serà d'un any, i l'art. 337 CDCC no esmenta durada mínima que, si no es pacta, serà la dels usos i costums de la localitat.

En cas de pactar parceria per a un conreu determinat, seria convenient determinar-la ja que aquesta durada pot ser variable —cas de conreu de fruiters, d'alfals, ..., —i serà bo indicar ja la durada d'anys a la que el contracte es refereix. Pensem que, més enllà dels anys òptims, pot continuar essent productiu el cultiu tot i que no rendible econòmicament, fet que podria portar a continuar en la parceria contravenint la pròpia finalitat i objectiu. Pactar el conreu i la màxima durada del mateix contracte elimina tal eventualitat.

10.2.3. Extinció

La parceria s'extingeix específicament per les tres causes enumerades en l'art. 623-32: manifesta deficiència en el cultiu, incompliment dels deures d'informació i comunicació als que el parcer és obligat i la deslleialtat en perjudici del propietari en retre comptes, a banda de les causes generals per a l'arrendament, també d'aplicació.

S'observa com penalitza amb la màxima sanció possible —l'extinció— el cas d'incompliment dels deures de mútua confiança que han de regir la relació, imprescindibles per a la seva bona marxa.

10.3. Contracte de masoveria

És la tercera i darrera tipologia de contracte de conreu enumerat, tot i que no els únics possibles. En un únic article queda regulat.

Regeix per a la masoveria, en defecte de pacte exprés i d'usos i costums comarcals, el manifestat sobre parceria a l'apartat 10.2 sobre durada, despeses, millores, extinció, successió, drets de producció agrícola i preferència adquisitiva.

⁵⁷ Veure punt 10.1.4.2.

⁵⁸ Idèntica durada del contracte d'arrendament, art. 10.

10.3.1. Règim de fonts

Convé, de vell antuvi, contemplar el règim de fonts que regulen la masoveria per al seu adequat enquadrament.

Indica l'apartat 4 de l'article 623-33 que la masoveria es regeix per allò que les parts lliurement hagin convingut, si no s'ha pactat, pels usos i costums de la comarca i en el seu defecte per les normes de l'arrendament rústic, en allò que sigui compatible.

Per tant, en primer lloc regeix els pactes que estableixin les parts que, en masoveria, respectant l'essència que és la forçosa necessitat de viure al mas pel que no paga contraprestació, el conrear la finca o explotar l'activitat que tingui i portar a terme les altres activitats encomanades pel propietari, a partir d'això —que és l'imprescindible per a què hi hagi contracte de masoveria— poden pactar el que lliurement vulguin. Dins aquests possibles pactes hi haurà la durada, la naturalesa i forma del pagament, els eventuais drets d'adquisició preferent, de successió, millores, ...

En defecte de pacte que inclogui les determinacions ara indicades, segons el règim de fonts cal estar als usos i costums de la comarca. Aquí, per aquesta via, ja resoldrem la pràctica totalitat d'eventualitats a considerar, tot i que en cas de discrepància si s'acut als tribunals cal provar-ho.

Les anteriors regulacions de la masoveria venen de l'art. 5 de la Llei de contractes de conreu de l'any 1934 i de l'art. 337 de la Compilació de Dret Civil de Catalunya, que no donen més precisió al respecte.

Cal estar, doncs, a les usuals pràctiques que solen ser de naturalesa mixta amb el contracte de parceria i de mandat, del que n'és una barreja, com la jurisprudència ha vingut manifestant de forma reiterada.

No obstant, en defecte d'usos i costums comarcals, deixa oberta la norma a l'aplicació de les normes de l'arrendament rústic, en allò que sigui compatible. Quines son aquestes circumstàncies compatibles?

L'arrendament es regula en la subsecció segona, de l'art. 623-11 a l'art. 623-29, i conté regulació de renda, durada, règim de despeses, millores, successió, subarrendament i preferència adquisitiva. Cap d'aquestes disposicions és contrària als elements essencials de la masoveria, per tant, tots ells serien d'aplicació. A més hi ha, en la disposició de l'art. 623-8.3, una altra remissió (doble remissió, en aquest cas de la masoveria) a les disposicions del contracte d'arrendament.

Això cal conjugar-ho amb el que disposa l'art. 623-33.4, que deixa expressament per a aquest contracte llibertat de pacte. Per tant, serà d'aplicació, en primer lloc, aquest pacte; si no existeix, indica que s'aplica els usos i costums de la comarca i, en darrer lloc, si no existeixen tampoc usos i costums comarcals que emparin les condicions, és llavors únicament que s'imposaria el regulat per a l'arrendament.

Es, per tant, el tipus de contracte de conreu que deixa major llibertat de pacte entre les parts.

10.3.2. Objecte

La masoveria, art. 623-33, és aquell contracte pel qual se cedeix també el mas de la finca amb l'obligació del masover d'habitar-lo, i pel qual no pagarà renda específica, tot i que el mas que segueix el destí del contracte.

És, igual que la parceria, un contracte de confiança mútua, en el qual, a més, el masover haurà de fer allò que el propietari li encomani fruit d'aquesta íntima relació. Poden pactar el que lliurement convinguin, respectant l'essència del contracte.

10.3.3. Durada

A la vista que cap indicació directa es dona respecte de la durada, cal estar al règim de fonts que la regulen, i ja comentat, amb llibertat de pacte al respecte, que sí esmenta expressament.

Amb el respecte al mínim anual necessari que imposa l'art. 623-4.a) per a ser contracte de conreu, es pot allargar a la durada que les parts determinin. A la finalització, es prorrogaria mentre cap de les parts preavisí l'altra de la voluntat de donar-lo per extingit.

Han vingut essent usos habituals la durada anual que es prorroga en el temps mentre dura la necessària confiança que necessita aquest contracte.

10.3.4. Preu

La llibertat de pacte permet tant el pagament de renda per la finca –no pel mas– com que s'estableixi en forma de participació en els fruits.

El més usual és la participació en els fruits, a resultes de la imbricació que té amb la parceria.

V. ALTRES TIPUS DE CONTRACTES

El Projecte de llei inclou, ja no com a contractes de conreu en termes d'específica denominació, dues altres formes contractuals.

1. CUSTÒDIA DEL TERRITORI

L'art. 623-34 assenyala que és la cessió temporal de béns immobles, amb caràcter obligacional o real si en compleix les condicions, a una entitat que, entre les seves finalitats, tingui la de custòdia del territori, per tal hi realitzi activitats d'assessorament, divulgació, planificació, o gestió i millora, amb la finalitat de conservar la biodiversitat, el patrimoni natural i cultural, el paisatge o la gestió sostenible dels recursos naturals, amb el règim que lliurement estableixin les parts.

Per ser objecte de ponència específica en aquestes jornades no en faig cap comentari.

2. ARRENDAMENT PER A PASTURES

L'art. 623-35 indica que és arrendament per a pastures la cessió d'una finca per aquest aprofitament, sense que l'arrendatari tingui l'obligació de conrear la terra, amb una durada mínima de cinc anys, i segons allò que hagin pactat les parts que, en defecte, s'aplicarà allò que sigui compatible de les normes de

l'arrendament rústic. Les pròrrogues, doncs, si no es pacten altrament, serien també de cinc anys.

Convindrà estar al que definitivament s'estableixi per a la durada també per aquests contractes, atesa la previsió de durades en els arrendaments i comentades a l'apartat IV 10.1.4.2.

VI. ALTRES DISPOSICIONS

1. ASSEGURANÇA

La Disposició Addicional primera indica que les assegurances dels conreus van a càrrec del conreador, sense que la seva manca afecti el devenir del contracte.

2. JUNTES D'ARBITRATGE I MEDIACIÓ

Per la Disposició Addicional segona s'indica que la Junta⁵⁹ d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu i per als contractes d'Integració és l'òrgan extrajudicial de resolució de conflictes i està adscrita al Departament d'Agricultura. Es pot pactar en el contracte que les divergències les resolgui aquesta Junta, cas en què el seu laude és d'obligat compliment, o bé que designi mediador.

VII. CONTRACTES ANTERIORS

La Disposició Transitòria tercera indica que els contractes constituïts abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regiran per allò que els sigui d'aplicació de la Llei 1/2008.

Aquella Llei preveia en la seva Disposició Transitòria que els contractes anteriors es passessin a regir pel disposat per la nova normativa en el moment en què haguessin complert la durada mínima i a partir d'alguna de les seves pròrrogues, que s'aplicarà a partir de l'entrada en vigor, que era el dia 3 d'abril de 2008.

Aquesta *vis atractiva* de la normativa fa que, amb el pas del temps, i ja a dia d'avui, tots els contractes vigents⁶⁰ a Catalunya estiguin regits per aquesta Llei, i la nova durada que els atorga en fer la transitorietat, que és ja en període de pròrroga, serà la de cinc anys previst per a tal circumstància o, si el contracte anterior fos per durada inferior, per idèntic període.

Tot i que la durada mínima dels contractes anteriors sol ser de cinc anys, en la versió originària de la LAR 2003 es preveia una durada mínima de tres

59 Creada per Decret 170/2009, de 3 de novembre, DOGC núm. 5499, de 5 de novembre de 2009.

60 Tret d'aquells en els que s'hagués pacta durada superior a les mínimes.

anys, per tant, en aquest cas, la pròrroga seria per aquells tres anys pactats inicialment, ja que el literal de la durada dels contractes de conreu preveu llibertat de pacte i no determina durada mínima més enllà de la d'un any necessari per a ser subsumit en aquesta regulació especial.⁶¹

Convé tenir present certs aspectes que passen a aquesta nova regulació, en allò que era vigent al moment de celebrar-se el contracte, per tal d'aclarir què regeix en cas de contradicció, si el previst inicialment o el disposat per la nova regulació.

És el cas, per exemple, de contractes celebrats a l'empara de la LAR 2003, en la versió originària que no contenia la preferència adquisitiva de l'arrendatari que, en canvi va ser incorporada poc temps després.⁶² Sembla de difícil justificació que si les parts celebren un contracte amb aquelles tan notables característiques que ara, per imperatiu, se'ls pugui aplicar el contrari.

VIII. DEROGACIONS

La Disposició Derogatòria del Projecte de llei substitueix, en la forma particular de derogació emprada en el Codi Civil Català, la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu i les disposicions de la Compilació de Dret Civil de Catalunya, és a dir, dels articles 337 a 339, pel que aquí interessa, que regulaven matèria rústica objecte d'aquest comentari.

IX. MODELS DE CONTRACTES DE CONREU

La Disposició Final tercera dóna títol habilitant i un termini de sis mesos per tal que el departament competent en matèria d'agricultura, ramaderia i desenvolupament del món rural estableixi per reglament els models de contractes de conreu.

X. ENTRADA EN VIGOR

Preveu la Disposició Final quarta del Projecte de llei que l'entrada en vigor serà l'1 de gener de 2016.

61 Veure pàgina 15 sobre durada dels contractes de conreu.

62 Per Llei 26/2005, de 30 de novembre, BOE núm. 287, d'1 de desembre de 2005.

