

LA REGULACIÓ DELS CONTRACTES DE CONREU A L'AVANTPROJECTE DE LLIBRE SISÈ

MIQUEL PUJOLS PARRAMON

Advocat i enginyer agropecuari

SUMARI

I. INTRODUCCIÓ.....	2
II. PRECEDENTS NORMATIUS	2
1. De regulació estatal.....	3
2. De regulació catalana.....	4
III. CONTINGUT I ESTRUCTURA	6
1. Esquema	7
2. Denominació.....	7
3. Objecte de regulació.....	8
IV. CONTRACTES DE CONREU.....	8
1. Concepte.....	8
2. Objecte.....	9
3. Contractes exclosos.....	11
4. Parts contractants	12
5. Conreador directe i personal	12
6. Forma del contracte	13
7. Règim jurídic.....	13
8. Arrendament rústic	14
9. Contracte de parceria	19
10. Contracte de masoveria.....	20
V. ALTRES CONTRACTES.....	20
1. Custòdia del territori	20
2. Arrendament per a pastures.....	21
VI. ALTRES DISPOSICIONS.....	21
1. Assegurança.....	21
2. Juntes d'Arbitratge i Mediació.....	21
3. Contractes anteriors.....	21
4. Entrada en vigor.....	22
5. Normativa derogada	22

I. INTRODUCCIÓ

Dins el contingut de l'avantprojecte¹ 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 1/2008², de 20 de febrer, de contactes de conreu, amb les modificacions donades per la Llei 9/2011³, 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 1934⁴, acabant amb la regulació estatal de la matèria que va sorgir amb 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, 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.

II. PRECEDENTS NORMATIUS

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

¹ DOGC núm. 6672, de 25 de juliol de 2014.

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.

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'empara 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 componia 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 1/1992⁷, 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'empara de la normativa vigent a aquesta data, i que ja cito— la componia la Llei⁸ de 15 de març de 1935, amb la modificació efectuada per la Llei⁹ de 28 de juny de 1940, el Decret 745/1959¹⁰, de 29 de abril, la Llei 83/1980¹¹, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, —amb diverses modificacions, entre les quals cal destacar la imposada per la Llei 19/1995¹², 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

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.

21 anys de durada— i la Llei 49/2003¹³, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, modificada per la Llei 26/2005¹⁴, de 30 de novembre.

Les successives normatives suposaven la derogació de les anteriors, tot i que regien pels contractes celebrats a la seva empara, de tal manera que la 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 compon 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 en el termini d'un any i, si no hi havia acord entre les parts per a la fixació del preu, aquest 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 cadas-

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

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

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 Parlaent de Catalunya núm. 169.

tre, 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 idèntic¹⁸. Es van 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 anulació per la Llei estatal de 8 de setembre de 1939.

La Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contactes 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 Mixt) i 59 contraris (CiU i PP). 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 9/2011²¹, 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 deroga²², els articles 337, 338 i 339 de la Compilació de

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.

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.

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 recria de bestiar, precedents dels actuals contractes d'integració.

III. CONTINGUT I ESTRUCTURA

Entrant ja en el contingut i l'estructura de l'avantprojecte 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 el qual s'incorporen lleugeres modificacions i, sobre la qual, a través de la Disposició Transitòria tercera d'aquest avantprojecte, en fa que siguin d'aplicació els seus preceptes en els contractes celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta nova regulació.

1. Esquema

Regulació dels contractes de conreu a l'avantprojecte del Llibre sisè	Secció primera: Contractes de conreu	Subsec. 1a: Disp. generals	{ 623-I 623-10
		Subsec. 2a: Arrend. rústic	{ 623-II 623-29
		Subsec. 3a: i Parceria Masoveria	{ 623-30 623-33
	Secció segona: Custòdia del territori		623-34
	Secció tercera: Arrendament per a pastures		623-35
	Disposicions Addicionals		{ Primera Segona
	Disposició Transitòria		Tercera
	Disposició Final		Segona
	Disposició Derogatòria		

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

²³ Llei de Contractes de Conreu.

vincles que amb aquella va voler mantenir el legislador, no exempt de discussió en el tràmit parlamentari sobre aquesta qüestió.

3. Objecte de regulació

L'avantprojecte 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.

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.

1. Concepte

És contracte de conreu tota cessió onerosa per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica, art. 623-I.I, 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*.

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 natura-

lesa, 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. 5623-27.1.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 ser 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 drets²⁴, per a la qual cosa cap inclusió hi haurà d'aquest concepte; com també es pot donar que sigui l'arrendador qui en disposi ja, i únicament li manqui la finca sobre la qual aplicar-los, circumstància que portarà també a que aquest concepte no és 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'habitatge²⁵, 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 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 adobar-lo— 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 també té.

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.

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 derivin. 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.

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

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, ramader o forestal de l'aprofitament de la finca i dels aprofitaments secundaris (caça, adobat exclusiu), afegeix els de durada inferior a l'any agrícola²⁶, 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.

L'exclusió dels contractes pels que se cedeixin explotacions ramaderes intensives la condiciona 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 jurisprudència²⁷ 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 jurisprudència²⁸ que l'existència de camps de conreu destinats només per a la pastura efectiva del bestiar no és motiu per eludir l'exclusió.

Aquesta jurisprudència comentada es basa en el contingut de les LAR²⁹ 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'explota-

²⁶ 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.

²⁷ 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".

²⁸ 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.

²⁹ Art. 6.7º.d) de la Llei 83/1980, i art. 6.d)4º de la Llei 49/2003.

cions 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 contractar³⁰, 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.

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 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 consi-

³⁰ 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.

deració, 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 associatives³¹ 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, 623-7.2, sembla ajudar a aquesta interpretació, ja que altrament comportaria l'absència de contracte per manca d'un element essencial: la forma, sense que la mateixa norma dicti cap mesura punitiva per 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.

En primer lloc, són normes imperatives el pagament de la renda i a retorna la finca en el mateix estat que la va rebre³², les durades mínimes i les

³¹ Societats agràries de transformació, comunitats de béns, cooperatives, societats civils, mercantils i laborals.

³² Art. 623-II.2.

pròrrogues³³, les despeses³⁴ a càrrec de les parts i el règim de millores³⁵ a la finca, la successió³⁶ de les parts en la relació, el drets una vegada acabat³⁷ el contracte, els drets d'adquisició preferent³⁸ (si es donen les condicions) i la inclusió del mas³⁹ 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 provar⁴⁰, si és el cas.

I, 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 Catalunya⁴¹, òrgan judicial encarregat dels recursos de cassació en ser la matèria de dret civil català.

8. Arrendament rústic

Regulat pels art. 623-11 a 623-29, és la cessió de la finca 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, que pot ser en diners o en quantia no alíquota de fruits, i també es pot fer el paga-

³³ Art. 623-13.1 i 2 i art. 623-35.3.

³⁴ Art. 623-14 i 623-15.

³⁵ Art. 623-16 a 623-18.

³⁶ Art. 623-23 a 623-25.

³⁷ Art. 623-22.

³⁸ Art. 623-27 a 623-29.

³⁹ Art. 623-33.1.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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.

ment (total o parcial) en la millora de la finca. La renda es paga per anualitats vençudes 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 índexs⁴² dels preus percebuts agraris que publica el Govern de la Generalitat. 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 —com pot ser plagues o invasors com el cas del cargol poma a la zona del Delta del Ebre, moltes zones interiors afectades per la presència de porcs senglars, casos que provoquem importants pèrdues de collita, o per inclusió de finques en zones d'indicació de qualitat específica⁴³ 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.

La durada mínima, art. 623-13, 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

⁴² 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%.

⁴³ 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.

termini de preavis. L'art. 623-19.e) preveu l'acord de les parts per a l'extinció anticipada del contracte.

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 pròrrogues obligades, ha passat dels sis anys mínims i iguals de pròrroga si no manifestava el contrari de la LCC⁴⁴ 1934, als quatre anys mínims de la LAR⁴⁵ 1935 amb pròrrogues obligades si l'arrendatari manifestava i comunicava tal voluntat —situació inversa de la recent i actual normativa—, als sis anys del Decret 745/1959⁴⁶, als vint-i-un anys de la LAR 83/1980⁴⁷, als cinc anys de durada inicial i pròrrogues en la modificació de l'anterior LAR per la Llei 19/1995, als tres i cinc anys contemplats en la LAR 49/2003⁴⁸, als actuals set anys de durada inicial i cinc de pròrroga, que va ser objecte d'intens debat en el tràmit parlamentari.

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

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 derma 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 ha rebut la notificació, s'entenen autorit-

⁴⁴ Art. 10.

⁴⁵ Arts. 9 i 10.

⁴⁶ Art. 9.

⁴⁷ Art. 25, que tenia sis anys de durada inicial, una primera pròrroga, si no hi renunciava expressament, de sis anys i pròrrogues successives, si no hi renunciava, de tres anys, sense que el total d'aquestes pròrrogues anés enllà del quinze anys.

⁴⁸ Art. 12, que en la redacció original disposava tres anys de durada inicial i de les pròrrogues 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 pròrrogues.

zades. 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. És habitual la manca d'autorització —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 preveien un sistema semblant. Les millores pactades expressament com a forma de pagament de renda no queden incloses aquí. I el termini per a l'exercici d'aquests drets és el d'un any, art. 623-18, des que s'extingeix el contracte i l'arrendatari deixa la finca que, si no coincideix, 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.

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.

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.

La successió de l'arrendador, art. 623-23, obliga i subroga al nou titular encara que no en tinguis coneixement, i la successió de l'arrendatari, 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 a la finca per a preparar el nou conreu.

L'art. 623-26 prohibeix el subarrendament 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 diferenciat envers altres conreadors. Pot estar justificat, tot i que no ho limita, per la creació d'empreses⁴⁹ 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.

Pel que fa als drets d'adquisició preferent, que també són sovint font de conflicte, 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 renunciar⁵⁰ 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 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.

Pel cas de no haver-se fet la notificació ara al·ludida, 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 retracta dins els dos

⁴⁹ 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.

⁵⁰ Per tant, són invàlids els freqüents pactes contractuals en els que l'arrendatari hi renuncia ja en la seva formalització.

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.

9. Contracte de parceria⁵¹

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 els fruits que convinguin, sense que sigui imprescindible la contribució del propietari a les despeses. El caràcter aleatori 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.

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. 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 d'un any agrícola, ja que l'art. 623-4 —dins la subsecció primera que regula les disposicions generals dels contractes de conreu, del qual la parceria n'és una tipologia— exclou els contractes sobre conreus de durada inferior.

Per la sistemàtica de l'art. 623-13, aquest és dins la subsecció segona, dels arrendaments, no afecta la parceria, tot i que la interpretació que, del legislat per la Llei 1/2008 en aquest aspecte (arts. 36 a 38, d'anàloga redacció) n'ha fet el Departament d'Agricultura, ha indicat la durada mínima⁵² dels set anys, de la qual cosa discrepo.

Si ho comparem amb els precedents normatius, l'art. 70 de la LCC 1934 donava una durada mínima de sis⁵³ anys amb pròrrogues tàcites d'idèntica durada, l'art. 49 de la LAR 1935 una rotació de cultiu, igual que el mateix ar-

⁵¹ En el tràmit parlamentari no va ser objecte d'incorporació o estudi de cap esmena ni debat al respecte.

⁵² Correcció d'errades a la Resolució AAR/881/2009, de 30 de març, per la qual s'aproven els models de contractes de conreu i se'n dona publicitat, DOGC núm. 5357, de 9 d'abril de 2009, que incorpora com a annexos els diferents models de contracte i en el corresponent a la parceria, annexe 2, hi indica la durada mínima de 7 anys fent referència al que disposen els art. 8.3 i 17 de la Llei 1/2008.

⁵³ Idèntica durada del contracte d'arrendament, art. 10.

ticle del Decret de 1959, igual termini que l'art. 109 LAR 83/1980 i l'art. 31 de la LAR 49/2003 no requereix durada mínima, que pot ser inferior a l'any agrícola, i 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.

I aquests usos i costums, i la jurisprudència generada en base a normes que indicaven les durades mínimes ara esmentades, porta que la durada hagi de ser, com a mínim, la d'una rotació de cultiu que, del literal de l'art. 623-4.a), no podrà ser de menys d'un any agrícola, termini que entenc haurà de ser l'usual a aplicar, amb pròrrogues automàtiques.

El parcer no disposa dels drets d'adquisició preferents, ja que els art. 623-27 a 623-29, que els regulen, es refereixen a *l'arrendatari* i no al conreador —que en seria el genèric comú—, ni al parcer o masover.

10. Contracte de masoveria

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 es pot pactar, i 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. Regeixi allò que pactin les parts, i en defecte els usos i costums de la comarca i en darrer terme pel disposat per l'arrendament rústic en allò que sigui compatible, també per a les durades, que no esmenta en res i, si no es pacta, seria anual prorrogable automàticament.

Tampoc disposa dels drets d'adquisició preferents per idèntics motius de la parceria.

V. ALTRES CONTRACTES

L'avantprojecte 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.

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 Junta 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.

3. 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 mo-

ment 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 vigents⁵⁴ a Catalunya siguin regits per aquesta Llei, i la nova durada que els atorga, en ser en pròrroga, serà la de cinc anys.

4. Entrada en vigor

Segons assenyala la Disposició Final segons, l'entrada en vigor és el dia 1 de gener de 2015.

5. Normativa derogada

La Disposició Derogatòria deixa substitueix, forma particular de derogació en el Codi Civil, la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu.

⁵⁴ Tret d'aquells en els que s'hagués pacta durada superior a les mínima.