

Àrea de Dret Civil  
Universitat de Girona (Coord.)

# La codificació dels drets reals a Catalunya



Materials de les Catorzenes  
Jornades de Dret català  
a Tossa

---

21 i 22 de setembre de 2006



La codificació dels drets reals a Catalunya  
(Materials de les Catorzenes Jornades de Dret Català a Tossa)



**LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS A CATALUNYA**  
**(MATERIALS DE LES CATORZENES JORNADES**  
**DE DRET CATALÀ A TOSSA)**

**ÀREA DE DRET CIVIL**  
**UNIVERSITAT DE GIRONA**  
**(Coord.)**



**Girona 2007**

## Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

La codificació dels drets reals a Catalunya. Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa ;  
coord: Àrea de Dret Civil, Universitat de Girona. – Girona : Documenta Universitaria, 2007. (Acta; X) – 376 p. ;  
23,5 cm

ISBN 978-84-96742-24-6

I. Universitat de Girona. Àrea de Dret Civil 1. Dret i legislació -- Catalunya – Congressos 2. Dret i legislació --  
Espanya -- Congressos 3. Drets reals 4. Garanties reals

CIP 347.2(063)JOR

Reservats tots els drets. El contingut d'aquesta obra està protegit per la Llei, que estableix penes de presó i/o multes, a més de les corresponents indemnitzacions per danys i perjudicis per a aquells que reproduïssin, plagiessin, distribuïssin o comunicuessin públicament, en la seva totalitat o en part, una obra literària, artística o científica, o la seva transformació, interpretació o execució artística fixada en qualsevol mena de suport o comunicada a través de qualsevol mitjà, sense la preceptiva autorització.

© els autors

©Àrea de Dret Civil de la Universitat de Girona

©DOCUMENTA UNIVERSITARIA ®

[www.documentauniversitaria.com](http://www.documentauniversitaria.com)

[info@documentauniversitaria.com](mailto:info@documentauniversitaria.com)

Primera edició

ISBN: 978-84-96742-24-6

Imprès a

Girona, setembre de 2007

Les *Catorzenes Jornades* han estat organitzades per l'Àrea de Dret Civil 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 UAB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Facultat de Dret UPF (Deganat)

Col·legi d'Advocats de Barcelona

Col·legi d'Advocats de Girona

Diputació de Girona

Fundació PROGRUP





# SUMARI

## PONÈNCIES

### PRIMERA PONÈNCIA LA CODIFICACIÓ DELS DRETS REALS

#### LA REGULACIÓ DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI MIRAMBELL I ABANCÓ

I. La Llei 5/2006, de 10 de maig: els precedents .....	21
II. La llei 5/2006, de 10 de maig: uns criteris de codificació .....	23
1. Regulació actualitzadora i innovadora .....	24
2. Principis bàsics .....	24
3. Caràcter de dret comú .....	25
III. La nova regulació: alguns aspectes destacables .....	26
1. Títol 1. Els béns .....	26
2. Títol 2. La possessió .....	30
3. Títol 3. L'adquisició, la transmissió i l'extinció del dret real .....	34
4. Títol 4. El dret de propietat .....	45
5. Títol 5. Les situacions de comunitat .....	48
6. Títol 6. Els drets reals limitats .....	53
IV. Bibliografia .....	57

#### ORIENTACIONES PARA UNA POSIBLE REFORMA DE LOS DERECHOS REALES EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

ÁNGEL CARRASCO PERERA

I. Ocasión y dos citas .....	59
II. Una propuesta de Principios de ordenación del sistema español de derechos reales .....	61
III. Los objetos de la regulación .....	73
IV. ¿Un Código civil para regular los derechos reales? .....	78

### SEGONA PONÈNCIA ADQUISICIÓ, TRANSMISSIÓ I EXTINCIÓ DELS DRETS REALS

#### ELS SISTEMES ADQUISITIUS DELS DRETS REALS EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

FERRAN BADOSA COLL

I. Introducció. Els dos "sistemes d'adquisició" dels drets reals de la llei 5/2006: el fonamentat en els "títols d'adquisició" i el fonamentat en la tradició .....	83
1. "Transmetre i adquirir" .....	84
2. "Constituir i transmetre" .....	85
3. Els objectes de l'adquisició .....	86
4. Altres supòsits adquisitius que no són títols .....	86
5. La doble presència de la tradició. En relació amb el "títol" i la "iusta causa traditionis" .....	87
6. Les diverses accepcions de la possessió en els drets reals .....	88

II. 1a part. El "sistema d'adquisició" fonamentat en els "títols d'adquisició" .....	90
1. El "títol d'adquisició" (art. 531-1). L'admissió de la seva possible insuficiència .....	91
2. La complementació i la integració del títol adquisitiu (art. 531-1).....	92
III. 2a part. El "sistema d'adquisició" fonamentat en la possessió adquirida per tradició .....	95
1. La tradició i les seves "justes causes" (art. 531-3) .....	95
2. L'adquisició de la possessió de bona fe de béns mobles a títol oneros i de bona fe (art. 522-8.1.3).....	96
3. La irreivindicabilitat (art. 544-2.1).....	99

## L'ACCESSIÓ IMMOBILIÀRIA EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

JOAN MARSAL GUILLAMET

I. Introducció.....	101
II. El supòsit de fet de l'accessió: la incorporació.....	103
III. L'accessió com a "títol adquisitiu exclusiu de la propietat" i com a regla de solució de conflictes entre propietaris .....	105
IV. Les classes d'accessió .....	106
V. Els principis de la regulació.....	107
1. La protecció de l'interès del titular del bé principal .....	107
2. La bona o mala fe dels subjectes .....	108
VI. Les plantacions i els conreus en sòl aliè .....	110
1. Amb bona fe de l'incorporador .....	111
2. Amb mala fe de l'incorporador .....	112
VII. Les construccions en sòl aliè.....	112
1. Amb bona fe del constructor .....	113
2. Amb mala fe del constructor.....	114
3. Amb mala fe del propietari del sòl .....	115
VIII. La incorporació amb materials aliens.....	115
IX. L'aplicació retroactiva de la nova regulació .....	116

## TERCERA PONÈNCIA LES SITUACIONS DE COMUNITAT

### LES SITUACIONS DE COMUNITAT EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

LLUÍS JOU MIRABENT

I. Les situacions de comunitat en el títol cinquè del Codi civil de Catalunya.....	121
1. La Llei 5/2006 i el Projecte de 2003 .....	121
2. El títol cinquè i els seus models de referència.....	123
3. Comunitats a les quals s'aplica la normativa del Codi.....	124
II. Les situacions de comunitat en general .....	125
III. La comunitat ordinària indivisa .....	126
1. Característiques bàsiques.....	126
2. Constitució i extinció.....	127
IV. Drets individuals sobre la comunitat .....	128
1. Disposició de la quota.....	128
2. Dret d'adquisició preferent en la transmissió.....	129
3. Renúncia a la quota.....	131

V. L'objecte de la comunitat i els qui en són titulars.....	132
1. L'ús i el gaudi de l'objecte en comunitat.....	132
2. L'administració.....	133
3. Els convenis per regular la comunitat indivisa.....	134
VI. La divisió de la cosa comuna.....	135
1. L'acció de divisió.....	135
2. El procediment de la divisió.....	137
3. Els efectes de la divisió.....	138

## LA REGULACIÓ DE LA PROPIETAT HORITZONTAL AL CODI CIVIL DE CATALUNYA

ANTONI GINER GARGALLO

I. Presentació i contingut de la ponència.....	141
II. Introducció.....	143
1. Què és una propietat horitzontal.....	143
2. Què pot constituir una propietat horitzontal.....	144
3. Quina naturalesa jurídica té la comunitat de propietaris.....	144
III. Constitució.....	145
1. Qui pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	145
2. Quan es pot constituir un immoble en règim de propietat horitzontal.....	146
3. Què succeeix si s'han venut alguns departaments abans de la constitució o inscripció del règim de propietat horitzontal.....	146
4. Quin títol formal és necessari per a la constitució d'aquest règim.....	147
5. Quin és el contingut del títol de constitució.....	148
6. Requisits urbanístics per constituir un immoble en propietat horitzontal.....	150
7. Requisits per modificar la propietat horitzontal.....	150
8. Requisits per extingir aquest règim jurídic.....	151
9. Forma d'acreditar els acords de la comunitat per obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat.....	152
10. Comunitats horitzontals de fet.....	152
IV. Elements de la propietat horitzontal.....	153
V. Despeses de la comunitat. Garantia. Deutes de la comunitat.....	156
VI. Govern de la comunitat.....	157
VII. Comunitats horitzontals amb règim especial.....	158

## ASPECTES PRÀCTICS DE LES URBANITZACIONS PRIVADES EN LA NOVA REGULACIÓ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

EMILI GONZÁLEZ BOU

I. Concepte i configuració de les urbanitzacions privades.....	163
II. Finques de titularitat privativa.....	167
III. Elements de titularitat comuna i limitacions.....	168
IV. Títol de constitució.....	170
1. Contingut civil del títol constitutiu.....	171
2. Contingut administratiu i urbanístic del títol constitutiu.....	173
3. Qui atorga el títol constitutiu.....	174
4. Constància registral.....	176
V. Extinció voluntària.....	178

## QUARTA PONÈNCIA ELS DRETS REALS LIMITATS

### EL USUFRUCTO DE DINERO Y DE PARTICIPACIONES EN FONDOS DE INVERSIÓN Y EN OTROS INSTRUMENTOS DE INVERSIÓN COLECTIVA

CARMELO AGUSTÍN TORRES

I. Introducció.....	181
II. Régimen aplicable.....	183
III. El usufructo de dinero .....	184
1. Régimen general.....	184
2. Usufructo de dinero con garantía.....	186
3. Usufructo de dinero sin garantía .....	187
4. Modificaciones respecto de la Ley 13/2000.....	188
5. Coste fiscal de la garantía.....	189
IV. El usufructo sobre participaciones en FI.....	189
1. Generalidades sobre los FI.....	189
2. Fondos a los que se aplica la regulación de la Ley 5/2006 .....	192
3. Estudio de la regulación legal .....	194
4. Modificaciones respecto de la Ley anterior 13/2000.....	203
V. Otros instrumentos de inversión colectiva. Las sociedades de inversión de capital variable (SICAV).....	205
VI. Algunas aplicaciones prácticas.....	207

### DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

ÁLVARO FERNÁNDEZ PIERA

I. Introducció.....	213
II. Disposiciones generales.....	214
1. Naturaleza jurídica.....	215
2. Constitución y eficacia.....	216
3. Ejercicio de todo derecho de adquisición .....	219
III. Derechos de adquisición voluntaria .....	219
1. Constitución.....	219
2. Objeto.....	220
3. Cotitularidad .....	221
4. Extinció .....	221
IV. La opción.....	222
1. Naturaleza jurídica.....	222
2. Plazo.....	223
3. Ejercicio de la opción .....	223
4. Transmisión del derecho de opción.....	224
5. Problemas.....	225
V. Derechos voluntarios de tanteo y retracto .....	226
1. Plazo.....	226
2. Ejercicio.....	227
VI. Derechos de retracto legales .....	228
1. El retracto de colindantes .....	228
2. La tornería.....	228
VII. Problemas de técnica notarial en las actas de notificación y requerimiento .....	229
VIII. Depósitos notariales .....	231
IX. Bibliografía.....	231

## LA NOVA REGULACIÓ DEL DRET DE RETENCIÓ, LA PENYORA I L'ANTICRESI EN EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

PEDRO DEL POZO CARRASCOSA

I. Presentació.....	234
II. Una qüestió prèvia: gènere i nombre.....	235
III. Article 569-1. Garantia d'una obligació "principal" .....	236
IV. Article 569-2. Eficàcia general.....	236
1. Apartat 1. Realització del valor de la garantia.....	237
2. Apartat 1 i apartat 2. Eliminació de l'efecte anticrètic a la penyora i al dret de retenció.....	237
V. Article 569-4. Obligacions que poden originar el dret de retenció.....	238
1. Apartat a). Despeses necessàries.....	238
2. Apartat c). Retribució de l'activitat.....	239
VI. Article 569-5. Constitució del dret de retenció.....	240
1. Apartat 1. Notificació i oposició.....	240
2. Apartat 2. No-oposició dels cònjuges .....	241
VII. Article 569-6. Extinció del dret de retenció.....	241
VIII. Article 569-7. Realització del valor del bé moble retingut.....	242
1. Modificació d'alguns terminis.....	242
2. Apartat 3.c. Tipus de la subhasta .....	242
3. Apartat 5. Documentació.....	243
IX. Article 569-8. Realització del valor de la finca o del dret retinguts.....	243
1. Apartat 1: necessitat d'inscripció en el registre.....	243
2. Apartat 2. Termini per a la venda directa.....	244
3. Apartat 3.b. Problemes greus de redacció.....	245
4. Apartat 3.d: habitatge familiar .....	246
5. Apartat 3.f. Remissió incorrecta.....	246
6. Apartat 3.g. Termini.....	247
7. Apartat 3.i. Eliminació de la designació de mandatari.....	247
8. Article 569-9. Destinació de l'import de l'alienació.....	247
X. Article 569-10. Retenció de béns mobles de poc valor .....	248
1. Apartat 1. Exercici.....	248
2. Apartat 2. Comunicació.....	249
3. Apartat 3. Error de concepte i de redacció.....	250
XI. Article 569-11. Substitució del bé retingut .....	251
1. Apartat 1. Terminologia incorrecta.....	251
2. Apartat 2. Preu de mercat.....	251
XII. Article 569-12. Concepte de penyora.....	251
XIII. Article 569-13. Requisits de constitució de la penyora .....	252
1. Apartat 1. Possessió i poder de disposició.....	252
2. Apartat 2. Data de la penyora.....	252
3. Apartat 3. Document públic i notificació .....	253
XIV. Article 569-14. Supressió de la "penyora flotant" .....	253
XV. Article 569-15. Pluralitat de penyores.....	255
XVI. Article 569-16. Règim de la penyora amb relació a l'objecte empenyorat .....	256
XVII. Article 569-17. Substitució del bé empenyorat .....	256
1. Apartat 1. Béns fungibles.....	256
2. Apartat 2. Valors.....	257
3. Apartats 3 i 4. Manteniment de la data de l'empenyorament.....	257
XVIII. Observacions a l'article 569-19. Possessió del bé empenyorat.....	258
1. Apartat 1. Restitució .....	258
2. Apartat 2. Conservació.....	259
XIX. Observacions a l'article 569-20. Realització del valor del bé empenyorat.....	260
1. Apartat 4, incís inicial. No-oposició judicial.....	260
2. Apartat 4.a. Notaria.....	260
3. Apartat 4.e. Romanent.....	261
4. Altres apartats.....	261

XX. Article 569-21. Destinació de l'import de l'alienació.....	261
XXI. Article 569-22. Penyora de valors cotitzables .....	262
XXII. Article 569-23. Concepte de dret d'anticresi .....	262
XXIII. Article 569-24. Constitució .....	263
1. Apartat 1.A. Poder de disposició .....	263
2. Apartat 2. Escriptura pública .....	263
XXIV. Article 569-25. Règim .....	264
1. Apartat 1. Remissions.....	264
2. Apartat 3. Divisió i segregació .....	264
3. Apartat 4. Efectes.....	265

## COMUNICACIONS

### COMUNICACIONS A LA SEGONA PONÈNCIA

#### EL CULTIVADOR DE MALA FE I LA MTR DE LA PAC

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH

I. Introducció.....	271
II. El cultivador de mala fe: aproximació a les seves característiques .....	272
III. Conseqüències jurídiques de l'acció del cultivador de mala fe previstes al llibre cinquè.....	274
IV. La <i>mid-term review</i> de la política agrícola comuna.....	276
1. Una nova realitat: els drets de pagament únic.....	276
2. La clàusula del benefici inesperat .....	279
V. Transcendència de l'assignació al cultivador de mala fe dels drets .....	279
1. Respecte del cultivador de mala fe.....	279
2. Respecte del propietari de la finca.....	280
VI. La indemnització per danys i perjudicis de l'article 542-11.1 CCCat.....	281
VII. Conclusió.....	282

#### LA ADQUISICIÓ DE BUENA FE DE BIENES MUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUNYA

SANTIAGO ESPIAU ESPIAU

I. Introducció.....	285
II. La regla general del art. 522-8 CCCat .....	286
III. La excepció a la regla general.....	289
IV. La excepció a la excepció .....	292

### COMUNICACIONS A LA TERCERA PONÈNCIA

#### L'EVOLUCIÓ DEL RÈGIM DE LES SERVITUDS I EL LLIBRE CINQUÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: L'ESTAT D'ALGUNES QÜESTIONS PROBLEMÀTIQUES

M. ROSA LLÁCER MATAÇAS

I. Presentació: la construcció d'un règim català de les servituds en l'àmbit del principi de llibertat de la propietat .....	297
II. Observacions generals sobre el dret de servitud en la Llei 5/2006.....	298

III. L'estat de la constitució del dret de servitud.....	301
1. Qüestions de legitimació. Les implicacions de l'art. 566-2.2 CCcat.....	301
2. El signe aparent i la nova jurisprudència del Tribunal Superior de Justícia.....	302
3. La no-usucapibilitat de les servituds. La transitorietat en la Llei 5/2006.....	304
IV. Les modificacions en el contingut del dret de servitud. La servitud de llums i vistes i l'ordenació de les restriccions del dret de propietat.....	307
V. L'extinció de les servituds: causes. En particular, perspectives de la consolidació en el llibre cinquè del Codi civil català com a causa extintiva.....	311
VI. Les conseqüències de la nova sistematització de les servituds forçoses en el llibre cinquè del Codi civil català.....	313
VII. El tractament de les accions confessòria i negatòria en el llibre cinquè.....	318

## VALORACIÓ CRÍTICA DE L'ARTICLE 553-45.4 DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

TERESA ROSELL I GAIROLES

I. Introducció.....	321
II. Antecedents.....	322
III. Limitació al dret de propietat. Discriminació per l'exercici d'activitat professional o empresarial.....	323
IV. Quota de propietat - quota de participació.....	324
V. Àmbit de les despeses sobre les quals es pot aplicar el doble de la quota corresponent.....	325
VI. La càrrega de la impugnació judicial.....	326
VII. Cessament o canvi de l'activitat.....	327
VIII. Enriquiment injust.....	328
IX. Conclusió.....	328

## COMUNICACIONS A LA QUARTA PONÈNCIA

### COMENTARIO CRÍTICO SOBRE LA EFICACIA DE LA NOTIFICACIÓN NOTARIAL EN LA CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE RETENCIÓN SEGÚN LA JURISPRUDENCIA

REYES BARRADA ORELLANA

I. Naturaleza real del derecho de retención.....	333
II. La comunicación notarial. ¿requisito de constitución o de eficacia del derecho de retención?.....	334
III. El valor de la notificación notarial en las decisiones del TSJC.....	335
1. Sentencia 24/2001, de 19 de julio, del TSJC.....	335
2. Sentencia 25/2006, de 19 de junio, del TSJC.....	336
3. Líneas fundamentales de la postura jurisprudencial.....	338
IV. Crítica a la postura jurisprudencial. Interpretación del artículo 569-5.1 CCCat.....	338
1. Interpretación literal y su relación con los antecedentes legislativos de la norma.....	338
2. Interpretación contextual.....	339
3. Interpretación según el espíritu y la finalidad de la norma.....	340
4. Interpretación lógica.....	341
5. Conclusión.....	342
V. La situación de retención.....	343

**EL DRET DE RETENCIÓ DE L'EDIFICI PER PART DE LES PERSONES  
QUE INTERVENEN EN EL PROCÉS D'EDIFICACIÓ: CONTRACTISTES,  
SUBCONTRACTISTES I TREBALLADORS ASSALARIATS**

**JORDI MEDINA ORTIZ**

I. Introducció.....	345
II. Element objectiu: el crèdit per a la construcció o reparació d'un bé.....	347
1. El crèdit de naturalesa refaccionària com a pressupòsit del dret de retenció.....	350
2. Supòsits de crèdit refaccionari que donen lloc al dret de retenció.....	353
III. Elements subjectius.....	353
1. La persona que encarrega l'execució d'una obra.....	353
2. Altres persones que intervenen en el procés de construcció, lligades contractualment amb el contractista i no pas amb el propietari de l'immoble.....	360
IV. L'adequació de l'activitat executada al pressupost o al pacte.....	366
1. Contractes sotmesos a la LOE.....	367
2. Contractes administratius d'obres.....	370
3. Contractes d'obra no sotmesos ni a la LOE ni a la legislació administrativa.....	371
4. Paper del tercer que hagi d'apreciar el compliment o no de l'execució de l'obra.....	373
5. Conservació de l'obra executada.....	374
V. Conclusions.....	375



# EL CULTIVADOR DE MALA FE I LA MTR DE LA PAC<sup>1</sup>

ANDRÉS MIGUEL COSIALLS UBACH<sup>2</sup>

DEPARTAMENT DE DRET PRIVAT  
UNIVERSITAT DE LLEIDA

## SUMARI

I. Introducció.....	271
II. El cultivador de mala fe: aproximació a les seves característiques .....	272
III. Conseqüències jurídiques de l'acció del cultivador de mala fe previstes al llibre cinquè.....	274
IV. La <i>mid-term review</i> de la política agrícola comuna.....	276
1. Una nova realitat: els drets de pagament únic.....	276
2. La clàusula del benefici inesperat.....	279
V. Transcendència de l'assignació al cultivador de mala fe dels drets.....	279
1. Respecte del cultivador de mala fe.....	279
2. Respecte del propietari de la finca.....	280
VI. La indemnització per danys i perjudicis de l'article 542-11.1 CCcat.....	281
VII. Conclusió.....	282

## I. INTRODUCCIÓ

La normativa que regula el llibre cinquè del Codi civil de Catalunya recull la regulació de l'accessió, que fins a l'entrada en vigor, l'1 de juliol de 2006, era regulada per la Llei 25/2001, de 30 de desembre (LAO). Aquest estudi té com a objectiu analitzar la regulació de la figura del cultivador de mala fe dins la normativa catalana i els fonaments de la tradició jurídica catalana en vista que l'entrada en vigor del llibre cinquè ha coincidit en el temps amb l'aplicació de la reforma de la política agrícola comuna. Com es desenvoluparà a continuació, la conjunció de les dues normatives permetrà que la persona que de mala fe hagi cultivat un camp aliè pugui obtenir uns beneficis de la seva conducta antijurídica.

<sup>1</sup> La realització d'aquest treball s'emmarca en les activitats del grup consolidat de la Generalitat de Catalunya AGAUR núm. 2005SGR00199 i del projecte d'investigació "Derecho de propiedad, propiedad agraria y aprovechamientos" (MEC SEJ2006-14875-C02-01/JURI).

<sup>2</sup> Ha rebut el suport de la Generalitat de Catalunya i del Fons Social Europeu.

## II. EL CULTIVADOR DE MALA FE: APROXIMACIÓ A LES SEVES CARACTERÍSTIQUES

L'actor del supòsit de fet es defineix per dues notes característiques: per l'acció que realitza (cultivar) i pel seu *animus*. Quan parlem de cultivador fem referència a qui planta o sembra. BORRELL I SOLER afirma que per *plantació* s'ha d'entendre, a efectes de l'accessió, quan els arbres o les plantes arrelen a la terra.<sup>3</sup> Aquesta idea pot retrocedir en el temps fins a les Institucions de Justinià, atès que s'exigia que la planta "hubiere echado raíces, pues antes que las haya echado, permanece siendo de aquel de quien había sido".<sup>4</sup> PAULO assegurava que l'arrelament és important, ja que des d'aquest moment la planta rep l'aliment de la terra. Així, si un arbre fou arrancat de soca-rel i plantat després a un altre camp, l'amo anterior ho és fins que aquest hagi arrelat, i després que hagi arrelat, cedeix al camp. Si l'arbre es tornés a arrancar, no pertanyeria a l'amo anterior, perquè, segons afirma, l'arbre s'ha transformat en un altre pel fet de nodrir-se d'una altra terra.

Per *sembla* hem d'entendre l'acte d'espargir o enterrar<sup>5</sup> llavors i grans.<sup>6</sup> L'accessió es realitza des d'aquest moment i no fa falta que aquests treguin arrels, ja que no es poden recollir.<sup>7</sup>

D'altra banda, un supòsit de fet especial és aquell en què un cultivador empra *safates d'alvèols de poliestirè expandit* o de plàstic flexible. En aquest sistema, el cultiu que es realitza no està unit directament a la terra de la finca. SCAEVOLA posava l'exemple d'un predi on un tercer instal·lava un magatzem movable per blat, fet de taules de fusta. L'autor opina que el magatzem continua sent propietat del tercer i no del propietari de la finca per via d'accessió.<sup>8</sup> Anàlogicament podríem extreure la mateixa conclusió per al cas de les safates d'alvèols. No existeix una veritable accessió entre la plantació i la terra de la finca, ja que els plantons poden separar-se sense sofrir minva. Així ho recull la sentència del Tribunal Suprem de 13 de desembre de 1949:

*"Dándose el supuesto de la adjunción, cuando unidas dos cosas para formar un todo, si bien se distingue una y otra, no pueden separarse volviéndolas a su primitivo estado sin perjudicar su naturaleza; de donde se sigue que si las*

<sup>3</sup> Cfr. BORRELL Y SOLER, Antonio M.: *Derecho civil vigente en Cataluña, Derechos reales*, 2a ed., Ed. Bosch, 1944, §125, pàg. 79-83.

<sup>4</sup> INSTITUTA, II.1.31 (versió de GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso L.: *Cuerpo del derecho civil romano a doble texto, traducido al castellano del latino publicado por los hermanos Kriegel, Hermann y Osenbrüggen con las variantes de las principales ediciones antiguas y modernas y con notas de referencias*, tom 1, Ed. Lex Nova, Valladolid, 1988, pàg. 35).

<sup>5</sup> Vid. BORRELL y SOLER, Antonio M.: *Derecho civil vigente...*, op. cit., pàg. 80.

<sup>6</sup> INSTITUTA, llibre II, títol I, paràgraf 32 (versió GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso L.: *Cuerpo del derecho...*, tom 1, op. cit., pàg. 35).

<sup>7</sup> Cfr. PUIG FERRIOL, Luis y ROCA TRÍAS, Encarna: *Fundamentos del derecho civil de Cataluña*, tom IV/1, Derecho Patrimonial Catalán, Ed. Bosch, Barcelona, 1981, pàg. 17.

<sup>8</sup> Digest 41.I.60 (versió GARCÍA DEL CORRAL, Ildefonso L.: *Cuerpo del derecho...*, tom 3, op. cit., pàg. 317).

*cosas unidas pueden separarse sin detrimento, no existe en rigor accesión y los dueños respectivos tienen facultad de exigir la separación de aquéllas*”.<sup>9</sup>

Una vegada analitzat el subjecte, passem a estudiar el seu *animus*. El nostre estudi s’ocupa d’analitzar el cultivador de *mala fe*. L’article 542-10.1 CCcat disposa que es presumeix que aquell que planta o conrea un terreny aliè ho fa amb la creença que té títol per fer-ho. La presumpció de bona fe es trobava definida a la LAO en l’àmbit de l’accessió mobiliària. Allí es disposava que concorria bona fe quan la persona tenia la convicció que era propietària de la cosa i no existien mitjans racionals per pensar que pertanyia a altri;<sup>10</sup> el concepte de mala fe s’havia d’extreure *a sensu contrario*.<sup>11</sup> Respecte del seu precedent, l’article 278 de la Compilació, PUIG FERRIOL opinava que existia mala fe del cultivador quan aquell sabia o ignorava per un error inexcusable que actuava sobre una finca aliena o sobre una finca respecte de la qual li mancava tot dret que el legitimés per realitzar el cultiu.<sup>12</sup> El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya afirmava, respecte de la normativa de la Compilació, que:

“[l]a buena fe que exige el artículo 278 supone que una persona edifica, planta, siembra y rompe en terreno ajeno porque *piensa que su actuación es lícita y correcta*.”<sup>13</sup>

Així mateix, a la seva sentència de 19 de febrer de 2004, el TSJC entenia que no hi havia mala fe quan la realització de la conducta, en aquell cas la construcció, es feia “a ciencia y paciencia, bajo la vigilancia y tolerancia del dueño”.<sup>14</sup> Si el cultiu es realitzés d’acord amb aquesta premissa, el propietari no podria al·legar mala fe per part del cultivador. La sentència de l’Audiència Provincial de Múrcia de 17 d’octubre de 2005 ens presenta un supòsit de fet on es pot veure aquest raonament. El cas que analitza el Tribunal és el d’una empresa que sembla bròquil en un camp aliè i quan el propietari la demanda afirma que el propietari era coneixedor d’aquest cultiu perquè hi passava amb certa regularitat. Però, com assenyala la sentència, el propietari no va actuar amb passivitat i tolerància:

“[...] no hubo pasividad por parte de la actora ni que la espera en denunciar los hechos ante la Guardia Civil hasta la recolección se hiciese maliciosamente, antes al contrario estima que su actuación fue coherente y lógica: tiene noticias de la ocupación a finales de febrero, hace gestiones para localizar a su autor, intenta negociar una solución amistosa al tema y, finalmente, viendo que aquél procede a recoger la cosecha, pone

<sup>9</sup> RJ 1949/1472.

<sup>10</sup> L’article 359 CC estableix: “Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario”.

<sup>11</sup> MARSAL GUILLAMET, Joan: “La accesión y las disposiciones finales de la Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación”, a COLEGIO DE REGISTRADORES (coord.): *Comentarios de derecho patrimonial catalán*, Ed. Bosch, Barcelona, 2005, pàg. 854.

<sup>12</sup> PUIG FERRIOL, Luis: “Artículo 278”, a ALBALADEJO, Manuel: *Comentarios al Código civil. Artículos 277 a final de la Compilación de Cataluña*, tom XXX, Ed. EDERSA, Madrid, 1987.

<sup>13</sup> STSJ Catalunya núm. 5/1993 (Sala Civil i Penal), d’1 de març, RJ 1994/6990.

<sup>14</sup> RJ 2004/1039.

la denuncia, *evidenciando su voluntad contraria a la explotación verificada en la finca*".<sup>15</sup>

La mala fe l'ha de provar qui l'al·legui, amb la qual cosa es trenca la presumpció de bona fe que estableix la llei. A més a més, es disposa que la mera oposició dels propietaris del predi, encara que sigui de forma extrajudicial, fa cessar la presumpció de bona fe de què gaudia el cultivador (article 542-10.2 CCcat).

BROCÀ i AMELL s'acollien a la doctrina de CÀNCER pel que fa a la diferenciació de la bona o mala fe. Aquests autors només feien referència a una sèrie de supòsits on hi hauria mala fe del constructor, però podem utilitzar-los analògicament al nostre supòsit: quan l'amo del camp fes protesta davant del cultivador, exhibint documents o davant de testimonis; quan fos comprador de béns, amb coneixement que estaven subjectes a fideïcomís; quan cultivés el terreny després d'haver iniciat un plet; quan fos usufructuari o tingués sobre el terreny altres drets semblants, sempre que no cultivés, mentre persistia el seu dret o amb autorització de l'amo.<sup>16</sup>

### III. CONSEQÜÈNCIES JURÍDIQUES DE L'ACCIÓ DEL CULTIVADOR DE MALA FE PREVISTES AL LLIBRE CINQUÈ

Respecte de la conseqüència jurídica de cultivar un terreny aliè amb mala fe, com diu MARSAL GUILLAMET,<sup>17</sup> l'article 542-11.1 no ha variat respecte del seu precedent, l'article 11.1 LAO. Aquelles persones que cultivin de mala fe en un terreny aliè perden, en benefici dels propietaris del sòl, *tot el que han plantat i conreat*, i, a més, han d'indemnitzar-los pels danys i perjudicis causats.<sup>18</sup> Trobàvem també la mateixa solució a l'article 278 de la Compilació, on s'establia que perdia a favor de l'amo del sòl la plantació o el conreu.

DURAN I BAS, a l'articulat que proposava a la seva memòria, recollia la següent regulació: "Si ha obrado de mala fe *lo pierde todo* á favor del dueño".<sup>19</sup> Aquesta regulació es fonamentava en l'usatge *Si quis in alieno*.<sup>20</sup> DURAN I BAS afirmava que:

<sup>15</sup> SAP Múrcia núm. 303/2005 (sección 1a), de 17 d'octubre, JUR 2006\81244.

<sup>16</sup> Cfr. BROCÀ i MONTAGUT, Guillermo M. i AMELL I LLOPIS, Juan: *Instituciones del derecho civil catalán vigente*, tom segon, 2a ed., Imprenta Barcelonesa, Barcelona, 1886, pàg. 5

<sup>17</sup> MARSAL GUILLAMET, Joan: "L'accessió: de la Compilació al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya per la via de la Llei 25/2001, de 31 de desembre, de l'accessió i l'ocupació", *Revista Catalana de Dret Privat*, vol. 6, Barcelona, 2006, pàg. 29.

<sup>18</sup> Art. 542-11.1 CCcat.

<sup>19</sup> DURAN i BAS, Manuel: *Memoria acerca de las instituciones del derecho civil de Cataluña*, article CXXXVI de l'articulat. Vid. *Proyecto d'apèndix i materials precompilatoris del dret civil de Catalunya* (estudi introductori d'Antoni Mirambell i Abancó i de Pau Salvador Coderch), Ed. Generalitat de Catalunya-Departament de Justícia, Barcelona, 1995, pàg. 455.

<sup>20</sup> Usatge *Si quis in alieno* (169): "Si algu en lo sol d'altre de sa propria materia edifica la casa d'aquell, sia la casa de qui sera lo sol, pero si a bona fe haura edificat creient lo sol esser seu,

“[e] elemento moral de la posesión respecto a los efectos que produce, o sea la buena fe y la condenación de la fuerza, es imperante en las Decretales y por tanto en el derecho catalán, en cuanto en aquellas se establece que no adquiere el derecho de posesión el que ha ejercido, mandado o aprobado la violencia”.<sup>21</sup>

Deixava clar, doncs, que aquell que obrés de mala fe o amb violència no havia de poder adquirir cap dret. El projecte d'Apèndix de 1930, que va consistir en una revisió del treball de DURAN I BAS,<sup>22</sup> continuava assenyalant que el que obrava de mala fe “*ho perdía tot*”<sup>23</sup> a favor de l'amo de la finca. L'avantprojecte d'Apèndix de 1931, al seu article 108 *in fine*, recollia la regulació dels supòsits de mala fe de l'accessió, però no presentava cap modificació respecte de la que contenia el projecte oficial de 1930.<sup>24</sup>

Finalment, al projecte de Compilació de 1955, a l'article 164, figurava també que “[e] que al edificar, sembrar, plantar o roturar haya obrado de mala fe, lo perderá en favor del dueño de la finca”.<sup>25</sup> Tanmateix, en aquesta redacció no figurava de forma clara l'objecte que perdria: “*lo perderá*”.

Així doncs, veiem que s'han produït dues variacions respecte dels projectes inicials fins als textos que definitivament van entrar en vigor. Primer, tant l'article 11.1 LAO com el 542-11.1 CCcat disposen que el cultivador haurà d'indemnitzar pels danys i perjudicis causats, conseqüència que no es preveia als anteriors textos. Segon, s'ha evolucionat cap a una definició restrictiva d'allò que *perden*; la normativa actual no disposa que els cultivadors de mala fe ho perdin tot, sinó només allò que varen plantar o sembrar. Aquest enfocament

---

podrà retener la casa fins que lo preu de la materia e lo loguer dels mestres li sia restituit. Mas si ab mala fe sabant que edificave en sol d'altre contra voluntad del senyor es vist haver coratge de donar. Mas si per dret de loguer pur o de conductiones volutariament, si sens culpa del senyor no forçant-lo alguna necessitat desamparara la casa no cobrara lo preu de la materia ni lo loguer dels mestres, pero si per culpa del senyor, o forçat per la necessitat la cas desempara, axi com per fam d'aquella regio o per guerra, o per impressio de algun potent, llavors lo senyor es forçat de retre lo preu de la materia compensat si alguna cosa lid u per lo loguer de la casa e qualsevol coses qui sie dites d'aquell qui a bona fe e a mala fe edifica, totes sien enteses de aquell qui sembra o planta, o la selva infructuosa extirpa”. (Versió: *Incunable dels Usatges de Barcelona i Constitucions de Catalunya*, Barcelona, 20 de febrer de 1495, llibre setè, Usatge, foli 126r. Arxiu de la Corona d'Aragó. Col·leccions Incunables, 49).

<sup>21</sup> DURAN y BAS, Manuel: *Memoria acerca de las Instituciones del derecho civil de Cataluña*, pàg. 106. Vid. *Projecte d'apèndix...*, op. cit., pàg. 224.

<sup>22</sup> MIRAMBELL I ABANCÓ i SALVADOR CODERCH assenyalen que el ministre de Gràcia i Justícia fou el va que suggerir a Joan Maluquer i Viladot la revisió del treball de Duran i Bas per aprovar un apèndix català. Vid. MIRAMBELL I ABANCÓ, Antoni i SALVADOR CODERCH, Pablo: “Artículo 1”, a ALBALADEJO, Manuel: *Comentarios al Código civil y compilaciones forales. Artículos 1 a 51 de la Compilación de Cataluña*, tom XXVII, vol. 1r, ed. EDERSA, Madrid, 1981, pàg. 53, nota 122.

<sup>23</sup> Article 135 del projecte d'Apèndix de 1930: “Lo pierde todo a favor del dueño el que, al edificar, sembrar, plantar o desmontar el bosque, haya obrado de mala fe”. Vid. *Projecte d'apèndix...*, op. cit., pàg. 601.

<sup>24</sup> Vid. *Projecte d'apèndix...*, op. cit., pàg. 710.

<sup>25</sup> Vid. *Projecte d'apèndix...*, op. cit., pàg. 808.

restrictiu que finalment ha adoptat la legislació catalana<sup>26</sup> no permet que aquells drets que puguin ser-li assignats al cultivador de mala fe els perdi a favor de l'amo de la finca. Aquesta situació ha succeït amb els nous drets de producció de la Unió Europea (DPU),<sup>27</sup> que han estat assignats a les persones que varen cultivar la terra durant el període 2000-2002, amb independència que en fossin les propietàries o no.

L'actual legislació del Codi civil de Catalunya, per tant, *implica que* el cultivador de mala fe *perd allò que ha cultivat i pot haver d'indemnitzar el propietari*. No obstant això, s'ha de tenir en compte que, d'acord amb el dret comunitari, el *cultivador pot acabar obtenint beneficis de la seva conducta*, ja que reconeix al cultivador drets derivats de la realització d'aquest cultiu, amb independència de la seva bona o mala fe.

#### IV. LA MID-TERM REVIEW DE LA POLÍTICA AGRÍCOLA COMUNA

##### 1. Una nova realitat: els drets de pagament únic

La Comissió Europea va proposar el juliol de 2002, en una comunicació dirigida al Consell i al Parlament Europeu, una revisió a mitjà termini de l'Agenda 2000<sup>28</sup> (*mid-term review*). És en aquest document en què la Comissió proposa realitzar el canvi sorprenent<sup>29</sup> d'introduir una ajuda única per explotació, dissociada de la producció i fonamentada en un període de referència.<sup>30</sup> Aquesta nova regulació es va plasmar al Reglament horitzontal 1782/2003 del Consell, de 29 de setembre,<sup>31</sup> i al Reglament 795/2004, de la Comissió, de 21 d'abril, a més d'altres reglaments comunitaris que modifiquen i despleguen aquesta normativa. L'aplicació pràctica d'aquesta normativa preferent i directa ha coincidit en el temps amb l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya. La nova PAC va establir un règim de pagament únic pel qual l'ajuda directa a la renda dels agricultors seria pràcticament dissociada de la producció. Aquesta reforma ha implicat l'assignació d'uns drets de producció o drets de pagament únic als cultivadors de terrenys agrícoles. Però l'assignació només es fa als cultivadors que durant un

<sup>26</sup> El Codi civil espanyol també preveu a l'article 362 només la pèrdua d'allò sembrat o plantat.

<sup>27</sup> Drets de pagament únic.

<sup>28</sup> COM(2002) 394 final, de 10 de juliol de 2002: Comunicació de la Comissió al Consell i al Parlament Europeu, revisió intermèdia de la política agrícola comuna.

<sup>29</sup> BIANCHI utilitza aquest adjectiu per fer referència al caràcter summament innovador i inesperat de la reforma de 2003, que es va convertir en un ajustament de gran importància de la política agrícola de la Unió Europea (Vid. BIANCHI, Daniele: *La politique agricole commune (PAC). Toute la PAC, rien d'autre que la PAC!*, Ed. Bruylant, Brussel·les, 2006, pàg. 38).

<sup>30</sup> COM(2002) 394 final, pàg. 21-22.

<sup>31</sup> DOUE L 270, de 21 d'octubre de 2003, pàg. 1.

cert temps, l'anomenat "període de referència",<sup>32</sup> van cultivar aquelles terres. Com afirmava la Comissió Europea en una de les seves comunicacions,<sup>33</sup> la reforma de 2003 (MTR) va introduir canvis "radicals" a la PAC i especialment a la seva política de sosteniment de la renda.<sup>34</sup>

Així, al cultivador en sòl aliè, com a conseqüència d'haver declarat durant "aquest període" el seu cultiu a l'Administració, el DARP o l'organisme públic que correspongui li assignarà una certa quantitat de drets. El nombre de drets és determinat pel nombre d'hectàrees que es van cultivar durant aquest període; si el nombre d'hectàrees va disminuir durant el període de referència s'haurà de calcular la mitjana de superfície durant aquests tres anys.

Aquests drets podran ser "plens" o "parcials", és a dir que si només va cultivar aquell terreny aliè durant un any, també rebrà drets, però no tindran el mateix valor que els drets d'aquell cultivador que va conrear el camp durant els tres anys del període de referència. Aquesta diferència es produeix perquè el valor total del dret es divideix pel nombre d'anys en què durant el període de referència es va declarar el cultiu d'aquella terra. Per tant, tots els drets no tenen un mateix valor econòmic, però el valor que tinguin és reconegut per l'Administració. Si la terra que es va cultivar fou menys d'una hectàrea, rebrà un dret, però amb la participació corresponent a la superfície cultivada. Així, on la finca fos de 0,44 ha tindria un dret amb una participació al 44 %.

Per consegüent, si el cultivador de mala fe va cultivar la terra durant tot el període de referència (2000-2001-2002), el propietari no haurà tingut la possibilitat d'accedir a la finca i no podrà obtenir drets de producció mitjançant l'assignació. L'ordenament jurídic ha previst una via d'accés per a aquelles persones que no hagin rebut drets per l'assignació inicial. Aquesta via és la sol·licitud de drets a la Reserva Nacional, però per sol·licitar-los es requereix complir una sèrie de requisits establerts a l'article 9.1 del Reial decret 1617/2005, de 30 de desembre, pel qual es regula la concessió de drets als agricultors dins del règim de pagament únic. Primerament, la sol·licitud de drets a la Reserva Nacional s'havia de fer durant el primer any d'aplicació del nou règim (2006). En segon lloc, l'accés a la Reserva exclusivament estava destinat a: *a)* productors lactis, *b)* agricultors,<sup>35</sup>

<sup>32</sup> Comprèn les anualitats de 2000, 2001 i 2002 (article 38 del Reglament UE 1782/2003), incloent-t'hi l'any 1999, si es tracta d'una plantació d'oliveres.

<sup>33</sup> Vid. COM (2005) 509 *fine*, de 19 d'octubre de 2005.

<sup>34</sup> Cfr. GREER, Alan: *Agricultural Policy in Europe*, col·l. European Policy Research Unit Series, Ed. Manchester University Press, Manchester, 2005, pàg. 142-143.

<sup>35</sup> Agricultor a títol principal és aquell *agricultor professional* (vid. articles 2.5 i 2.6 de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, i 2.5 i 2.6 RD 613/2001, de 8 de juny, de millora i modernització de les estructures de producció de les explotacions agràries) que obtingui almenys el 50 % de la seva renda total de l'activitat agrària exercida a la seva explotació i que dediqui un temps de treball a activitats no relacionades amb l'explotació inferior a la meitat del seu temps de treball total. El Projecte de llei de contractes de conreu també defineix aquesta figura, que anomena *cultivador directe i personal*, que és aquella persona física que, sola o amb la col·laboració de persones que conviuen amb ella o, si no es dóna la convivència, de descendents o d'ascendents, du a terme efectivament l'activitat agrària i es fa càrrec dels riscos de l'explotació, si el 50 % de la

c) joves agricultors<sup>36</sup> amb primera instal·lació<sup>37</sup> a partir del 16 de maig de 2004, i d) els nous agricultors que haguessin iniciat la seva activitat agrària dins del període comprès entre l'any 2003 i el 15 de maig de 2004 i sempre que demostressin que havien exercit la seva activitat de manera continuada fins al moment de la sol·licitud, sense rebre ajudes l'any 2002.

Aquell propietari agrari que no sigui agricultor no podrà accedir a la Reserva Nacional per sol·licitar drets. Aleshores, haurà d'acudir al mercat secundari, on els preus dels drets fluctuen per l'oferta i la demanda, encara que sempre tindran un valor mínim que serà el que ha assignat l'Administració. BIANCHI adverteix del greu perill d'especulació dins d'un mercat on els drets estan desacoblats de la producció.<sup>38</sup> Avui dia ja es troben anuncis a publicacions agràries que demanen o ofereixen aquests drets.<sup>39</sup>

---

seva renda total s'obté d'activitats agràries o altres de complementàries, sempre que la part de la renda procedent directament de l'activitat agrària realitzada a la seva explotació no sigui inferior al 25 % de la seva renda total i el temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball total, sens perjudici que pugui contractar personal auxiliar. Les societats agràries de transformació, les comunitats de béns, les cooperatives de producció agrària i les societats civils, mercantils i laborals, per al conreu de què es tracti, també rebrien aquesta qualificació sempre que estiguessin integrades totalment per persones físiques que fossin cultivadores directes i personals (art. 8, publicat al BOPC, 15 de febrer de 2007, núm. 18, pàg. 6). Aquest concepte té importància en diferents aspectes de la regulació dels contractes de conreu proposada pel Govern de la Generalitat: si l'arrendatari és conreador directe i personal, la durada mínima del contracte serà de cinc anys (art. 18.2) i la pròrroga serà de tres en tres anys (art. 19), en contraposició a la llibertat de pacte (art. 18.1), i la pròrroga d'any en any si no ho és (art. 19). L'article 9 de la Llei 26/2005, de 30 de novembre, que modifica la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics, recull una definició d'agricultor professional només aplicable a aquesta llei: serà agricultor professional aquella persona que obtingui uns ingressos bruts anuals provinents de l'activitat agrària superiors al doble de l'indicador públic de renda d'efectes múltiples (IPREM) i una dedicació directa i personal a aquesta activitat d'almenys un 25 % del seu temps de treball.

El llibre cinquè del Codi civil de Catalunya també fa referència al concepte de conreador directe i personal, però sense definir-lo. Aquella persona que tingui aquesta consideració i sigui propietària de finques rústiques que confronten amb finques rústiques alienades podrà exercir el dret de retracte de confrontants (art. 568-17.1 i 568-17.2 CCcat).

<sup>36</sup> Els articles 2.7 de la Llei 19/1995 i del RD 613/2001 defineixen jurídicament la figura del jove agricultor com aquella persona que hagi complert els divuit anys i no n'hagi complert quaranta i exerceixi o pretengui exercir l'activitat agrària.

<sup>37</sup> El RD 613/2001 disposa que per primera instal·lació s'ha d'entendre aquella en la qual un jove accedeix per primera vegada a la titularitat, exclusiva o compartida, d'una explotació agrària prioritària o a la qualitat de soci d'una entitat titular d'una explotació prioritària de caràcter associatiu (article 2.10).

<sup>38</sup> BIANCHI, Daniele: *La politique agricole...*, op. cit., pàg. 332, nota 363.

<sup>39</sup> Per exemple: "Vendo 2 has. de derechos de oliva". Consultat a: [www.asaja.org/se\\_vende.htm](http://www.asaja.org/se_vende.htm) (2/9/06) ./- "Vendo derechos de 120 Has. de secano y 40 Has. de regadío. Término municipal de Carmona". Consultat a: <http://www.asajasev.es/asp/files/ASAJA%20444.pdf> (22/1/07) ./- "Noviembre 2006: cedo derechos: de cereal". Consultat a: <http://www.asajacyl.com/extras/CRnoviembre06web.pdf> (15/1/07); o aquests altres on en demanen: "10/5/2006: Compró 35 has. de derecho de pago único, preferiblemente de algodón, olivar o herbáceos regadío. Juan (Jaén)". Consultat a: [www.agrodigital.com/VerAnun.asp?S=C](http://www.agrodigital.com/VerAnun.asp?S=C) (2/9/06). ./- "Compró 8.0



## 2. La clàusula del benefici inesperat

Un any després d'haver aprovat el Reglament horitzontal, la Comissió Europea va apreciar algunes conseqüències perverses de la nova regulació, a les quals el RUE 1782/2003 ja feia referència al seu article 42.9. Aquest reglament permetia a la Comissió poder establir el percentatge de drets que havien d'integrar-se a la Reserva Nacional procedents dels venedors i arrendadors que van vendre terres o les van arrendar per 6 o més anys durant el període de referència i fins al 15 de maig de 2004.<sup>40</sup> Així doncs, els venedors i arrendadors rebrien drets per unes terres que, o bé ja no eren seves, o bé no tenien dret a cultivar. El Reglament 795/2004, de 21 d'abril, conté la regulació que la Comissió va considerar pertinent establir per solucionar aquest supòsit. En cas de venda, hauria d'integrar-se a la Reserva nacional fins a un 90 % de l'import de referència per al venedor, en funció de les hectàrees i els drets de prima cedit. Si l'arrendament fou de sis anys, s'hauria d'integrar a la Reserva Nacional fins a un 50 % de l'import de referència, també tenint en compte les hectàrees i els drets de prima cedit. Si el termini de l'arrendament era de més de sis anys, es restaria un 5 % del import rebut pel venedor o arrendador, per cada any suplementari fins a un màxim d'un 20 %; d'aquesta manera, la reducció màxima en cas d'arrendament seria un 70 %.

## V. TRANSCENDÈNCIA DE L'ASSIGNACIÓ AL CULTIVADOR DE MALA FE DELS DRETS

### 1. Respecte del cultivador de mala fe

El cultivador de mala fe té dues opcions per aprofitar-se econòmicament dels nous drets adquirits. La primera serà que podrà utilitzar-los en altres terrenys de la seva propietat que no tinguin drets o comprar finques sense drets per utilitzar-los, rebent una espècie de "pensió", com anomena GERMANÒ, sempre que mantingui la finca "in buone condizione agronomiche e ambientali".<sup>41</sup> Així, podrà beneficiar-se de les ajudes de la Unió Europea i del DARP i d'altres beneficis procedents de l'Administració. Cal tenir en compte que, si aquests drets no s'utilitzen durant tres anys, els *adquireix* l'Estat i passen a formar part de la Reserva Nacional.

---

hectareas (derechos), (de regadío, en concreto maíz, pero estoy abierto a otras opciones de secano,...)". Consultat a: [http://www.agroterra.com/mercado/det\\_sector.asp?IdProducto=8345\(22/1/07\)](http://www.agroterra.com/mercado/det_sector.asp?IdProducto=8345(22/1/07)).

<sup>40</sup> Aquest article va ser modificat pel Reglament (CE) 864/2004 del Consell, de 29 d'abril de 2004, i que fa introduir la limitació del 15 de maig de 2004.

<sup>41</sup> GERMANÒ, Alberto: "Il disaccoppiamento e il premio unico aziendale", a CASADEI, Ettore i SGARBANTI, Giulio (coord.): *Il Nuovo Diritto Agrario Comunitario, Reforma della Politica Agricola Comune, Allargamento dell'Unione e Costituzione Europea, Diritto Alimentare e Vincoli Internazionali*, Ed. Giuffrè Editore, Milà, 2005, pàg. 23.

La segona opció és vendre a tercers els drets assignats al mercat secundari, perquè aquests drets dins del comerç tenen un valor mínim i un número d'identificació assignat per l'Administració. L'article 46 RUE 1782/2003 s'encarrega de regular aquestes vendes a tercers, que anomena "cessions". No obstant això, aquestes cessions estan gravades amb una sèrie de retencions per part de l'Administració (també conegudes pel sector com a "peatges"), que passen a engrossir la Reserva Nacional. Aquesta, a la vegada, nodrirà aquells propietaris que compleixin els requisits per obtenir drets, per exemple, ser agricultor professional. Les retencions poden arribar fins al 50 % si es venen drets sense terres durant els tres primers anys d'aplicació de la reforma. Segons CARDWELL,<sup>42</sup> aquesta previsió de retencions per la cessió de drets és fruit de l'experiència de la Unió Europea respecte a l'especulació que va haver-hi durant la introducció del règim de quotes lleteres. El Tribunal de Justícia de les Comunitats Europees, a la sentència del cas Hubert Wachauf contra Bundesamt für Ernährung und Forstwirtschaft, va manifestar que aquestes retencions eren vàlides, sempre que responguessin efectivament a la salvaguarda d'un interès general, perquè els drets no són absoluts sinó que s'ha de tenir en compte la seva funció social:

"Les droits fondamentaux reconnus par la Cour n'apparaissent toutefois pas comme des prérogatives absolues mais doivent être pris en considération par rapport à leur fonction dans la société. Par conséquent, des restrictions peuvent être apportées à l'exercice de ces droits, notamment dans le cadre d'une organisation commune de marché, à condition que ces restrictions répondent effectivement à des objectifs d'intérêt général poursuivis par la Communauté et ne constituent pas, compte tenu du but poursuivi, une intervention démesurée et intolérable qui porterait atteinte à la substance même de ces droits".<sup>43</sup>

## 2. Respecte del propietari de la finca

El propietari que no hagi pogut obtenir drets mitjançant la Reserva Nacional o el mercat secundari serà privat de rebre ajudes de la PAC per a l'autocultiu del seu camp. A més a més, no trobarà fàcilment arrendataris per a una finca sense drets, perquè aquests tampoc no rebran subvencions de la PAC.<sup>44</sup> Finalment, una altra conseqüència de l'acció antijurídica perpetrada pel cultivador de mala fe serà la

<sup>42</sup> CARDWELL, Michael: *The European Model of Agriculture*, Ed. Oxford University Press, Oxford, 2004, pàg. 165.

<sup>43</sup> Sentència del TJCE (sala tercera) de 13 juliol de 1989. Assumpte [C-] 5/88. *Hubert Wachauf contra Bundesamt für Ernährung und Forstwirtschaft*. Repertori de jurisprudència 1989, pàg. 2609.

<sup>44</sup> Únicament si l'arrendatari tenia drets assignats a la seva persona podrà cobrar les subvencions, encara que la renda que rebria el propietari disminuiria perquè la possibilitat de rebre la subvenció per part de l'arrendatari no formaria part de l'objecte del contracte.

disminució del valor de la seva finca<sup>45</sup> i el fet de no poder vendre-la al preu que tenia abans de la MTR.<sup>46</sup>

## VI. LA INDEMNITZACIÓ PER DANYS I PERJUDICIS DE L'ARTICLE 542-11.1 CCCAT

L'article 552-11.1 estableix que el cultivador de mala fe és responsable d'indemnitzar pels danys i perjudicis causats. BADOSA COLL afirma que el "contingut del dany" comprèn el *dany emergent* i el *lucre cessant*, que són "definites per l'article 1106 com a «pèrdua» efectivament produïda («pèrdua que haya sufrido») i «guany» esperat i no aconseguit («ganancia que haya dejado de obtener»)." <sup>47</sup> Quedaria clar que el propietari de la finca podria reclamar per via del *dany emergent* la indemnització pel fet de no poder utilitzar la seva finca. La quantia que proposem podria ser l'equivalent a la renda mitjana que hauria pagat un arrendatari d'aquell municipi per una terra de característiques similars. Una altra qüestió és si el propietari podria reclamar per no haver rebut els drets de producció, en cultivar la terra durant el període de referència el cultivador de mala fe. Aquest problema és més controvertit, perquè ja no ens trobaríem davant d'un *dany emergent*, sinó d'un possible *lucre cessant*.

Ara bé, el *lucre cessant*, com a element que configura el concepte de dany patrimonial,<sup>48</sup> ha de tenir una certesa de producció.<sup>49</sup> La jurisprudència requereix que "se ha de probar el nexo causal entre el acto implícito y el beneficio dejado de percibir —lucro cesante— y la realidad de éste".<sup>50</sup> Com afirma RUDA GONZÀLEZ, ha d'existir una certa probabilitat objectiva que el benefici seria realitat i s'hagués

<sup>45</sup> Recentment, el Consell Consultiu de la Generalitat de Catalunya, amb l'objecte de dictaminar el Projecte de llei de contractes de conreu, ha assenyalat la importància que té per al dret de propietat la rendibilitat del terreny agrari. Així, "[e]l contingut essencial de la *propietat agrària resideix en la rendibilitat, que és la utilitat privada que no pot ser anul·lada sense desnaturalitzar el concepte de domini rústic* que s'enllaça amb la utilitat social prescrita constitucionalment per a «la modernització i desenvolupament del sector agrícola» (art. 130.1 CE), «la millora de la qualitat de vida» i «la utilització racional dels recursos naturals» (art. 45.2 CE)" (BOPC, núm. 370, 24 de juliol de 2006, pàg. 56).

<sup>46</sup> Sobre supòsits reals de propietaris que es veuen en la impossibilitat de vendre la finca sense drets, <http://www.agroinformacion.com/foro/ver-mensaje.aspx?mensaje=2764> (consultat el 10/1/2007).

<sup>47</sup> BADOSA COLL, Ferran: *Dret d'obligacions*, Ed. Barcanova, Barcelona, 1990, pàg. 389.

<sup>48</sup> Cfr. DÍEZ PICAZO, Luis: *Derecho de daños*, Ed. Civitas, Madrid, 1999, pàg. 323; VICENTE DOMINGO, Elena: "El daño", a REGLERO CAMPOS, Fernando (coord.): *Lecciones de responsabilidad civil*, Ed. Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2002, pàg. 77.

<sup>49</sup> S'hauria de demostrar que el propietari tenia intenció de cultivar aquella terra, perquè ja havia pogut o adquirit la llavor per sembrar-la després, ja havia preparat la terra per al cultiu (l'havia llaurat...), etc.

<sup>50</sup> STS 14/7/2006, RJ 2006\6380, F.J. 4t; STS 14/7/2003, RJ 2003\4629, F.J. 4t; STS 2/3/2001, RJ 2001\2590, F.J. 3r.; SAP Lleida 8/4/2004, JUR 2004\214691, F.J. 3r, entre d'altres.

obtingut segons el curs normal dels fets.<sup>51</sup> Així, podria donar-se el supòsit d'aquell propietari que hagués cultivat cada any la seva terra, excepte quan el cultivador de mala fe ho va fer —tot coincidint amb el període de referència—, impedit-ho de fer al propietari. En condicions normals, el dit propietari hauria rebut els drets de producció, si no s'hagués produït el cultiu de mala fe. Respecte del lucre cessant, manifestava el Tribunal Suprem a la STS de 17 de juliol de 2002 que:

“Las pérdidas que han de ser reales y a las ganancias frustradas o dejadas de percibir, que han de presentarse con cierta consistencia y no así las que estrictamente son dudosas, pues sin exigirse la rigurosidad de tener que tratarse de ganancias seguras, sí hay que considerar las ganancias que resulten verosímiles, apoyadas en algún principio de prueba y así lo exige la doctrina jurisprudencial, al proclamar la necesidad de demostrar que realmente se han dejado de obtener, por presentarse como ganancias muy probables.”<sup>52</sup>

Si l'absència de la realització del cultiu de mala fe hagués permès al propietari cultivar la terra de manera que li haguessin assignat els drets de producció (DPU), estaríem davant d'un cas de *lucre cessant*. D'aquesta manera, NAVEIRA ZARRA afirma que:

“Procederá reparar el lucro cesante cuando del juicio efectuado resulte probado que, en ausencia de hecho dañoso, la ganancia habría ingresado efectivamente en el patrimonio del sujeto perjudicado.”<sup>53</sup>

Una altra cosa seria que el propietari no cultivés la terra i la tingués erma. L'assignació dels drets de producció havia d'implicar una acció positiva per part del propietari, cultivant la terra per ell mateix i declarant-ho a l'Administració. Si, segons el curs normal dels fets, el propietari no hagués cultivat la terra, no es compliria la proposició presentada,<sup>54</sup> ja que en absència del cultiu no haurien ingressat al patrimoni del propietari els drets de producció.

## VII. CONCLUSIÓ

Com que el Codi civil de Catalunya només disposa que el cultivador de mala fe perdrà allò sembrat o plantat, aquest conservarà els drets de producció aconseguits per la seva conducta antijurídica. Encara que els reglaments comunitaris tenen preferència sobre la legislació interna, si la redacció de l'article hagués definit el supòsit de manera més àmplia, aquest supòsit de fet s'hi podria

<sup>51</sup> RUDA GONZÁLEZ, Albert: “Comentario a la sentencia de 14 de marzo de 2005. Responsabilidad civil medioambiental”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 71, 2006, pàg. 725.

<sup>52</sup> RJ 2002\6252.

<sup>53</sup> NAVEIRA ZARRA, Maita María: *El resarcimiento del daño en la responsabilidad civil extracontractual*, Ed. EDERSA, Colección de Monografías Jurídicas “Gregorio López”, Madrid, 2006, pàg. 86.

<sup>54</sup> Cfr. DE ÁNGEL YÁGÜEZ, Ricardo: *Tratado de responsabilidad civil*, 3a ed., Ed. Civitas, Madrid, 1993, pàg. 755.

haver encabit. La regulació actual de l'accessió no permet la pèrdua de drets assignats al cultivador de la mala fe. Aquest se'n beneficiarà i el propietari en sortirà perjudicat; només podrà sol·licitar una indemnització pel fet de no poder utilitzar la seva terra i no rebre DPU, sempre que provi que hauria cultivat si no s'hagués donat el supòsit de fet de l'accessió.

