

Drets i deures en els contractes de conreu

Els contractes d'arrendament de terres i els pactes de masoveria i parcel·leria es regeixen per una llei específica que en regula les particularitats de cada una de les modalitats contemplades. En aquest article hi fem una mirada per entendre què hem de tenir en compte per arribar a un acord.

TEXT: HERNAN COLLADO URIETA. ASSESSOR EN DRET CIVIL PATRIMONIAL I IMMOBILIARI. ENTRE IGUALS, GESTIÓ SOCIAL DE LA PROPIETAT

En aquest article miraré d'apropar-vos a la naturalesa dels contractes de conreu i als drets i deures que se'n desprenen. Per començar, cal explicar que sota la categoria de contractes de conreu podem trobar diferents tipus de contractes, la major part d'ells relacionats amb l'exploració agrària, i en concret: l'arrendament de terres per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal (arrendament rústic o de conreu), la parcel·leria i masoveria, l'arrendament de pastures i l'arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural.

Tot el que tractaré a continuació té a veure amb el règim general dels contractes de conreu, i les particularitats de cada modalitat queden especificades en el seu moment. No parlaré del contracte d'arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural, ja que és una modalitat específica que no té com a objectiu l'ús agrari de la finca.

El règim jurídic i concepte

Tots els contractes de conreu estan regulats a la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, que és la normativa

que analitzaré en aquest article. Tot i així, cal aclarir que en el moment d'escriure aquestes ratlles està en tràmit parlamentari la Llei per la qual s'aprova el Llibre VI del Codi civil de Catalunya, que integrarà tota la normativa de contractes de conreu basant-se amb la Llei 1/2008 i amb lleugeres modificacions. Cal estar-ne al cas tot i la incertesa sobre la seva aprovació final atès el context electoral.

Un cop determinat el règim legal, la primera cosa a comentar és en què consisteix el contracte de conreu d'acord amb aquesta Llei. Podem considerar contracte de conreu aquell que té per característiques l'objectiu d'exploració agrícola d'un terreny situat a Catalunya per a una durada igual o superior a l'any agrícola. Un element diferenciador i essencial del contracte de conreu és l'obligació que té l'arrendatari de conrear la finca, establerta als arts. 9 i 12 de la Llei.

Dit això, només queda aclarir que Llei de contractes de conreu s'aplica també si el sòl està classificat com a urbanitzable o urbà. En canvi, als contractes que tinguin per objecte altres usos del sòl rústic no relacionats amb l'agricultura, o que

es trobin fora del territori de Catalunya, queden exclosos de la Llei de contractes de conreu i se'ls apliquen els arts. 1546 a 1574 CC o la Llei estatal o autonòmica que correspongui.

Pel que fa a la forma del contracte de conreu, aquesta és lliure, si bé ha de ser escrita, tot i que l'arrendament verbal és vàlid si es pot provar que existeix. La seva inscripció a un Registre Administratiu de Contractes d'acord amb els models de contracte de la Generalitat, que era obligatòria d'acord amb la Llei de 2008, va ser derogada per la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica (Llei òmnibus).

L'objecte: què s'arrenda?

D'una forma resumida, el què s'arrenda és la finca i tots els drets i elements que tenen a veure amb l'exploració agrícola. Es pot arrendar una única finca, o bé més d'una o bé una part, i es poden arrendar tots els aprofitaments agrícoles o bé cadascun per la seva banda (agrícola, forestal, pastura) quan són compatibles entre ells. Alguns elements a tenir en compte són:

Els contractes de parceria i masoveria

La diferència de la *modalitat de parceria* respecte de la resta de contractes de conreu rau en què la compensació que rep la propietat es correspon a una part de la collita. L'element aleatori (el fet que sigui una part o percentatge i no una quantitat exacte) és el que la diferencia de la modalitat d'arrendament, però no el fet que sigui en espècies, ja que es pot pactar que el que la propietat rebí sigui la seva quantificació en diners.

En el cas de la *masoveria*, l'obligatorietat d'habitar a la finca (el mas) és part indestriable del contracte, i no va lligada a cap compensació econòmica. A més el masover pot assumir obligacions concretes de gestió per part de la propietat. Per la resta, el dret del masover a conrear els camps pot estar sotmès indiferentment al règim d'arrendament o al de parceria.

En allò que no sigui incompatible, s'aplica a la parceria i a la masoveria el règim general de la Llei, tot i que en alguns casos genera dubtes. Per exemple, la Llei no estableix una durada mínima d'aquests contractes, per la qual cosa la interpretació majoritària és que es deixa a la voluntat de les parts o al costum local, tot i què en alguns casos el Departament d'Agricultura ha interpretat que la durada mínima és de set anys com en la modalitat d'arrendament.

Les edificacions: queden incloses amb excepció dels habitatges (tret del contracte de masoveria), però es pot establir al contracte de forma expressa que hi estan inclosos. Les activitats de turisme rural podran incloure's també de forma expressa sempre que siguin compatibles amb l'activitat agrícola.

Les eines i maquinària agrícola: no estan inclosos en el contracte, tot i que és possible també l'arrendament d'explotació agrícola amb tots els seus elements (maquinària, eines, edificacions, etc).

No estan inclosos els aprofitaments que no tinguin a veure amb l'activitat agrícola, com per exemple la caça.

Les dejeccions ramaderes: si escau, estan incloses en l'arrendament si bé és freqüent que se'n faci un tractament contractual separat. Sigui com sigui, quan tenen un valor cal tenir-lo en compte a l'hora de quantificar la renda del contracte.

Els drets d'explotació agrària: estan inclosos en l'arrendament, i amb ells el de percebre subvencions i ajuts (PAC).

Qui és qui en un contracte de conreu

Les parts del contracte de conreu són, d'una banda, l'arrendador i, de l'altra, l'arrendatari (el conreador). La persona arrendadora de la finca no té per què ser-ne propietària, ja que pot arrendar una finca el seu usufructuari, o fins i tot un arrendatari que tingui la facultat de sotsarrendar, malgrat que en aquests casos la durada del seu dret condiciona la de l'arrendament i de les seves pròrrogues.

Una de les coses més importants a tenir en compte a l'hora de signar un contracte d'arrendament, per part de l'arrendatari, és assegurar-se que qui intervé com a arrendador és el legítim

titular del dret pel qual arrenda, i que té plenes facultats per a fer-ho. Amb aquest objectiu és fonamental fer una consulta al Registre de la Propietat per confirmar que és propietari qui diu ser-ho i descartar que no existeixin copropietaris o titulars de drets reals limitats no mencionats. Hem de saber que si aquella persona que signa el contracte no té la legitimació suficient el contracte és nul de ple dret i l'arrendatari es pot quedar sense el seu dret en qualsevol moment.

Pel que fa a l'arrendatari, la Llei de contractes de conreu protegeix especialment el què anomena conreador directe i personal, que és, a grans trets, aquella persona física que, sola o amb col·laboració de descendents o ascendents o de les persones que hi conviu, du a terme l'activitat agrària per compte propi i n'obté almenys el 50% de la seva renda (l'article 6 de la Llei de contractes de conreu especifica millor aquesta categoria). Ser conreador directe i personal no és requisit per ser part del contracte de conreu però sí que comporta gaudir dels drets d'adquisició preferent sobre la finca.

Els drets d'adquisició preferent

Amb l'objectiu de facilitar l'accés a la propietat a les persones que exerceixen l'agricultura de forma personal com a mitjà de vida, la Llei atorga al conreador directe i personal la facultat d'adquirir la finca en les mateixes condicions pactades per la propietat amb una tercera persona. Per això, en cas que la propietat decideixi vendre la finca arrendada, haurà d'ofereir-la primer a l'arrendatari (dret de tanteig) o bé aquest podrà exercir el dret d'adquirir obligatòriament la finca al nou propietari pel mateix preu que n'ha pagat (dret de retracte).

Aquests drets no estan reconeguts si la classificació del sòl sobre el què es troba la finca és urbà o urbanitzable. Tampoc no els tenen reconeguts el parcer ni el masover, ja que la Llei especifica que són de l'arrendatari i així exclou la resta de modalitats.

Successió de les parts i sotsarrendament

El contracte d'arrendament continua vigent en cas de transmissió de la finca o d'un dret real sobre aquesta per qualsevol causa, incloent la successió hereditària, independentment que el nou adquirent tingui coneixement de la seva existència.

En cas de mort de l'arrendatari, els seus drets es poden transmetre tant per testament com per successió intestada, tot i què caldrà comunicar el nou titular a la propietat en el termini de 6 mesos des de la mort. En cas de manca de comunicació o de desacord entre els hereus, la propietat pot donar per rescindit el contracte en acabar l'any agrícola.

El sotsarrendament no es pot dur a terme sense consentiment exprés de l'arrendador i en cas de donar-se és causa de rescissió del contracte.

Règim imperatiu: drets irrenunciables

Abans de continuar, cal explicar que la Llei de contractes de conreu conté el què legalment



L'arrendament de pastures

Es tracta d'una modalitat molt específica que té com a diferències bàsiques la no obligatorietat de conrear la finca (el seu objecte és únicament la pastura) i que la seva durada mínima és de cinc anys (i malgrat la Llei no disposa res específicament s'entén que les seves pròrrogues són per períodes idèntics).

s'anomena "normes imperatives", que de forma senzilla podem definir com drets atorgats per llei als quals les parts no poden renunciar amb el contracte. Es tracta d'una garantia de protecció normalment adreçada a la part més feble del contracte (en aquest cas, l'arrendatari / conreador) quan es preveu que la situació de necessitat, per la desigualtat de les parts, pot portar a renunciar als seus drets. El dret té per no escrits els pactes d'un contracte que suposen una renúncia a aquestes normes imperatives.

Són normes imperatives (irrenunciables) del contracte de conreu:

- l'obligació de pagar la renda i de retornar la finca acabat el termini d'arrendament en el mateix estat en què es va rebre;
- la durada mínima del contracte i les seves pròrrogues;
- el règim de despeses i de millores;
- el dret de l'hereu a succeir l'arrendatari en cas de mort;
- els drets d'adquisició preferent, si es donen; en la masoveria, la inclusió de l'habitatge.

La renda

És un element essencial del contracte de conreu i es pot pactar en diners o bé en una part concreta de la collita o en concepte de millores a la finca. Si es pacta una part proporcional de la collita com a pagament, ens trobem davant la modalitat de parceria. Es paga per anualitats vençudes si les parts no pacten altra periodicitat.

La seva actualització és lliure però la Llei determina que si no es pacta altre sistema es tindrà present l'índex de preus percebuts agraris que el Govern publicarà anualment. També és possible la revisió de la renda en cas de circumstàncies sobrevingudes (plagues, circumstàncies meteorològiques adverses, catàstrofe natural) i en això la Llei dóna total llibertat a les parts.

Durada i pròrrogues del contracte

La durada del contracte d'arrendament va lligada a l'any agrícola, que si no s'estableix el contrari

correspon al període de l'1 de novembre fins al 30 d'octubre de l'any següent. La durada mínima és de set anys i en ser aquesta una norma imperativa, encara que es pacti una durada inferior, l'arrendatari podrà exigir el compliment dels set anys. En cas que les parts no manifestin el contrari almenys amb un any d'antelació respecte de la finalització del contracte, aquest es veurà prorrogat per cinc anys més, i així successivament.

Malgrat que aquesta durada mínima del contracte i les seves pròrrogues és imperativa, com hem vist, l'arrendatari té dret a rescindir unilateralment el contracte avisant sis mesos abans d'acabar qualsevol anualitat i sense que la propietat tingui dret a reclamar-li cap indemnització per aquest desistiment.

Despeses i millores

Corresponen a l'arrendatari/conreador les despeses ordinàries de manteniment i a l'arrendador les extraordinàries que siguin necessàries per mantenir la finca en condicions per al seu ús agrícola. Ambdós tenen dret a executar-les pel seu compte si la part responsable no atén a la seva obligació i demanar-ne el reemborsament: ara bé, en aquest cas és essencial tenir en compte que cal assegurar-se la prova d'haver requerit al responsable que les dugués a terme (mitjançant burofax o altre mitjà de prova).

Les millores es divideixen en obligatòries i voluntàries. Les obligatòries, quan signifiquin un increment notable del rendiment (per exemple el cas de pas de secà a regadiu), donen dret a rescabament. Si les ha dut a terme l'arrendador, mitjançant l'increment de la renda, tot i que en aquest cas l'arrendatari podrà desistir del contracte si l'augment de renda per aquest concepte no li convé. Si les ha dut a terme l'arrendatari, mitjançant una indemnització al final de l'arrendament sempre que les obres subsisteixin en aquest moment.

Les millores voluntàries les pot dur a terme l'arrendatari amb l'obligació de comunicar-ho a l'arrendador, i si aquest no s'hi oposa expressament es consideren autoritzades. Si suposen una millora per a la productivitat de la finca, l'arrendador no té dret a incrementar la renda, però si subsisteixen al final de l'arrendament, l'arrendatari podrà reclamar una compensació en aquest moment. ✿



**CELLER COOPERATIU
DE SALELLES, S.C.C.L.**

Secció ecològica

Pinsos compostos per a tot tipus d'animals, fitosanitaris, adobs i netejadora de cereals per a la ramaderia i l'agricultura en producció ecològica.

Ctra. Igualada, s/n. Manresa.
Tel. i fax: 93 872 05 72
coopsalelles@coopsalelles.com
www.coopsalelles.com