

# Els contractes de conreu. Avantatges i inconvenients



Àlex Serrahima

Advocat i membre de la Junta de Govern del Consorci Forestal de Catalunya

**Q**uan parlem de "contractes de conreu", certament, la primera impressió que ve al cap dels propietaris forestals és la famosa "Llei de la casa i l'hortet", és a dir, la "Llei de contractes de conreu" que fou aprovada l'any 1934, amb Lluís Companys al capdavant del Govern de la Generalitat republicana. Afortunadament, les disputes entre amos i rabassaires

d'aquell temps formen part del passat; i a dia d'avui, els actuals contractes de conreu no tenen associada, si més no, la conflictivitat social d'aquell moment.

## Què són?

S'entenen per contractes de conreu els contractes en virtut dels quals el propietari dels terrenys cedeix onerosament (cobrant) l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'uns camps o finca rústica, a favor d'un arrendatari conreador, parcer, o masover.

## Quins tipus de contractes existeixen?

Els contractes d'arrendament rústic, els contractes de parceria, i els contractes de masoveria. Encara que aquests tres tipus de contractes s'emmarquin sota la mateixa denominació de "contracte de conreu" i comparteixin aspectes generals, cadascun d'ells té les seves singularitats i característiques pròpies.

Els contractes d'arrendament rústic són els més habituals. Són aquells en què l'arrendador (propietari) lloga uns terrenys destinats al conreu agrari a un arrendatari, a canvi d'un preu en diners. En els contractes de parceria també es lloguen terrenys però el preu no és en diners de manera fixa (un preu anual, passi el què passi), sinó que percep un percentatge de la collita que faci el parcer, i per tant, el preu pot variar cada any de forma aleatòria. Finalment, la masoveria és un contracte de parceria amb la diferència que el parcer, i per tant, el masover, habita en el mas de la finca de forma gratuïta

(si bé la jurisprudència admet pacte al contrari), i paga per l'ús dels camps.

## Què tenen en comú els contractes de conreu?

Tot i que els tres tipus de contracte mencionats tenen característiques diferenciades, tots ells comparteixen principalment les següents disposicions, que són les de caràcter més pràctic:

- Els contractes de conreu (arrendament, masoveria i parceria) s'han de formalitzar per escrit.
- L'any agrícola comença l'1 de novembre de cada any, i acaba el 31 d'octubre de l'any següent.
- No són contractes de conreu els quins se cedeix la finca per un termini inferior a un any agrícola. Tampoc, si la finalitat és únicament preparar la terra o sembrar, tirar purins, o la prestació de serveis a favor del propietari. Així mateix, també queden exclosos els contractes de caça, o aquells que tenen una finalitat diferent a l'agrària (instal·lar-hi plaques solars, per exemple).
- Llevat de pacte al contrari, s'entén que s'inclou en l'arrendament els drets de producció agrària (DUN, dejeccions ramaderes, principalment) i els drets vinculats a les finques o les explotacions que integren el contingut del contracte de conreu.
- El contracte pot incloure el dret d'utilitzar les construccions agràries, maquinàries i eines del propietari.
- Amb certes limitacions legals, els usufructuaris poden formalitzar contractes de conreu, si bé una vegada s'extingeixi l'usdefruit (majoritàriament, per causa de mort de l'usufructuari), cal tenir en compte que el contracte subsistirà, i per tant, vincularà al nu propietari que esdevingui titular en ple domini de la finca.

## Els contractes d'arrendament rústic

L'arrendatari ha de conrear la finca i ho pot fer amb les plantacions o sèmbras que més li convinguin per a obtenir-ne els seus fruits. Alhora, té l'obligació de pagar una renda al propietari, i de tornar-li la finca en l'estat en què l'ha rebuda.

Ara bé, cal tenir en compte que els arrendaments rústics han de tenir una durada mínima de set (7) anys, i s'entendrà prorrogat de cinc anys en cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra, almenys un any abans del venciment, de la seva voluntat de donar-lo per extingit.

Així mateix, les despeses ordinàries de conservació i reparació derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari, que no té dret a reembossament. Tanmateix, les despeses que siguin extraordinàries aniran a càrrec de la propietat, i no tindrà dret a apujar la renda.

### Tenen lletra petita?

Sí. Cal tenir present que per llei, l'arrendatari té el dret de tanteig i retracte de la finca arrendada en cas de venda, dació en pagament o aportació a societat pel propietari, excepte quan es faci a favor del seu cònjuge o familiar fins a segon grau (veure article de la revista número 140). És important destacar que aquest dret d'adquisició preferent no és renunciable anticipadament en el contracte, i en cas de venda de la finca, el Notari podrà requerir a l'arrendatari la renúncia, davant seu, del dret de retracte. Per tant, si un propietari vol vendre la finca i té un contracte d'arrendament rústic vigent, haurà de notificar a l'arrendatari la voluntat d'alienar, indicant el preu i les demés condicions que formin part de la transmissió, i podrà exercir el dret de tanteig en els dos mesos següents a la notificació.

### I si el propietari no ho fa?

Llavors, l'arrendatari podrà exercir el dret de retracte, que significa anul·lar la transmissió feta, i quedar-se la finca pel mateix preu i condicions. Aquest dret el podrà exercir al cap de dos mesos des que se'n tingui coneixement o es demostrï que se n'ha assabentat. Tanmateix, com s'ha dit, els Notaris exigeixen abans de formalitzar l'operació que l'arrendatari renunciï, o no, al dret de tanteig i retracte. Així doncs, cada vegada existeixen menys casos de drets de retracte, els quals s'accionen davant dels Jutjats de Primera Instància.

### Els contractes de masoveria

Com s'ha dit, el conreador té la condició de masover si habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte. No ha de pagar cap contraprestació per l'ús del mas, però aquest segueix la sort del contracte. Per tant, si un propietari lloga una finca (camps i masia, tot inclòs), i no cobra del lloguer de la casa, i així ho estableixen en el contracte, el llogater

tindrà la condició de masover. De no ser així, estarem davant de dos contractes; un d'arrendament rústic o de parceria, segons el cas, i un altre d'arrendament urbà; i per tant, dues normatives diferents.

Cal tenir present que el contracte de masoveria, com també el de parceria, es basa en la relació de confiança entre masover (o parcer), i propietari; la qual cosa, pot pactar durades, condicions, obligacions o pactes diferents als quins s'apliquen en els contractes d'arrendament rústic. Ara bé, si no ho pacten abans, tot allò que no es trobi regulat en el contracte, li serà d'aplicació el què estableix la Llei per als contractes d'arrendament rústic.

### I per la parceria?

Atès que la renda que paga el parcer és una part proporcional de la collita, el parcer ha d'informar adequadament el propietari sobre el desenvolupament del conreu i, si escau, sobre les altres activitats de l'explotació, independentment del dret del propietari a fer les comprovacions que consideri convenients. Per tant, atès que la relació propietari-parcer es basa també en la confiança, quan el parcer no informa al propietari, conrea el terreny de manera deficient, o actua amb deslleialtat, el propietari pot resoldre el contracte i instar-ne la seva extinció.

### En conclusió

Tot propietari ha de tenir en compte que les normes que regulen els contractes de conreu són bastant estrictes, i poden comportar problemes, sempre i quan no se'n coneguin les condicions. Per això, és important assessorar-se bé abans de formalitzar un contracte d'arrendament rústic, parceria o masoveria.

Ahora, és recomanable incloure més pactes i condicions dels quins preveu la Llei, com per exemple, establir l'obligació del llogater de tenir tots els permisos en regla i a demanar tots aquells que siguin necessaris, definir el dret de pas, preveure l'actualització de la renda en l'arrendament rústic d'acord amb l'IPC (i no la IPPA –índex de preus percebuts agraris– que el Govern publica anualment), o incloure un apartat específic on s'aclareixi que la propietat s'eximeix de qualsevol responsabilitat civil per danys sobre béns i persones que pugui ocasionar l'arrendatari, parcer o masover. I més, si hi ha construccions agràries o una casa de pagès entremig.

Tot dependrà, com sempre, del perfil i tipus de conreador que estigui interessat en llogar els camps, i de la bona entesa que pugui propiciar amb el propietari. ●