

<b>Dades bàsiques</b>
Rang del document <b>Llei</b>
Organisme emissor <b>Departament de la Presidència</b>
Núm. del document <b>001/2008</b>
Data del document <b>20/02/2008</b>
Data de publicació <b>03/03/2008</b>
Diari oficial <b>DOGC</b>
Núm. <b>5082</b>

**TEXT CONSOLIDAT****Preàmbul**

Els contractes de conreu constitueixen un instrument cabdal de la política agrària a Catalunya. Per a aconseguir l'objectiu de garantir la preservació del sòl agrícola actual, el bon ús d'aquest i l'estabilitat i la millora de les explotacions agràries existents, cal disposar d'una regulació contractual moderna i equilibrada que fomenti l'ús eficient de la terra, la planificació dels riscos de l'activitat de conreu i el pactisme entre els diferents agents del camp. Amb aquesta finalitat, s'aprova aquesta llei, que compta amb el precedent de la Llei de contractes de conreu de l'any 1934, de la Generalitat republicana.

Aquesta llei s'emmarca en el procés de refosa i codificació del dret civil de Catalunya, iniciat amb la Llei 29/2002, del 30 de desembre, primera llei del Codi civil de Catalunya. En aquesta ocasió, s'ha considerat que corresponia aprovar una llei especial, atès el caràcter específic de la regulació i el seu doble contingut de dret civil patrimonial i de política agrària, tot això sens perjudici que en el futur els contractes de conreu puguin integrar-se en el llibre VI del Codi civil de Catalunya, tocant a obligacions i contractes, d'acord amb la seva estructura de codi obert. Així mateix, la llei s'aprova en

exercici d'una doble competència legislativa, la referent a conservació, modificació i desenvolupament del dret civil propi i la relativa a agricultura i ramaderia. Igualment, aquesta llei representa el compliment del precepte de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, l'article 46.4 del qual estableix que els poders públics han de vetllar pel foment de les activitats agràries i ramaderes. Per tant, aquesta regulació dels contractes de conreu és una manera d'assegurar que el sector tingui unes eines que en permetin el desenvolupament i la cohesió en el territori. D'altra banda, aquesta llei s'emmarca en el desplegament de les competències exclusives que l'article 116.1 de l'Estatut atorga a la Generalitat en matèria d'agricultura i ramaderia i l'article 129 en matèria de dret civil.

Aquesta llei s'estructura en sis capítols, el segon dels quals és dividit alhora en sis seccions, i conté cinc disposicions addicionals, una disposició transitòria i dues disposicions finals.

El capítol primer de la llei estableix les disposicions generals aplicables a tots els contractes de conreu i n'explicita els principis rectors. L'article 1 delimita la noció de contracte de conreu als efectes de la llei, comprenent-hi tots els que tenen per finalitat la cessió onerosa de l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica. Aquesta delimitació positiva es complementa amb la que negativament fa l'article 4 dels contractes que en resten exclosos i els articles 2 i 3, que fixen l'abast material dels contractes de conreu en el marc de la multifuncionalitat agrària. Clarament, aquesta llei estableix un àmbit d'aplicació al més ampli possible i no n'exclou de la regulació els contractes amb finalitat de conreu per raó de les parts contractuals ni per les característiques de la finca objecte del contracte, a diferència del que ha succeït en el dret fins ara vigent. Amb això s'aconsegueix que tots els contractes de conreu a Catalunya estiguin sotmesos a la llei. Seguint una política realista, es considera que no té sentit impedir l'establiment de contractes amb finalitat agrària sobre finques rústiques per raons subjectives o materials i, per tant, que no és raonable excloure'ls de la regulació que se'n fa, bàsicament dispositiva. En aquests termes, l'article 5 estableix que totes les persones amb capacitat de contractar poden signar contractes de conreu a Catalunya.

Ara bé, la finalitat d'aquesta llei en regular i comprendre tots els supòsits possibles de contractes de conreu no impedeix que s'articulin règims jurídics diferenciats segons quines siguin les parts contractuals. Aquesta diversitat afecta només l'accés a la propietat mitjançant els drets de tanteig i retracte, que s'estableixen de manera imperativa a favor de qui la llei anomena conreador directe i personal. En la resta, l'article 8 disposa que els contractes de conreu es regeixin per les disposicions imperatives d'aquesta llei, pels pactes convinguts per les parts, segons el principi de llibertat civil, per l'ús i el costum de la comarca i pel dret dispositiu aplicable. L'article 6 dóna la noció de conreador directe i personal, basada en l'efectiva dedicació al conreu de la terra, amb un biaix favorable a les persones físiques però sense excloure la possibilitat que també inclogui determinades persones jurídiques. Amb aquesta tècnica s'evita caure en una regulació de tipus reglamentari, impròpia d'una norma de dret privat i limitativa de la llibertat civil. La llei respon aquí a l'execució d'una política agrària pròpia i ajusta el dret vigent a la realitat territorial, econòmica i sociològica del camp a Catalunya.

D'entre les disposicions generals, cal destacar encara que la llei recull com a estàndard de diligència en l'execució dels contractes l'obligació de conrear segons ús i costum de bon pagès, clàusula immemorial en els contractes de conreu a Catalunya. També es disposa que els riscos de l'activitat de conreu no repercuteixin en les obligacions de les parts en la mesura que aquests són assegurables. En matèria de forma, s'estableix l'obligatorietat de formalitzar els contractes per escrit i el dret de cada part a exigir de l'altra la documentació en escriptura pública del contracte.

El capítol segon regula el contracte d'arrendament rústic, que constitueix el cos central de la llei, amb un gruix de vint-i-cinc articles, agrupats en sis seccions. La secció primera conté dos articles que estableixen els drets i les obligacions de les parts, que són l'arrendador o arrendadora i l'arrendatari o arrendatària. Destaca la previsió que l'arrendatari o

arrendatària, de conformitat amb el caràcter qualificat de l'arrendament com a rústic, té l'obligació de conrear la finca, però amb el dret a determinar el tipus de conreu que més li convingui. En la secció segona, dedicada a la renda, la llei estableix el principi que aquesta ha de consistir en diners, però també es pot pactar una quantitat de fruits, que en cap cas no pot ésser alíquota o proporcional dels que s'obtinguin. Tanmateix, les parts poden pactar que, per comptes d'una renda, la contraprestació de l'arrendatari o arrendatària per l'ús de la terra consisteixi en la realització de millores a la finca. Es té en compte també l'actualització de la renda d'acord amb el que hagin previst les parts i, si no, d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris. Finalment, s'imposa a l'arrendador o arrendadora l'obligació de lliurar a l'arrendatari o arrendatària un rebut de la renda pagada.

Pel que fa a la durada dels contractes, la regla és la llibertat de pacte, en absència del qual la durada del contracte és de set anys. En matèria de pròrroga del contracte, aquest es considera prorrogat per períodes de cinc anys si una de les parts no avisa l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment. En qualsevol cas, el termini de durada s'entén establert en benefici de l'arrendatari o arrendatària que, per cada anualitat, pot comunicar a l'arrendador o arrendadora la seva voluntat de posar fi al contracte i abandonar el conreu de la finca.

La secció quarta s'ocupa del règim de despeses i millores o inversions a la finca mentre dura el contracte d'arrendament. La llei adopta una posició que, tot respectant el que deriva d'obligacions legals, administratives o establertes per sentència judicial, a més de l'activitat de conreu i de l'obligació de mantenir la finca en l'estat en què es va rebre, deixa un marge a les parts perquè organitzin com creguin millor aquest àmbit del contracte d'arrendament.

Quant a l'extinció del contracte, la secció cinquena n'estableix les causes, que inclouen les de resolució per incompliment, i també les disposicions necessàries per a subvenir tant a la successió de l'arrendador o arrendadora com la de l'arrendatari o arrendatària. Sobre les causes d'incompliment, correspon als tribunals de justícia apreciar-ne el caràcter de substancials als efectes de la resolució. En qualsevol cas, s'explicita legalment el principi de respecte al cicle productiu de l'any agrícola pel que fa a l'extinció i la liquidació del contracte. En relació amb el possible canvi de qualificació urbanística de la finca, s'ha considerat que no calia establir cap disposició específica. L'arrendament rústic d'una finca qualificada com a sòl urbà o urbanitzable és possible en el marc de la llei, en la mesura que les parts poden pactar lliurement la durada del contracte, d'acord amb l'article 17. El canvi de qualificació urbanística de la finca o la decisió de modificar-ne la destinació per urbanització o edificació no són decisions que s'adoptin i s'executin sense previsió i en un termini de temps breu; s'ha entès que, des d'un punt de vista econòmic, no té sentit excloure aquests arrendaments de la llei ni preveure'n causes específiques d'extinció. Resta sempre oberta la possibilitat de posar fi a la relació d'arrendament abans de la fi del termini legal o pactat per acord de les parts amb indemnització per a l'arrendatari o arrendatària.

La secció sisena regula la preferència adquisitiva de l'arrendatari o arrendatària sobre la finca arrendada, que s'exerceix mitjançant els drets de tanteig i retracte. La llei parteix del principi que l'arrendatari o arrendatària ha de tenir el dret d'accedir a la propietat amb preferència en el cas que el propietari o propietària decideixi disposar-ne. Amb tot, aquests drets no s'estableixen de manera absoluta, sinó només a favor dels conreadors que es qualifiquen de directes i personals, amb el benentès que els que no ho són han de poder negociar igualment la concessió d'aquests drets en el moment de formalitzar el contracte o bé poden negociar l'adquisició directa de la finca en cas de venda a un tercer. La decisió d'aquesta política jurídica parteix de la constatació que la pràctica totalitat dels arrendataris que exerceixen de manera directa i personal el conreu de la terra són al seu torn propietaris de sòl agrícola. Amb aquesta mesura es vol fomentar el manteniment i el creixement de les explotacions agràries que ja existeixen.

Els capítols tercer i quart regulen els contractes de parceria, que inclouen la masoveria, l'arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural i el contracte d'arrendament per a pastures. Aquests contractes es regeixen de manera principal pel que hagin pactat les parts i, subsidiàriament, per les disposicions relatives a l'arrendament.

La llei crea la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu en el capítol cinquè. Amb un caràcter de submissió voluntària, aquesta Junta ha de permetre la solució extrajudicial dels conflictes que es puguin donar en l'execució dels contractes de conreu, amb un estalvi clar de costos i de temps. El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, del qual la Junta depèn orgànicament, n'ha d'establir per reglament la composició, l'organització i les funcions.

El capítol sisè i darrer de la llei estableix un dret d'adquisició preferent de sòl agrari a favor de la Generalitat, que concreta el component especial de política agrària que té la llei. Tal com succeeix en altres ordenaments propers, la Generalitat es reserva el dret d'adquirir amb preferència la propietat rústica que es posi al mercat de la terra, ja estigui o no en conreu o bé arrendada, de manera subsidiària al dret que correspongui a arrendataris i propietaris de finques confrontants. Atès que el sòl agrari és un bé escàs, la Generalitat entén que ha d'intervenir en les zones del país en què sigui necessari per a portar a terme una política d'adquisició de terres amb la finalitat de preservar el sòl i l'activitat agrària. Les demarcacions territorials afectades per aquesta preferència adquisitiva i les condicions per a exercir-la, un requisit imprescindible sense el qual no produeix efectes la limitació que legalment es fa del dret de propietat, s'han d'establir per reglament.

La llei es clou amb cinc disposicions addicionals, una disposició transitòria i dues disposicions finals, la primera de dret vigent, que disposa la substitució dels preceptes corresponents de la Compilació, i la segona, d'entrada en vigor. Pel que fa a l'aplicació temporal de la nova llei, la disposició transitòria estableix que s'apliqui als nous contractes però també als ja existents a partir de la primera pròrroga o les successives. D'aquesta manera s'aconsegueix que, en poc temps, s'apliqui a tots els contractes de conreu a Catalunya el dret civil català, cosa que no es produiria si la llei només s'apliqués als nous contractes.

## **Capítol I**

### *Disposicions generals*

#### **Article 1**

##### *Contractes de conreu*

1. Són objecte d'aquesta llei els contractes de conreu. Per contractes de conreu s'entenen els contractes d'arrendament rústic, parceria i, en general, tots els contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels quals se cedeix onerosament l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica.
2. El contracte de conreu pot incloure una explotació agrària, entesa com un conjunt de béns i drets que conformen una unitat econòmica.

#### **Article 2**

##### *Drets de producció agrària*

Els drets de producció agrària i d'altres drets vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte de conreu, llevat que les parts els excloguin expressament.

#### **Article 3**

##### *Habitatge i aprofitaments complementaris*

1. El contracte de conreu no s'estén a les edificacions destinades a habitatge que hi hagi a la finca, però sí a les altres construccions, a la maquinària i a les eines existents, llevat, en ambdós casos, de pacte en contrari i llevat el que estableix l'article 39.
2. El contracte de conreu no comprèn els altres aprofitaments de la finca no vinculats al conreu, com ara la caça, que corresponen al propietari o propietària, també llevat de pacte en contrari.
3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca pel conreador o conreadora necessita un pacte exprés entre les parts i, en el marc de la multifuncionalitat agrària, ha d'ésser compatible amb l'activitat de conreu.

#### **Article 4**

##### *Contractes exclosos*

No són objecte d'aquesta llei els contractes relatius a finques rústiques en els casos següents:

- a) Si el conreu per al qual se cedeix la finca és de durada inferior a l'any agrícola.
- b) Si la finalitat és una prestació de serveis al propietari o propietària, com ara la preparació de la terra per a la sembra o plantació.
- c) Si se cedeix només el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.
- d) Si se cedeixen només aprofitaments relatius a la caça.
- e) Si se cedeix una explotació ramadera de caràcter intensiu, sense terres de conreu.
- f) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal, llevat del que estableix l'article 40.

#### **Article 5**

##### *Parts contractuals*

1. Poden establir contractes de conreu les persones amb capacitat jurídica per a contractar.
2. Els titulars de drets limitats sobre la finca, com ara usufructuaris, fiduciaris, reservistes o compradors a carta de gràcia, poden formalitzar contractes de conreu per bé que, extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini mínim establert per aquesta llei o bé el de la pròrroga en curs.
3. El règim establert per l'apartat 2 s'aplica als contractes de conreu formalitzats pels representants legals dels menors o incapacitats, en extingir-se llur representació.

#### **Article 6**

##### *Conreador directe i personal*

1. S'entén per conreador directe i personal la persona física que, sola o amb la col·laboració de persones que hi conviuen o, si no hi ha convivència, de descendents o d'ascendents, duu a terme efectivament l'activitat agrària i assumeix els riscos de l'explotació, si el 50% de la seva renda total s'obté d'activitats agràries o d'altres de complementàries, sempre que la part de la renda procedent directament de l'activitat agrària efectuada 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.
2. Tenen la condició de conreador directe i personal les societats agràries de transformació, les comunitats de béns, les cooperatives o seccions de cooperativa de producció agrària i les societats civils, mercantils i laborals, per al conreu de què es tracti, sempre que incloguin en llur objecte social finalitats de caràcter agrari i que la majoria de drets de vot correspongui a les persones físiques a què es refereix l'apartat 1.
3. Les administracions públiques i llurs empreses i entitats vinculades arrendatàries de finques rústiques tenen la condició

de conreador directe i personal a tots els efectes d'aquesta llei.

4. Amb la finalitat de preservar, potenciar i fomentar els valors ambientals, la diversitat biològica i el patrimoni cultural de les terres agràries, gaudeixen dels efectes dels drets específics que aquesta llei reconeix al conreador directe i personal les associacions i les fundacions sense afany de lucre arrendatàries de terres agrícoles definides per llurs estatuts com a entitats exclusivament dedicades a la custòdia del paisatge rural o agrícola, a la cura de la biodiversitat en el territori rural o al manteniment del patrimoni cultural de les terres rurals.

## **Article 7**

### *Forma del contracte*

1. Els contractes de conreu s'han de formalitzar per escrit.
2. Les parts es poden exigir en qualsevol moment, amb les despeses a càrrec de la part que formuli la petició, que el contracte es formalitzi íntegrament en document públic i que hi consti una descripció de la finca objecte del contracte i, si escau, un inventari dels elements i dels drets vinculats a l'explotació que se cedeix i qualsevol altra circumstància que sigui necessària per a desenvolupar i executar adequadament el contracte.

## **Article 8**

### *Règim jurídic*

1. Els contractes de conreu es regeixen pel que estableix imperativament aquesta llei, pels pactes convinguts entre les parts contractants i, si no n'hi ha, per l'ús i el costum de la comarca. Supletòriament, és aplicable la resta de disposicions d'aquesta llei.
2. Si el conreador o conreadora no ho és de manera directa i personal, no són aplicables les disposicions d'aquesta llei relatives als drets d'adquisició preferent.
3. Les disposicions d'aquesta llei per al contracte d'arrendament s'apliquen a la resta de contractes de conreu en la mesura en què ho permeti llur naturalesa.

## **Article 9**

### *Ús i costum de bon pagès*

És obligació derivada del contracte de conreu la de conrear segons ús i costum de bon pagès, d'acord amb les bones pràctiques agràries i les limitacions específiques a què estiguin sotmeses determinades zones del territori en funció de la normativa en vigor, encara que no hagi estat pactada expressament.

## **Article 10**

### *Any agrícola*

L'any agrícola comença el dia 1 de novembre d'un any i acaba el 31 d'octubre de l'any següent, llevat del que pactin les parts d'acord amb els usos concrets de cada comarca i els referits als diferents tipus de conreu.

## **Capítol II**

### *Arrendament rústic*

#### **Secció primera**

##### *Drets i obligacions de les parts*

#### **Article 11**

##### *Drets i obligacions de l'arrendador o arrendadora*

L'arrendador o arrendadora ha de lliurar la finca a l'arrendatari o arrendatària i li ha de garantir l'ús pacífic per tot el temps de durada del contracte. A canvi, té dret a percebre un preu o renda.

#### **Article 12**

##### *Drets i obligacions de l'arrendatari o arrendatària*

L'arrendatari o arrendatària ha de conrear la finca amb les plantacions o sembres que més li convinguin per a fer-ne seus els fruits, i té l'obligació de pagar una renda a l'arrendador o arrendadora i de tornar-li la finca en l'estat en què l'ha rebuda.

#### **Secció segona**

##### *Renda*

#### **Article 13**

##### *Renda*

1. La renda dels contractes és la que lliurement convenen les parts a satisfer en diners, llevat que en convinguin el pagament en una quantitat determinada i no alíquota de fruits.
2. Són nuls de ple dret els pactes pels quals s'obliga l'arrendatari o arrendatària al pagament total o parcial de qualsevol dels tributs que graven la propietat de la finca arrendada.

#### **Article 14**

##### *Pacte de millorar la terra*

Les parts poden pactar que la contraprestació de l'arrendatari o arrendatària consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, com ara efectuar la rompuda de la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.

#### **Article 15**

##### *Actualització i revisió*

La renda dels contractes s'actualitza cada any agrícola d'acord amb l'índex de preus percebuts agraris que el Govern ha de publicar anualment en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, o bé d'acord amb el sistema que fixin les parts.

## **Article 16**

### *Pagament*

1. El pagament de la renda convinguda es fa d'acord amb el que estableixi el contracte. Quan aquest no ho estableix, la renda s'ha de pagar per anualitats vençudes al domicili de l'arrendador o arrendadora i en el termini d'un mes o, si s'escau, segons el costum de la comarca.

2. L'arrendador o arrendadora ha de lliurar a l'arrendatari o arrendatària un rebut de la renda pagada.

## **Secció tercera**

### *Durada dels contractes*

## **Article 17**

### *Durada mínima*

Els arrendaments han de tenir una durada mínima de set anys. Les parts poden establir una durada superior.

## **Article 18**

### *Pròrroga del contracte*

El contracte d'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys en cinc anys, sempre que una de les parts no avisi l'altra de la seva voluntat de donar-lo per extingit almenys un any abans del venciment.

## **Article 19**

### *Denúncia del contracte*

L'arrendatari o arrendatària pot renunciar a la durada del contracte o de la pròrroga i abandonar el conreu de la finca al final de cada any agrícola si notifica aquesta voluntat a l'arrendador o arrendadora, almenys amb sis mesos d'anticipació.

## **Secció quarta**

### *Despeses i millores*

## **Article 20**

### *Despeses ordinàries*

1. Les despeses ordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació agrària derivades de l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendatari o arrendatària, sense dret a reembossament.

2. Si, havent estat requerit a l'efecte, l'arrendatari o arrendatària no assumeix les despeses ordinàries, ho pot fer l'arrendador o arrendadora, amb dret a reembossament.

## **Article 21**

### *Despeses extraordinàries*

1. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació agrària derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi a l'activitat de conreu són a càrrec de l'arrendador o arrendadora, sense dret a apujar la renda.

2. Si, havent estat requerit a l'efecte, l'arrendador o arrendadora no assumeix les despeses extraordinàries, ho pot fer l'arrendatari o arrendatària, amb dret a reembossament.

## **Article 22**

### *Millores obligatòries*

1. L'arrendador o arrendadora i, si s'escau, l'arrendatari o arrendatària han de dur a terme les obres o millores que els siguin imposades per llei, per resolució judicial o administrativa ferma o per acord d'una comunitat de regants o d'altres entitats similars en les quals s'integri la finca.

2. En el cas que les obres s'hagin de dur a terme per l'arrendador i arrendadora i signifiquin un increment notable en el rendiment de la finca, com ara la transformació d'aquesta de secà en regadiu, l'arrendador o arrendadora té dret a apujar la renda en proporció a l'increment del rendiment, amb dret d'abandó per l'arrendatari o arrendatària per al cas que no li convingués.

3. Si l'arrendador o arrendadora no duu a terme les obres o millores, havent estat requerit a aquest efecte, ho pot fer l'arrendatari o arrendatària, amb dret a reembossament.

4. En el cas que les obres s'hagin de dur a terme per l'arrendatari o arrendatària i signifiquin una millora notable en la finca que subsisteixi a la fi del contracte, aquell té dret a ésser compensat per l'arrendador o arrendadora per l'import del cost material de la millora.

## **Article 23**

### *Millores voluntàries*

1. L'arrendatari o arrendatària pot dur a terme obres ordinàries de millora de la finca, com ara les dels accessos, el replanament de terres o la supressió de separacions entre peces de terra, sense necessitat d'autorització expressa de l'arrendador o arrendadora però amb notificació prèvia de manera fefaent.

2. L'arrendador o arrendadora es pot oposar a la realització de les obres en un termini de quinze dies a partir del moment en què ha rebut la notificació. Si no s'hi oposa expressament, les obres s'entenen autoritzades.

3. En el cas que les obres signifiquin una millora de la finca, l'arrendador o arrendadora no té dret a incrementar la renda, i, en el cas que subsisteixin en el moment de la fi del contracte, l'arrendatari o arrendatària té dret a ésser compensat per l'arrendador o arrendadora per l'increment del valor de la finca que les millores han generat.

#### **Article 24**

##### *Prescripció*

Les pretensions per despeses i per obres i millores prescriuen a l'any des que s'extingeix el contracte i l'arrendatari o arrendatària deixa la finca.

#### **Secció cinquena**

##### *Extinció del contracte*

#### **Article 25**

##### *Extinció del contracte*

El contracte d'arrendament s'extingeix per les causes següents:

- a) El finiment del termini inicial o de les pròrrogues.
- b) La resolució del contracte, en els casos establerts per la llei o convinguts per les parts.
- c) La pèrdua o expropiació total de la finca arrendada.
- d) La denúncia anticipada del contracte per l'arrendatari o arrendatària, d'acord amb el que estableix l'article 19.
- e) L'acord de les parts d'extingir-lo anticipadament.
- f) Els altres casos convinguts en el contracte o que resultin d'aquesta llei.

#### **Article 26**

##### *Resolució del contracte per incompliment*

1. L'incompliment per una de les parts d'obligacions contractuals o legals dóna dret a l'altra, que hagi complert les que li corresponen, a resoldre el contracte.

2. La part que ha complert les seves obligacions té dret a resoldre el contracte i a la indemnització dels danys i perjudicis soferts, per bé que pot optar només per reclamar aquests darrers i mantenir el contracte.

3. Són casos d'incompliment de l'arrendatari o arrendatària:

- a) Deixar de conrear la finca per abandonament o destinar-la a un ús diferent dels establerts per l'article 1, sens perjudici del que es pugui establir en la normativa sectorial específica.
- b) Malmetre o esgotar greument la finca o les produccions d'aquesta.
- c) Subarrendar la finca sense consentiment de l'arrendador o arrendadora.
- d) No efectuar el pagament de la renda convinguda en el contracte o no portar a terme les millores acordades.
- e) Fer obres voluntàries de millora amb l'oposició de l'arrendador o arrendadora o sense haver fet la notificació establerta per l'article 23.1.
- f) En general, l'incompliment per l'arrendatari o arrendatària de les obligacions convingudes o que deriven de la llei, les bones pràctiques agràries i l'ús i el costum de la comarca.

#### **Article 27**

##### *Pèrdua o expropiació parcials de la finca*

Si la finca es perd o és expropiada en part, l'arrendatari o arrendatària pot optar per l'extinció total del contracte d'arrendament o bé per deixar-lo subsistent en la part que resti de la finca, amb la reducció proporcional de la renda.

#### **Article 28**

##### *Dret a recollir els fruits*

Finit el contracte d'arrendament, l'arrendatari o arrendatària té dret a tot allò que sigui necessari per a recollir i aprofitar els fruits pendents i ha de permetre al nou arrendatari o arrendatària l'accés a la finca a fi de preparar el proper conreu.

#### **Article 29**

##### *Successió de l'arrendador o arrendadora*

1. Els drets i les obligacions derivats del contracte d'arrendament subsisteixen durant el termini legal, pactat o prorrogat, malgrat que la propietat de la finca es transmeti per qualsevol títol o s'hi constitueixi un dret real.

2. El desconeixement per l'adquirent de l'existència de l'arrendament de la finca no priva l'arrendatari o arrendatària dels seus drets.

#### **Article 30**

##### *Successió de l'arrendatari o arrendatària*

1. El dret de l'arrendatari o arrendatària es transmet per causa de mort a títol universal o particular, amb la consegüent subrogació de l'adquirent en la posició jurídica de l'arrendatari o arrendatària.

2. L'adquirent del dret a conrear pot optar per continuar o per extingir el contracte. Ho ha de notificar a l'arrendador o arrendadora dins dels sis mesos següents a la mort del causant i, en qualsevol cas, s'ha de fer càrrec del conreu fins a l'acabament de l'any agrícola. Si no es fa l'avís dins aquest termini, l'arrendador o arrendadora pot donar per extingit el contracte.

3. Si hi ha una pluralitat d'adquirents, a manca de designació feta pel causant, han de determinar qui continua l'arrendament i notificar-ho a l'arrendador o arrendadora dins els sis mesos següents a la mort del causant. A manca d'acord entre els adquirents notificat a l'arrendador o arrendadora dins aquest termini, l'arrendador o arrendadora pot donar per extingit el contracte i, en qualsevol cas, aquells s'han de fer càrrec del conreu fins a l'acabament de l'any agrícola.

### **Article 31**

#### *Dissolució d'una societat*

Si l'arrendatària és una societat, en el cas que es dissolgui, el dret a continuar l'arrendament correspon al soci o sòcia al qual s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació. Aquesta circumstància s'ha de notificar a l'arrendador o arrendadora. Si no es fa la notificació, l'arrendador o arrendadora pot donar per extingit l'arrendament passats sis mesos de l'acord de dissolució.

### **Article 32**

#### *Subarrendament*

1. L'arrendatari o arrendatària no pot subarrendar la finca, llevat d'autorització en el contracte o consentiment exprés de l'arrendador o arrendadora.

2. La cessió d'aprofitaments marginals no es considera subarrendament, sempre que aquests no representin més d'una desena part del rendiment total que s'obté de la finca.

3. Les administracions públiques poden subarrendar lliurement les finques de les quals són arrendatàries.

### **Secció sisena**

#### *Drets d'adquisició preferent*

### **Article 33**

#### *Preferència adquisitiva de l'arrendatari o arrendatària*

1. En cas de compravenda, permuta, dació en pagament, donació entre vius o aportació a societat de finques rústiques arrendades, correspon a l'arrendatari o arrendatària el dret d'adquisició preferent del domini, mitjançant l'abonament al propietari o propietària del seu preu o del valor donat en l'aportació, excepte en els casos següents:

a) Si l'alienació es fa a favor del propietari o propietària d'una part indivisa de la finca.

b) Si l'alienació es fa a favor de cònjuge, convivent en unió estable de parella, ascendents, descendents o parents consanguinis o per adopció fins al segon grau.

c) Si la finca té la qualificació urbanística de sòl urbà o urbanitzable.

2. El dret d'adquisició preferent no es pot renunciar anticipadament.

3. El dret de l'arrendatari o arrendatària és preferent al que legalment pugui correspondre als propietaris de les finques confrontants.

4. Als propietaris de finques confrontants els són aplicables les excepcions establertes per l'apartat 1.

5. En cas de transmissió d'una finca que només és arrendada en part o que ho és a diferents arrendataris, el dret d'adquisició preferent de l'arrendatari o arrendatària es limita a la part de la finca que té en arrendament.

6. Si els arrendataris o propietaris de finques confrontants han exercit la preferència adquisitiva establerta per aquest article, han de destinar la finca adquirida a activitats agrícoles, ramaderes o forestals durant un període mínim de cinc anys. En el supòsit que no es compleixi aquesta obligació o que la finca s'alieni entre vius per mitjà de qualsevol dels negocis jurídics indicats per l'apartat 1 abans de finir els cinc anys, la finca pot revertir a la situació anterior si els antics propietaris o llurs successors ho reclamen en el termini d'un any a comptar del finiment dels cinc anys esmentats. Si en el termini d'un any els antics propietaris o llurs successors no han exercit el dret de reversió, aquest pot ésser exercit per la Generalitat en el termini d'un any, en els termes de l'article 43.

### **Article 34**

#### *Dret de tanteig*

Quan es tracta d'alienacions de finques afectes al dret establert per l'article 33, el propietari o propietària ha de notificar la seva decisió d'alienar, el preu, l'adquirent i la resta de circumstàncies de forma fefaent a l'arrendatari o arrendatària, el qual, dins el termini de dos mesos, pot fer ús del dret de tanteig adquirint la finca en les mateixes condicions mitjançant el pagament o consignació del preu.

### **Article 35**

#### *Dret de retracte*

1. Si el propietari o propietària no fa la notificació a què es refereix l'article 34, o porta a terme l'alienació a favor de tercer abans del termini de dos mesos o, finit aquest termini, aliena per preu o condicions substancials diferents de les



comunicades a l'arrendatari o arrendatària, aquest pot exercir el retracte dins els dos mesos següents al moment en què hagi tingut coneixement de l'alienació.

2. En tot acte d'alienació d'una finca rústica s'ha de manifestar si està o no arrendada i, si escau, que s'ha portat a terme la notificació a l'arrendatari o arrendatària d'acord amb el que estableix l'article 34.

3. Per a inscriure en el Registre de la Propietat el títol d'adquisició d'una finca rústica arrendada cal justificar que s'ha portat a terme la notificació, de manera fefaent, a l'arrendatari o arrendatària d'acord amb el que estableix l'article 34. Aquesta notificació s'ha de fer i acreditar en qualsevol cas, encara que l'arrendatari o arrendatària no tingui dret d'adquisició preferent en no ésser conreador directe i personal.

### **Capítol III**

*Parceria i masoveria*

#### **Article 36**

*Parceria*

1. En el contracte de parceria el propietari o propietària cedeix al parcer o parcera l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari o propietària en les despeses.

2. Les parts corresponents al parcer o parcera i al propietari o propietària es poden convenir lliurement sense que hagin de correspondre al valor de la seva contribució en l'explotació de la finca.

#### **Article 37**

*Desenvolupament de la parceria*

#### **Article 38**

*Extinció de la parceria*

Són causes específiques de resolució del contracte de parceria:

- a) La manifesta deficiència en el conreu de la finca.
- b) L'incompliment dels deures d'informació i comunicació a càrrec del parcer o parcera.
- c) La deslleialtat en perjudici del propietari o propietària en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes de la finca.

#### **Article 39**

*Masoveria*

1. El conreador o conreadora té la condició de masover o masovera quan habita el mas que hi ha a la finca com a obligació derivada del contracte.

2. El masover o masovera no ha de pagar cap contraprestació per l'ús del mas, però aquest segueix la sort del contracte.

3. El masover o masovera està obligat a explotar i conrear la finca o explotació agrària segons ús i costum de bon pagès i portar a terme les altres activitats que li hagi encomanat el propietari o propietària, d'acord amb la naturalesa del contracte.

4. La masoveria es regeix per allò que lliurement hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, pels usos i els costums de la comarca.

### **Capítol IV**

*Altres tipus de contractes de conreu*

#### **Article 40**

*Arrendament amb finalitats de conservació del patrimoni natural*

Els contractes relatius a finques rústiques amb finalitats de conservació i custòdia del patrimoni natural se sotmeten a aquesta llei com a contractes de conreu i, si les parts no convenen altrament, se'ls aplica el règim de l'arrendament d'acord amb la legislació ambiental, urbanística o paisatgística corresponent.

#### **Article 41**

*Arrendament per a pastures*

El contracte d'arrendament pot consistir només en la cessió de l'aprofitament d'una finca per a pastures. En aquest cas, l'arrendatari o arrendatària no està obligat a conrear la terra i el contracte té una durada mínima de cinc anys.

### **Capítol V**

*Arbitratge i mediació*

#### **Article 42**

*Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu*

1. Es crea la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu, adscrita al Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, com a òrgan de naturalesa arbitral competent per a resoldre totes les qüestions litigioses relacionades amb l'aplicació d'aquesta llei.

2. Qualsevol de les parts que hagin pactat expressament en el contracte la clàusula de submissió arbitral o que l'hagin acordada posteriorment pot accedir a la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu. El laude de la Junta Arbitral és de compliment obligat per a les parts i es regeix pel que disposa la legislació d'arbitratge.



3. La composició, el funcionament i l'organització de la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu s'han de regular per reglament. N'han de formar part, entre d'altres, les entitats representatives del sector i les organitzacions professionals agràries més representatives.

4. La Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu pot tenir seccions territorials d'acord amb el que estableixi el reglament que la reguli.

## **Capítol VI**

*Adquisició preferent de sòl agrari*

[No vigent]. [Afectacions](#)

### **Article 43**

*Dret d'adquisició preferent de la Generalitat*

[No vigent]. [Afectacions](#)

### **Article 44**

*Condicions d'exercici*

[No vigent]. [Afectacions](#)

## **Disposicions Addicionals**

*Disposicions addicionals*

### **Primera**

*Models de contractes de conreu*

El Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural ha d'elaborar els models de contractes de conreu en el termini d'un any a comptar de la publicació d'aquesta llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

### **Segona**

*Registre Administratiu de Contractes de Conreu*

[No vigent]. [Afectacions](#)

### **Tercera**

*Mesures incentivadores dels contractes de conreu*

El Govern pot establir mesures tributàries que incentivin la formalització de contractes de conreu amb conreadors directes i personals per a l'ús eficient del sòl agrícola.

### **Quarta**

*Assegurança*

1. El cost de les assegurances que es contractin relatives al conreu de la finca és íntegrament a càrrec del conreador o conreadora, llevat de pacte en contrari.

2. La manca d'assegurança dels riscos de l'activitat de conreu per part del conreador o conreadora no repercuteix en l'execució del contracte.

3. El que estableixen els apartats 1 i 2 s'entén sens perjudici de la normativa vigent en matèria d'assegurances.

### **Cinquena**

*Junta d'Arbitratge i Mediació*

1. El Govern ha de crear, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu, d'acord amb el que estableix l'article 42, i ha de garantir-ne els recursos humans i materials suficients.

2. S'autoritza el Govern a unificar la Junta d'Arbitratge i Mediació per als Contractes de Conreu i la Junta Arbitral de Contractes d'Integració, creada per la Llei 2/2005, del 4 d'abril, de contractes d'integració, amb les adaptacions corresponents pel que fa a la composició, l'organització i el funcionament.

3. S'amplien les funcions de la Junta Arbitral de Contractes d'Integració, establertes per l'article 14 de la Llei 2/2005, amb les corresponents a l'àmbit de la mediació entre les parts.

## **Disposició transitòria**

*Contractes vigents*

Les disposicions d'aquesta llei són aplicables als contractes de conreu existents abans que entri en vigor, un cop s'hagi complert el termini mínim de durada del contracte i a partir de la primera pròrroga o les successives.

## **Disposicions finals**

### **Primera**

*Dret vigent*

Resten substituïts pels preceptes d'aquesta llei els articles 337, 338 i 339 de la Compilació del dret civil de Catalunya.

### **Segona**

*Entrada en vigor*

Aquesta llei entra en vigor al cap d'un mes d'haver estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.



## **Afectacions passives**

[Afectacions passives \(10\)](#)

- Capítol VI derogat per art. 6 de la **LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.**
- Article 43 derogat per art. 6 de la **LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.**
- Article 44 derogat per art. 6 de la **LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.**
- Disposició Addicional Segona derogada per art. 6 de la **LLEI 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.**
- **DESPLEGADA per l'Acord GOV/142/2009, de 14 d'abril, pel qual es disposa la publicació al DOGC de l'índex de preus percebuts agraris a efectes de l'actualització de les rendes de contractes de conreu.**
- **DESPLEGADA per la Resolució AAR/881/2009, de 30 de març, per la qual s'aproven els models de contractes de conreu i se'n dóna publicitat.**
- **DESPLEGADA per l'Acord GOV/74/2010, de 27 d'abril, pel qual s'autoritza la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'índex de preus percebuts agraris a efectes de l'actualització de les rendes de contractes de conreu.**
- **DESPLEGADA pel Decret 170/2009, de 3 de novembre, pel qual es regula la Junta d'Arbitratge i Mediació dels contractes de conreu i dels contractes d'integració de Catalunya.**
- **DESPLEGADA pel Decret 7/2010, de 26 de gener, del Registre administratiu de contractes de conreu.**
- **DESPLEGADA per l'Acord GOV/107/2008, de 10 de juny, pel qual es disposa la publicació al DOGC de l'índex de preus percebuts agraris a efectes de l'actualització de les rendes de contractes de conreu.**