**Contracte de societat rural menorquina o d’amitges de l’illa de Menorca** (article 64 del Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s’aprova el text refós de la Compilació de dret civil de les Illes Balears)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**Notes prèvies**

El contracte de societat rural menorquina o d’amitges de l’illa de Menorca només regeix en el dret civil de Menorca (llibre II de la Compilació de dret civil de les Illes Balears aprovada pel Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre,en endavant, [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf)).

En aquest sentit, s’ha d’interpretar què vol dir la territorialitat illenca quan es tracta de negocis jurídics que no requereixen el veïnatge civil ni la residència a una illa concreta (al manco, en aquest cas, el soci propietari no cal que resideixi a l’illa de Menorca). Per tant, l’element territorial que du a l’aplicació preferent del contracte d’amitges menorquí —i, fins i tot, a l’aplicació excloent, perquè la Llei 49/2003, de 26 de novembre, de arrendaments rústics (LAR), en matèria d’amitgeria, s’autoexclou quan hi ha norma pròpia (art. 29 LAR)2— és el fet de trobar-nos davant de normes civils pròpies en una matèria de competència autonòmica3 i amb regulació pròpia.

Per això, proposem que tota amitgeria o *parceria* a l’illa de Menorca s’ha d’ajustar de manera preferent i excloent a la regulació de l’article 64 de la Compilació balear, el qual, d’altra banda, exclou la supletorietat de qualsevol altra regulació, essent un contracte autointegrat amb costums**4** i principis propis quan hi hagi llacunes de llei. La supletorietat de les regles de la parceria de la LAR i, mitjançant l’aplicació de l’article 29 LAR, la supletorietat d’algunes regles del contracte d’arrendament rústic, només poden aplicar-se per mor de les regles generals contingudes a l’article 1 de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf). En particular,5 per mor de l’article 1.3.5è de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf),**6** sabent que la LAR és dret civil estatal, aquesta serà aplicable quan un buit normatiu, provocat pel tancament de fonts que fa l’article 64 de la Compilació, no sigui fruit d’una decisió de política legislativa, cosa que esbrinarem mitjançant l’esgotament integrador dels principis propis.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Art. 64 [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf)

“1. La institució coneguda a Menorca amb el nom de societat rural és, d’acord a la tradició jurídica pròpia, un contracte de societat civil particular o atípic subscrit entre el titular d’una finca rústica i el conreador, els quals actuen mancomunadament amb l’objecte d’explotar una finca en estreta col·laboració.

2. Quan la titularitat de la finca implica l’existència de dos o més propietaris, aquests responen solidàriament davant el conreador.

Si els conreadors són dos o més, el contracte només serà possible si els diversos conreadors responen solidàriament davant el titular de la finca o quan el contracte tengui per objecte aprofitaments diversos que siguin compatibles.

3. Si el conreador adopta la forma de titularitat compartida li seran aplicables els articles 2.2, 4, 5 i 8 de la Llei 35/2011, de 4 d’octubre, sobre titularitat compartida de les explotacions agràries.

En el cas que, en relació amb el cònjuge o parella de fet del conreador, concorrin les condicions de l’article 13 de la Llei 35/2011, de 4 d’octubre, sobre titularitat compartida de les explotacions agràries, serà aplicable l’establert en dit article.

4. El contracte, convingut en qualsevol forma, ha de fixar la durada, que en cap cas no pot ser inferior a un any, la participació en els guanys o munt major i les pèrdues, la mota o dotació que aporta el titular de la finca, i també la resta d’aportacions que ha de fer cadascuna de les parts.

Una vegada conclòs el termini pactat, el contracte es prorrogarà tàcitament per períodes iguals, tret que, amb tres mesos d’antelació, qualsevol de les parts se’n desdigui.

5. El contracte de societat rural no s’extingeix pel desdir del conreador si aquest convé amb un nou conreador la subrogació en la seva participació, drets i obligacions, sempre que no hi hagi oposició a dita cessió per part del titular de la finca, en atenció a l’estreta col·laboració que caracteritza la societat rural. Malgrat que el titular de la finca no s’oposi a la subrogació del conreador, pot acordar amb el conreador entrant annexionar continguts al contracte de societat rural, tant si són continguts innovadors, com si són modificadors o extintius, respecte dels acords existents.

En cas de cessió, el conreador cedent ha de satisfer el conreador cessionari la bestreta lliurada pel titular de l’explotació, si n’hi va haver. Així mateix, amb la cessió es produiran els estims de la mota, com a dotació del titular que es manté vinculada a l’explotació de la finca, i de l’extramota la qual, en defecte de pacte, es reparteix per meitat entre el conreador i el titular.

En el procés d’estims, correspon al conreador cedent el rescabalament en espècie o en metàl·lic del contingut de la mota que s’hagi deteriorat. Així mateix, si el contingut de la mota s’ha vist augmentat, l’excés tendrà la consideració d’extramota.

6. El contracte de societat rural tampoc no s’extingeix per la mort del titular de la finca o del conreador, sinó que, en el lloc d’aquests, queden subrogats els seus successors hereditaris sempre que, quan es tracti dels successors del conreador, aquests col·laborin, o estiguin en possibilitat de fer-ho, en l’explotació de la finca i no s’oposin a la continuació del contracte. Una vegada produïda la subrogació, sigui quin sigui el termini que s’hagi pactat en el contracte, cadascuna de les parts se’n podrà desdir, però aquest continuarà vigent fins al final de l’any agrícola.

7. A la finalització del contracte, al desdir i a la cessió d’aquest, les parts poden acordar realitzar el procés de liquidació o estims amb sotmetiment a estimadors, acordant el nombre d’estimadors, els criteris d’elecció i el grau de perícia pertinent que aquests han de tenir, així com qualsevol altra qüestió que les parts considerin. El simple acord entre les parts de sotmetiment a estimadors no perjudica l’exercici de qualssevol accions judicials que, en relació amb aquesta matèria, les parts puguin exercitar.

8. Cal atenir-se als usos i costums en el que no hagi estat pactat en el contracte ni es preveu en aquest llibre.”

**2**Article 29 de la LAR: “*Régimen jurídico de la aparcería. En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería”.*

**3** La LAR ens recorda l’àmbit competencial de la legislació civil estatal.

*“Disposición final primera LAR: La presente Ley se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución, sin perjuicio de la aplicación preferente de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan, y de su conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas respectivas.”*

*“Disposición final segunda LAR: Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la normativa de aplicación preferente que dicten las comunidades autónomas con competencia en materia de derecho civil, foral o especial.”*

Aquestes dues regles es completen, als efectes del marc competencial, amb l’article 30.27 EAIB (“La Comunitat Autònoma té la competència exclusiva en les matèries següents, sens perjudici del que disposa l’article 149.1 de la Constitució: [...] 27. Conservació, modificació i desenvolupament del dret civil propi de les Illes Balears, inclosa la determinació del seu sistema de fonts, llevat de les regles relatives a l’aplicació i l’eficàcia de les normes jurídiques, les relacions juridicocivils relatives a les formes de matrimoni, l’ordenació dels registres i dels instruments públics, les bases de les obligacions contractuals, les normes per resoldre els conflictes de lleis i la determinació de les fonts del dret de competència estatal*”*) i l’article 87 EAIB.

**4** Article 1.3 del Codi civil espanyol: “El costum només regeix en defecte de la llei aplicable, sempre que no sigui contrari a la moral o a l’ordre públic i que sigui provat. Els usos jurídics que no siguin merament interpretatius d’una declaració de voluntat tenen la consideració de costum”. Ara bé, en el cas de l’art. 64 de la Compilació, aquest reconeix que hi ha costums en una determinada qüestió i els crida expressament, en defecte, normalment, de voluntat contractual. Es tracta, per tant, de “costums amb especial rellevància normativa”.

**5** Article 87 de l’EAIB: “1. En matèries de competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, el dret propi de les Illes Balears és aplicable al seu territori preferentment a qualsevol altre, segons els termes prevists en aquest Estatut. [...] 3. En tot allò que no sigui regulat pel dret propi de les Illes Balears serà d’aplicació supletòria el dret de l’Estat”.

**6** Diu: “*Per manca de norma de dret civil propi, s’aplicarà, com a dret supletori, el dret civil estatal, sempre que la seva aplicació no sigui contrària als principis generals que informen el dret civil propi i que el buit normatiu no sigui volgut pel legislador balear, dins del marc de les seves competències”.* Per la supletorietat del Codi civil espanyol (CC), arribem a l’article 470 CC que indica que, si no hi ha títol constitutiu o no és suficient, “s’han d’observar les disposicions contingudes a les dues seccions següents”.

**CONTRACTE DE SOCIETAT RURAL MENORQUINA**

.................. (*lloc de l’illa de Menorca*), ..... (*dia* *en xifres*) de ........... (*mes* *en lletres*) de ..... (*any* *en xifres*)

**REUNITS**

D’una banda**,** el **Sr./Sra.** **..................**, major d’edat, veí/veïna de .................. (*indiqueu-ho sobretot en cas que resideixi a Menorca*), amb domicili a .................. i amb DNI núm. .................. (en endavant, el soci titular).[[1]](#footnote-2)

*(En cas que la titularitat sigui de copropietaris, és opcional afegir: La part de soci titular està composta pels titulars de la finca,* ***Srs./Sres.*** *......., que s’obliguen a respondre solidàriament davant la part conreadora.)*

De l’altra, el **Sr./Sra.** **..................**, major d’edat, veí/veïna de .................., amb domicili a .................. i amb DNI núm. .................. (en endavant, la part conreadora).[[2]](#footnote-3)

*(Tractant-se d’un negoci de dret civil propi, no és sobrer pensar que es requereix la residència a Menorca de la part conreadora; en cas contrari, el negoci perd la seva naturalesa idiosincràtica.)*

*(En cas que la part conreadora estigui formada per més d’una persona, és opcional afegir clàusules al respecte. Podeu escollir una de les opcions següents.)*

*(Opció 1)*

La part conreadora està composta[[3]](#footnote-4) pels **Srs./Sres.** ..............., que s’obliguen a respondre solidàriament davant el titular de la final.

*(Opció 2)*

El conreador/a, el **Sr./Sra.** **...............** adopta la forma de titularitat compartida, per la qual cosa li seran aplicables els articles[[4]](#footnote-5) 2.2, 4, 5 i 8 de la Llei 35/2011, de 4 d’octubre, sobre titularitat compartida de les explotacions agràries.[[5]](#footnote-6)

*(Opcional afegir: Opció 3)*

El conreador/a reconeix que .................. (*escolliu: el seu cònjuge casat amb separació de béns/la seva parella estable sotmesa al dret civil balear/la seva parella de fet*), el **Sr./Sra.** .........., es troba en la situació descrita en l’article 13 de la Llei 35/2011, de 4 d’octubre, sobre titularitat compartida de les explotacions agràries.[[6]](#footnote-7)

**COMPAREIXEN[[7]](#footnote-8)**

Ambdues parts intervenen en nom i dret propis, es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest document i, amb el seu consentiment exprés

**EXPOSEN**

1. Que el soci titular és propietari[[8]](#footnote-9) de la finca descrita a continuació i en cedeix l’ús i el gaudi a la part conreadora, perquè la destini a l’ús agrari, l’ús ramader o tots dos.

Descripció de la finca[[9]](#footnote-10)

Rústica. Lloc[[10]](#footnote-11) de .............., amb una superfície, segons mesurament recent, de ..... quarteres[[11]](#footnote-12) (o hectàrees). Confronta al nord amb .................., al sud .................., a l’est amb .................., i a l’oest amb .................. . Consta inscrita al Registre de la Propietat de .................., com a finca núm. ...... . Les dades cadastrals són les següents: .................. .

El lloc es troba lliure d’amitgers, arrendataris i ocupants. *(O bé, segons correspongui, indiqueu la situació de gravàmens i càrregues i, si escau, aporteu la documentació registral.)*

1. Que la part conreadora està interessada a usar temporalment el lloc descrit a l’expositiu anterior per a .................. *(escolliu: l’aprofitament agrícola, l’aprofitament ramader, l’explotació agrícola, l’explotació ramadera)*, i assumeix l’obligació de cedir-lo al conreador entrant i, en defecte, retornar-lo a la part propietària, en acabar la societat rural menorquina (d’ara endavant, SRM), en l’estat en la qual la va rebre.
2. Que ambdues parts concerten aquest contracte de SRM sobre el lloc identificat anteriorment, amb la finalitat d’actuar mancomunadament, amb l’objecte d’explotar, en estreta col·laboració, la finca descrita anteriorment, de conformitat amb: les estipulacions següents,[[12]](#footnote-13) l’article 64 del Decret legislatiu 79/1990, de 6 de setembre, pel qual s’aprova el text refós de la Compilació de dret civil de les Illes Balears, i els usos i costums vigents en matèria d’amitges o societat rural a l’Illa de Menorca.[[13]](#footnote-14)
3. Aquest contracte s’origina en el contracte verbal acordat en data ..... (*o bé: en el contracte privat signat en data ......*), el qual queda substituït per l’acord en aquest acte.[[14]](#footnote-15)

**CLÀUSULES**

**Clàusula 1. Objecte del contracte[[15]](#footnote-16)**

És objecte d’aquest contracte el lloc identificat a l’expositiu 1.

*(És convenient estipular la resta de cessions o aportacions. Són un model de com estipular-les les clàusules 1.1, 1.2 i 1.3 següents.)*

**1.1 Habitatge i aprofitaments complementaris**

(*Opcional:*) La part conreadora i la seva família poden residir a la casa de la finca en l’estat en què es troba. L’amoblament de la casa, el seu manteniment ordinari i qualsevol despesa d’adaptació a les necessitats actuals d’una família van a càrrec de la part conreadora.

**1.2. Aportacions del soci titular i mota**

La dotació que aporta el soci titular, la qual es manté vinculada a l’explotació de la finca, consisteix en:

* L’ús i el gaudi de la finca, així com el ........... % del cost dels productes necessaris per a l’explotació de la finca.[[16]](#footnote-17)
* La brestreta[[17]](#footnote-18) equivalent a la quantitat ........ €.
* La totalitat de la mota, que consta de ........ (*dotació ramadera*).
* El soci titular també aporta .............. . *(Indiqueu altres aportacions.)*

*(Consuetudinàriament,[[18]](#footnote-19) li correspon la construcció i conservació, així com les millores permanents de les cases i edificacions; de vegades, també aporta alguna quantitat en efectiu en concepte de jornals).*

**1.3. Aportacions de la part conreadora**

La part conreadora aporta el restant ........... % del cost dels productes necessaris per a l’explotació de la finca, així com la mà d’obra.

**Clàusula 2. Tipus de cultiu[[19]](#footnote-20)**

La part conreadora .................. (*escolliu: ha d’acordar/no ha d’acordar*) el cultiu amb el soci titular i ha assumir l’obligació de retornar o cedir la finca, quan escaigui, en l’estat en què la va rebre.

**Clàusula 3. Repartiment del munt major i pèrdues**

Ambdues parts es comprometen a repartir-se els guanys o munt major i les pèrdues,[[20]](#footnote-21) en proporció a les respectives aportacions,[[21]](#footnote-22) que les parts fixen en els percentatges següents:

a. El soci titular: ...........% de les pèrdues o guanys.

b. La part conreadora: ........... % de les pèrdues o guanys.

La liquidació dels fruits de l’explotació els ha de fer la part conreadora tan aviat com sigui requerida pel soci titular *(opció alternativa: en el termini de ........... dies següents a la finalització de la collita)*.

**Clàusula 4. Drets, deures i obligacions de les parts**

**4.1 Obligacions i responsabilitats de la part conreadora**

**4.1.1** La part conreadora ha de retornar, o cedir al conreador entrant, la finca en l’estat en què l’ha rebuda.

**4.1.2** La part conreadora ha d’informar adequadament el soci titular sobre el desenvolupament del conreu.

**4.1.3** La part conreadora ha d’avisar amb anticipació el soci titular perquè pugui presenciar la recol·lecció dels productes obtinguts del conreu.

**4.1.4** La part conreadora s’ha d’ocupar de comercialitzar els productes de l’explotació (*opcional: ocupar-se’n individualment o de manera conjunta*), amb l’obligació de retre comptes al soci titular amb la periodicitat de ........... o segons ús i costum del lloc.

**4.1.5** La part conreadora ha de complir els requeriments de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, en particular, en relació amb la presentació de la declaració responsable corresponent per a l’inici de l’activitat davant

**4.1.6** ............................ . (*Si és necessari,* *indiqueu altres obligacions i responsabilitats com, per exemple, obligacions relacionades amb les labors i les activitats agrícoles que la part conreadora ha de realitzar —sembra, reg, fertilització, control de plagues, collita— o bé pràctiques i responsabilitats en relació amb la sostenibilitat i certificacions necessàries.)*

**4.2 Obligacions i responsabilitat del soci titular o propietari**

**4.2.1** El soci titular s’obliga a cedir a la part conreadora l’explotació de la finca i a garantir-li l’ús pacífic per a tot el temps de durada del contracte.

**4.2.2** El soci titular té dret a fer les comprovacions convenients per informar-se sobre el desenvolupament del conreu i, si escau, de les altres activitats de l’explotació.

**4.2.3** ............................ . (*Indiqueu, com a obligació contractual —si no s’ha especificat abans amb les aportacions—, quins recursos i suports donarà el propietari a la part conreadora pel fet que es tracta d’un contracte de col·laboració).*

**4.2.4** ............................ (*Podeu incloure altres clàusules relacionades amb* *l’accés a la terra, l’aigua, la maquinària, les eines agrícoles, l’assessorament tècnic i el subministrament de productes*.)

**Clàusula 5. Durada**

El contracte es fixa amb una durada[[22]](#footnote-23) de ........... anys, i la part conreadora es compromet a deixar lliure la finca i a disposició del soci titular o del conreador entrant el dia ........... .

(És *opcional —tot i que convenient per protecció del soci conreador— mencionar el conreu per tal d’integrar en el contracte la duració que, consuetudinàriament, s’acostuma a necessitar per al dit conreu, i així, inaplicar el mínim legalment exigible).*

Una vegada complit el termini de duració anterior, el contracte s’entendrà prorrogat[[23]](#footnote-24) per ..........., sempre que cap de les dues parts no se’n desdigui, comunicant a l’altra el seu desdir amb una antelació mínima de 3 mesos de la terminació de la durada pactada.

**Clàusula 6. Obres, reparacions, despeses de conservació i millora**

(*Opció 1*)

Ambdues parts es sotmeten a les regles imperatives previstes en el capítol VI de la LAR, en relació amb la parceria, i que siguin compatibles amb la naturalesa de la SRM.[[24]](#footnote-25)

Així mateix, les obres, millores o inversions que, per disposició legal o per resolució judicial o administrativa ferma o per acord dels òrgans de representació dels quals formi part la SRM, s’hagin de fer sobre el lloc objecte del contracte, ha de dur-les a terme la part ........... d’acord amb allò pactat.[[25]](#footnote-26)

Igualment, la part ........... és la responsable de mantenir i reparar les infraestructures i els equips utilitzats a la parcel·la agrícola, com a sistemes de reg, tanques i hivernacles, entre d’altres.

(*Opció 2: podeu fer una llista generalista de les prescripcions de la LAR per tal d’incorporar-les al contracte com a continguts convencionals)*

**6.1** Són a compte i a càrrec exclusiu del soci titular totes les reparacions i les obres necessàries perquè el lloc cedit pugui ser destinat a l’aprofitament o l’explotació convingudes, amb les excepcions previstes a l’article 18.3 LAR.

**6.2** Ambdues parts estan obligades a permetre la realització de les obres, les reparacions i les millores que hagi de fer o pugui fer l’altra part contractant. Aquestes reparacions i millores s’han de realitzar a l’època de l’any i en la forma que menys pertorbin, llevat que no es puguin ajornar.

**6.3** Correspon a la part conreadora efectuar les reparacions, les millores i les inversions que siguin pròpies de l’empresari agrari en l’exercici normal de la seva activitat.

**6.4** La part conreadora no pot, llevat d’acord exprés entre les parts, fer desaparèixer les parets, tanques, tanques vives o mortes, rases i altres formes de tancament o tancament del predi arrendat, si separen dues o més finques integrades en una mateixa unitat d’explotació, llevat dels trams necessaris per permetre el pas adequat de tractors, maquinària agrícola i quan les tasques de cultiu ho requereixin. Tot això sens perjudici del que estableixi la legislació sobre protecció del medi ambient i protecció del patrimoni històric.

**Clàusula 7. Terminació del contracte**

*(Opció 1: es pot incloure una llista de les causes legals i, a més, les que les parts acordin legalment. Tot seguit hi ha exemples de causes.)*

**7.1** Per conclusió del contracte i exclusió de la pròrroga legal a causa de l’exercici del desdir genèric, de qualsevol de les dues parts, tres mesos abans de la conclusió.

El desdir no pot suposar un desistiment unilateral per part del soci titular, en atenció al principi general de bona fe. Per tant, malgrat la conclusió del contracte, l’exclusió de la pròrroga per desdir, en el cas del soci titular, el Sr./Sra. ......, s’ha de basar en la provada pèrdua de confiança amb el conreador, en atenció a la relació professional i d’estreta col·laboració.

Per part del conreador, el Sr./Sra. ......, complits els requisits de terminis i forma, el desdir és, causalment, lliure.

**7.2** Per la resolució del dret del soci titular, d’acord amb l’article 10 LAR.

**7.3** Pel desdir del soci titular amb causa justificada en:

* L’incompliment greu de les obligacions de la part conreadora.
* El frau o deslleialtat del conreador a l’hora de valorar o lliurar al soci titular els fruits de la finca o a l’hora de valorar les despeses necessàries per a la seva obtenció.
* La manca de lliurament al soci titular de la part dels productes obtinguts que li corresponguin segons el que s’hagi convingut o els usos i costums locals.

**7.4** En cas que la part conreadora cedeixi o subarrendi la finca objecte del contracte havent manifestat el soci titular expressa i per escrit la seva oposició.

**7.5** Pel desdir basat en la concurrència de les causes de resolució i rescissió descrites en els articles 18, 19 i 29 de la LAR, a instància de la part legitimada.

**7.6** En cas de mort o invalidesa de la part conreadora, si no és possible la subrogació legal dels successors del conreador, pel motius legalment prevists (és a dir, que no hi hagi dits successors, que no estiguin en possibilitat professional de continuar com a conreadors, que podent-ho fer s’oposin a la continuació).

**7.7** En cas de mort o invalidesa de la part titular, si els seus successors exerciten, legalment, el desdir genèric.

**7.8** Per qualsevol altra causa que resulti del contracte o dels usos i costums locals, sempre que no s’oposin al que estableix la llei.

En tot cas, la SRM subsistirà fins que s’acabi l’any o període —depenent del cultiu— agrícola corrent.

*(Opció 2)*

El SRM s’acaba per les causes legals que es deriven de l’art. 64 de la Compilació i (*opcional*) dels articles 24 i 25 de la LAR, si, atenent a la naturalesa del contracte de SRM, escau la integració d’aquestes regles del contracte d’arrendament rústic.

**Clàusula 8. Cessió al conreador entrant**

En cas de no voler o no poder la part conreadora continuar amb el contracte de SRM, aquesta podrà convenir amb un nou conreador la subrogació en la seva participació, drets i obligacions, sempre que, amb justa causa, no hi hagi oposició per part del titular de la finca.

En cas de cessió, el conreador cedent ha de satisfer al conreador cessionari la bestreta lliurada pel titular de l’explotació.

Així mateix, es produiran els estims de la mota, com a dotació del titular que es manté vinculada a l’explotació de la finca. Si el contingut de la mota s’ha deteriorat, correspon al conreador cedent el seu rescabalament en espècie o en metàl·lic. Si el contingut de la mota s’ha vist augmentat, l’excés tendrà la consideració d’extramota.

**Clàusula 9. Liquidació i estims**

En cas de cessió de la part conreadora a un conreador entrant o de finalització del contracte sense subrogació, es produirà el repartiment de l’extramota[[26]](#footnote-27) per meitats (*opcional: pactar un altre percentatge*) entre el soci titular i el soci conreador.

**Clàusula 10. Despeses i impostos**

Totes les despeses, els impostos i els arbitris que gravin la finca cedida van a compte i càrrec exclusiu del soci titular.

Totes les despeses i impostos que s’originin com a conseqüència de la formalització, el compliment o l’extinció d’aquest contracte seran a compte de la part conreadora.

**Clàusula 11. Elevació a escriptura pública[[27]](#footnote-28)**

En qualsevol moment, a l’empara de l’article 1279 del Codi civil espanyol, les parts es poden compel·lir a formalitzar aquest contracte en document públic, les despeses del qual van a compte de la part que ho sol·liciti.

**Clàusula 12. Competència**

1. Les parts acorden realitzar el procés de liquidació o estims i resoldre qualsevol altra qüestió litigiosa que sorgeixi en relació amb el contacte amb sotmetiment a estimadors, acordant que el nombre d’estimadors serà de ......, que aquests seran elegits ....... (*expliqueu el procediment d’elecció*) i que han de ser professionals de ........... (*grau de perícia que han de tenir*).

2. El simple acord entre les parts de sotmetiment a estimadors no perjudica l’exercici de qualssevol accions judicials que, en relació amb aquesta matèria, les parts puguin exercitar. En aquest cas, per a totes les qüestions que se suscitin respecte del compliment i la interpretació d’aquest contracte, són competents els jutjats i els tribunals de ..........., en trobar-se la finca objecte d’aquest contracte situada en el seu partit judicial.

**Clàusula 13. Registre insular agrari[[28]](#footnote-29)**

Les parts es comprometen a ajudar-se a complir els requisits administratius que escaiguin en relació amb la comunicació del contracte als òrgans competents del Consell Insular. En particular, d’acord amb la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, han de presentar la declaració responsable d’inici d’activitat que té com a efecte immediat la inscripció en el registre insular agrari, sempre que sigui correcta.

**Clàusula 14. Entrada en vigor**

Aquest contracte entrarà en vigor el dia de la data assenyalada en el seu encapçalament.

Com a prova de conformitat, signen aquest contracte per duplicat, i a un sol efecte en el lloc i la data abans indicats.

(*signatura*) (*signatura*)

 El soci titular (part cedent) El soci conreador (part cessionària)

*Nota: aquest formulari s’ha elaborat gràcies a la col·laboració del Govern de les Illes Balears. L’autora ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció, atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*

1. Tradicionalment anomenat *Senyor*. Dins l’estructura del contracte també és el soci propietari. [↑](#footnote-ref-2)
2. Tradicionalment, l’amitger d’un lloc menorquí és denominat *l’amo*. La Compilació balear es refereix a l’amitger com a conreador. No creiem que aquesta paraula encaixi amb la consciència col·lectiva menorquina, però la usarem. [↑](#footnote-ref-3)
3. La Sentència del TSJIB (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 1ª) núm. 251/2021, de 21 abril (JUR\2021\186960) mostra la rellevància pràctica de la pluralitat de persones en la “part conreadora” pel que fa al compliment del requisit d’exercir el control efectiu de l’explotació, a l’efecte de rebre les subvencions pensades per als conreadors. La STSJIB conté arguments molt interessants, entre els quals: “*Partiendo de la premisa que, en la sociedad rural menorquina, las decisiones sobre la gestión diaria de la explotación de la finca corresponden al cultivador resulta que si, como en el caso, son dos los socios cultivadores, la participación en tal tales decisiones corresponde a ambos, que responden solidariamente frente al titular. Esto es, su capacidad de control de la explotación —en el caso de dos cultivadores sin distinción de cuotas— se reparte al 50% que es el porcentaje que la* *propia Administración admite como identificativo de la capacidad de control”.* [↑](#footnote-ref-4)
4. A tall d’exemple, vegeu la filosofia de l’art. 5 Llei 35/2011: “*1. Los rendimientos generados por la explotación se repartirán al 50 por ciento entre ambas personas titulares de la explotación agraria de titularidad compartida. 2. Una vez repartidos, estos rendimientos se regirán por lo dispuesto en el régimen económico matrimonial de ambos cónyuges o los pactos patrimoniales que, en su caso, hayan suscrito las parejas de hecho.*” [↑](#footnote-ref-5)
5. La Sentència del TSJIB (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 1ª) núm. 251/2021, de 21 abril (JUR\2021\186960), es fa ressò de la importància de donar visibilitat a les situacions “part conreadora” conjunta, especialment, incorporant la perspectiva de gènere: “*Una participación que tradicionalmente quedaba oculta tras la figura del hombre que, en la SRM, era quien ocupaba la posición de cultivador único. Así pues, la titularidad compartida con la mujer —y la SRM a que se refiere el presente recurso es un ejemplo de ello no es sino una forma de aflorar la participación real de la mujer en el control y gestión de la explotación agropecuaria. Participación femenina que la convocatoria de ayudas presupone inexistente en su apartado a) del punto 9 del Anexo al citar "el cultivador", en singular y en masculino*”. [↑](#footnote-ref-6)
6. “Article 13 de la Llei 35/2011: “*Reconocimiento del derecho a la compensación económica.* *1. Las personas casadas o unidas por análoga relación de afectividad que participen de manera efectiva y regular en la actividad agraria de la explotación, que no reciban pago o contraprestación alguna por el trabajo realizado ni se hayan acogido al régimen de titularidad compartida previsto en la presente Ley, tendrán derecho a una compensación económica en los términos y con los efectos jurídicos que se señalan en el apartado y artículos siguientes. La acreditación del trabajo efectivo se podrá hacer con cualquier medio de prueba admitido en derecho. No obstante, se presumirá dicho trabajo efectivo en el caso de matrimonios cuyo régimen económico sea el de gananciales. 2. En los casos de transmisión de la explotación agraria, de nulidad o disolución del matrimonio por cualquiera de las causas previstas en el artículo 85 del Código Civil, o de la análoga relación de afectividad por separación, nulidad, o muerte, o en los supuestos de liquidación del régimen económico del matrimonio o de las relaciones patrimoniales establecidas por la pareja de hecho, las personas a las que se refiere el apartado 1 tendrán derecho a exigir una compensación económica al otro titular de la explotación agraria o a sus herederos*”. [↑](#footnote-ref-7)
7. És una clàusula d’estil que, malgrat això, no deixa de tenir la seva complexitat. De manera que, quan hi hagi situacions de dubte, ambdues parts han de facilitar-se la prova conforme compleixen tots els requisits de capacitat. [↑](#footnote-ref-8)
8. No cal ser propietari per dur a terme aquest contracte. Un usufructuari també pot realitzar-lo d’acord amb la naturalesa del negoci de l’usdefruit (art. 480 Codi civil espanyol), sempre que a la constitució de l’usdefruit no se li hagi prohibit vàlidament. En el cas del soci titular usufructuari, la duració del contracte s’hauria de sotmetre a la duració de l’usdefruit; en aquest sentit, el contracte d’amitges s’extingeix una vegada s’hagi extingit l’usdefruit amb l’excepció que l’amitger pot acabar l’any agrícola vigent que hauríem de considerar una norma sostinguda en costums (i, supletòriament, amb l’art. 10 LAR). [↑](#footnote-ref-9)
9. Per a descriure la finca cedida, pot ser útil recorre a les dades de l’administració competent; i per indicar els immobles que té i la seva situació d’ocupació, a la informació registral. [↑](#footnote-ref-10)
10. Denominació de les finques agrícoles de Menorca. [↑](#footnote-ref-11)
11. La quartera és la principal unitat de mesura de superfície de la terra agrícola a Menorca. La seva superfície és equivalent a 6.666 m² o 0,66 [ha](https://ca.wikipedia.org/wiki/Hect%C3%A0rea) (1 hectàrea equival a 1,5 quarteres). [↑](#footnote-ref-12)
12. Els contractes s’acostumen a regular, en primer lloc, per l’autonomia de la voluntat de les parts, d’acord amb l’article 1255 del Codi civil espanyol. Les escasses normes imperatives contingudes en l’art. 64 de la Compilació balear, per tant, d’aplicació preferent. Pel que fa als usos i costums, si hi ha pacte en contrari, prevaldrà el pacte per damunt del costum al·legat i provat. En canvi, si les estipulacions no són prou concretes, el costum al·legat i provat esdevindrà vinculant per interpretar i integrar el contracte d’amitges. A manca d’estipulació, norma pròpia i costum i, quan es consideri que la llacuna legal no és volguda pel legislador balear, sinó que ha de ser complida, serà d’aplicació l’art. 29 LAR. [↑](#footnote-ref-13)
13. Art. 64.8 de la Compilació balear: “Cal atenir-se als usos i costums en el que no hagi estat pactat en el contracte ni es preveu en aquest llibre.” [↑](#footnote-ref-14)
14. L’esperit de la regulació de la SRM té en compte que, tradicionalment, els contractes es cedien i així es perllongaven en el temps. Per això, el primer acord pot ser verbal, pot ser manuscrit i també escrit en distints moments, a mode d’afegit d’acords. Per tal que el formulari orienti també en aquesta situació, fem constar aquesta manifestació de substitució / d’annexió / de modificació dels contractes i acords anteriors, si és el cas. Així mateix, en el cas de cessió del contracte a un conreador entrant, la conformitat del soci titular no l’impedeix demanar, en el dit moment, l’annexió de continguts, o la modificació dels vigents o l’extinció d’alguns. [↑](#footnote-ref-15)
15. Feu la relació i descripció de les finques, altres immobles (com casetes d’eines o altres habitatges, si s’inclouen dins la cessió contractual) i els béns mobles (maquinària i eines) que corresponguin com a aportació del soci titular. [↑](#footnote-ref-16)
16. Tradicionalment es tractava de la meitat dels productes destinats a l’explotació agrícola (la meitat de les llavors, els fems, els insecticides, els combustibles, etc.) i les dues terceres parts o el total dels adobs químics. [↑](#footnote-ref-17)
17. És una entrega en efectiu (en doblers) feta pel titular al conreador, en començar el contracte, per tal de coadjuvar-li al finançament de les seves activitats, la qual no genera interessos. Vegeu l’article de Miquel Coll publicat dins el manual *El sistema menorquí d’amitges que el Dret civil de les Illes Balears denomina “societat rural menorquina”* (publicat per l’Il·lustre Col·legi d’Advocats de les Illes Balears el 19994). [↑](#footnote-ref-18)
18. SAP de Baleares de 20 de junio de 2001. [↑](#footnote-ref-19)
19. No es considera directament aplicable l’art. 8 LAR. Ambdues parts participen en la producció i la destinació dels productes, per la qual cosa, en aquest contracte, l’acord sobre el desenvolupament del contracte ha de ser constant. Consuetudinàriament, la direcció de l’explotació es considera que es du a terme de mutu acord: “actuen mancomunadament amb l’objecte d’explotar una finca en estreta col·laboració”, diu l’art. 64 de la Compilació. [↑](#footnote-ref-20)
20. Les despeses en general s’imputen a la societat, llevat de les expressament estipulades a càrrec d’algun dels socis. Normalment, per costum, s’imputaran a la societat les despeses següents: (1) conservació i reparació d’eines i eines i (2) taxes i impostos municipals. Vegeu els articles de Pedro Ballester publicats a la *Revista de Menorca* “Costums i tractes referents a bestiar més usuals a s’illa de Menorca” (1918, tom XIII, pp. 149-176), “*Tipos locales de explotación agrícola*” (1932, pp. 7-11) i “*De sociología agraria menorquina*” (1932, pp. 291-310). [↑](#footnote-ref-21)
21. Art. 28.1 LAR [↑](#footnote-ref-22)
22. La durada és la que pacten lliurement les parts, amb el mínim d’1 any que s’ha d’entendre com a any agrícola, en el sentit de temps mínim per a dur a terme el cicle del conreu. Per tant, si les parts han pactat un cultiu determinat, la duració mínima ha de ser la necessària per dur a terme la producció d’aquest cultiu (de manera anàloga a l’art. 31 LAR).

Observació sobre el costum: en relació amb la durada del contracte, es feien distincions segons si la finca fos de secà o regadiu i els costums han confirmat l’existència de dates concretes associades a festivitats religioses per finalitzar aquests contractes,. A tall d’exemple: (1) La comunicació del desdir es realitzava per la Festa de Tots Sants (1 de novembre) perquè la sortida del cultivador fos el dia de la Verge d’agost (15 d’agost) de l’any següent; o (2) el dia de Sant Joan Baptista (24 de juny) per sortir el dia de la Mare de Déu d’Agost de l’any següent, si la finca era majoritàriament de secà, i el dia de Sant Miquel (29 de setembre), si la finca era de regadiu.

Juntament amb la durada es poden pactar les pròrrogues, la seva existència i la seva duració. En cas contrari, hi ha pròrrogues legals: els contractes es prorroguen automàticament si no s’ha realitzat, amb un mínim de 3 mesos d’antelació, el desdir per part de qualsevol de les dues parts, entenent, però, que el desdir del soci propietari no pot ser un abús de dret, sinó que s’ha de basar només en la pèrdua provada de confiança.

La notificació de finalització s’ha de fer per un mitjà que permeti provar que el contingut del preavís s’ha enviat o rebut (per exemple, un burofax). [↑](#footnote-ref-23)
23. La pròrroga es fa tàcitament per períodes iguals. [↑](#footnote-ref-24)
24. D’acord amb l’art. 87.3 de l’EAIB i l’art. 1.3, regla 5a, de la [Compilació balear](https://compendium.cat/wp-content/uploads/2023/05/Comp-Dret-Civil-Balears_versio-cons-1.pdf). [↑](#footnote-ref-25)
25. L’art. 29 LAR també permet el pacte entre les parts en aquesta qüestió. [↑](#footnote-ref-26)
26. L’extramota és el bestiar excedent (més enllà de la mota que va aportar el soci titular). També poden entrar dins la categoria d’extramota elements mecànics qualificables de béns mobles. [↑](#footnote-ref-27)
27. Si la SRM es pacta per sis o més anys i es vol fer valer el contracte (i l’ocupació de les terres per part de la part conreadora) en perjudici de tercera persona, la part conreadora s’ha d’inscriure en el registre de la propietat, per la qual cosa l’elevació a escriptura pública ve obligada per l’article 1280 Codi civil espanyol.

D’acord amb l’article 2.5 de la Llei hipotecària, aquests contractes són susceptibles d’inscripció registral, per la qual cosa generaran efectes en perjudici de tercera persona adquirent, la qual haurà de respectar la duració del contracte (art. 1483 Codi civil espanyol). [↑](#footnote-ref-28)
28. La Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, estableix l’obligatorietat de la inscripció en el registre agrari per a l’exercici de les activitats agràries i complementàries.

D’acord amb l’art. 12 LAIB, els consells insulars han de mantenir un registre agrari, com a registre administratiu, d’àmbit insular, en el qual s’han d’inscriure preceptivament les explotacions agràries que duguin a terme activitat agrària i, si s’escau, la complementària, que defineix l’article 5 d’aquesta Llei. La inscripció en el registre insular agrari respectiu és un requisit indispensable per iniciar i exercir les activitats agràries i complementàries en les explotacions agràries que preveu l’article 13.1.a) i b) d’aquesta Llei. [↑](#footnote-ref-29)