**Contracte d’arrendament rústic** (Llei 49/2003, de 26 de novembre, d’arrendaments rústics i legislació autonòmica de les Illes Balears)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**CONTRACTE D’ARRENDAMENT RÚSTIC**

**Notes prèvies**

Els contractes de lloguer de finques rústiques i d'explotacions agràries es regeixen per la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics (LAR).

Supletòriament, són aplicables les disposicions del Codi civil espanyol (en endavant, CC) que regulen els contractes d'arrendament rústic (articles 1542 a 1579 CC) i les disposicions generals dels contractes i obligacions (articles 1088 a 1314 CC).

Si hi hagués disposicions en matèria d'arrendaments rústics en el dret civil propi de la comunitat autònoma, s'aplicarien aquestes.1 Si escau, també és aplicable la normativa autonòmica relativa al registre d'arrendaments rústics o explotacions agràries.

**1** 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”.

La LAR és una llei que es limita a recordar-nos l’àmbit competencial de la legislació civil estatal.

*“Disposición final primera de la LAR. Habilitación competencial.*

*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 de la LAR. Ámbito de aplicación.*

*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 ... les bases de les obligacions contractuals*”*).

**2** 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”.

.................. (*lloc*), ..... (*dia* *en xifres*) de ........... (*mes* *en lletres*) de ..... (*any* *en xifres*)

**REUNITS**

D’una banda, el Sr./Sra. .................., major d’edat, d’estat civil .................., veí/veïna de .................., amb domicili a .................. i amb DNI núm. .................. (en endavant, la part arrendadora).

De l’altra, el Sr./Sra. .................., major d’edat, d’estat civil ..................,[[1]](#footnote-1) veí/veïna de .................., amb domicili a .................. i amb DNI núm. .................. (en endavant, la part arrendatària).[[2]](#footnote-2)

Ambdues parts intervenen en nom i dret propis, es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per a formalitzar aquest document i, amb el seu consentiment exprés, **[[3]](#footnote-3)**

**EXPOSEN**

1. Que la part arrendadora és .................. (*escolliu: propietària/posseïdora legítima*)[[4]](#footnote-4) de la finca descrita a continuació, i en cedeix l’ús i el gaudi a la part arrendatària perquè la destini a .................. (*escolliu: l’ús del cultiu especificat/ l’aprofitament especificat*).

Descripció de la finca[[5]](#footnote-5)

Rústica. Terra de .............., amb una superfície,[[6]](#footnote-6) segons amidament recent, de ..... quarterades[[7]](#footnote-7) (*o hectàrees*). Confronta al nord amb ..................; al sud, amb ..................; 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: .................. .

La finca es troba lliure d’amitgers, llogaters i ocupants. *(O bé indiqueu la situació de gravàmens i càrregues i, si escau, aporteu la documentació registral.)*

1. Que la part arrendatària està interessada a usar temporalment la finca descrita en l’apartat anterior per a .................. *(escolliu: l’aprofitament agrícola/l’aprofitament ramader/l’aprofitament forestal/l’explotació agrícola/l’explotació ramadera/l’explotació forestal)*, i assumeix l’obligació de retornar-la, en acabar l’arrendament, en l’estat en la qual la va rebre.
2. Que ambdues parts concerten aquest contracte d’arrendament sobre la finca identificada anteriorment de conformitat amb el que disposa la Llei 49/2003, de 26 de novembre, d’arrendaments rústics (LAR) i les seves modificacions posteriors, i amb les estipulacions següents,[[8]](#footnote-8) i indiquen expressament que aquelles estipulacions que vulnerin la normativa aplicable no s’hi consideren incloses.

**CLÀUSULES**

**Clàusula 1. Objecte del contracte**

És objecte d’aquest contracte la finca identificada a l’apartat 1 de la part expositiva.

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

**1.1 Béns immobles, mobles, caça i altres aprofitaments**

(*Opcional:*) La caça s’inclou dins l’arrendament.

(*Opcional:*) La granja/l’immoble (*no destinat a habitatge*) s’inclou dins l’arrendament.

(*Opcional:*) Els béns mobles (*com ara maquinària, eines*) s’inclouen dins l’arrendament.

(*Opcional:*) La realització d’activitats agroturístiques per part de la part arrendatària .................. (*escolliu: s’inclou/no s’inclou*) dins l’arrendament.

(*Opcional*:) .......... . (*Indiqueu altres aprofitaments*.)

**1.2 Altres continguts**

* La part arrendadora cedeix el dret a fertilitzar la finca.
* La part arrendadora .................. (*escolliu: cedeix/no cedeix*) el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.
* Els drets de producció agrària s’integren en el contingut del contracte.
* .................. . (*Especifiqueu altres drets vinculats a les finques o explotacions agràries.*)

**1.3 Tipus de cultiu**

La part arrendatària té dret a fixar lliurement el cultiu i a decidir el destí dels productes. Així mateix, en acabar l’arrendament, assumeix l’obligació de tornar la finca en l’estat en què la va rebre.

**Clàusula 2. Renda i actualització**

(*Opció 1*)

La renda queda fixada en ......... € anuals i s’ha de pagar en metàl·lic per anys vençuts en el domicili de la part arrendatària.

(*Opcional: una part de la renda es pot fixar en espècie*).[[9]](#footnote-9)

(*Opció 2*)

La renda queda fixada, per la totalitat de l’arrendament, en la quantitat de ......... €, i se n’ha de pagar anualment la quantitat de ......... €, en el domicili de la part arrendatària.

La part arrendadora ha de lliurar un rebut a l’arrendatària del pagament de la renda.

La renda es revisa anualment (*podeu indicar un altre període*) per referència a la variació anual de l’índex de garantia de competitivitat[[10]](#footnote-10) (*podeu indicar altres índexs o metodologies de referència*).

**Clàusula 3. Durada[[11]](#footnote-11)**

El contracte es fixa amb una durada de cinc anys (*podeu indicar una durada superior*) i la part arrendatària es compromet a deixar lliure la finca i a disposició de la part arrendadora el dia ........... .

Una vegada complit el termini de duració anterior, el contracte s’entén prorrogat per cinc anys, sempre que la part arrendadora no hagi notificat de forma fefaent (*o podeu indicar la forma de notificar que s’hagi pactat*) a la part arrendatària la seva voluntat de no renovar-lo, amb una antelació mínima d’un any, d’acord amb la LAR.

La part arrendatària pot, en qualsevol forma, desistir unilateralment i lliurement del contracte en acabar cada any agrícola, sempre que així ho notifiqui a la part arrendadora amb un any d’antelació. (*La part arrendadora pot concedir un termini de notificació menor.*)

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

**4.1** La part arrendatària ha de retornar la finca en l’estat en què l’ha rebuda.

**4.2** La part arrendadora s’obliga a cedir l’explotació de la finca i a garantir-ne l’ús pacífic mentre duri el contracte.

**4.3** La part arrendatària no pot cedir ni subarrendar la finca objecte del contracte sense autorització prèvia de la part arrendadora expressada per escrit, dins del marc de l’article 23 de la LAR.

**4.4** Llevat d’acord exprés entre les parts, la part arrendatària no pot fer desaparèixer les parets, tanques vives o mortes, rases i altres formes de tancament del predi arrendat si separen dues o més finques integrades en una mateixa unitat d’explotació, llevat dels trams necessaris per a 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, i de l’obligació de tornar les coses al final de l’arrendament tal com les va rebre, de conformitat amb el que disposa l’article 1561 del Codi civil espanyol.

**4.5** ............................ . (*Si és necessari,* *indiqueu altres obligacions i responsabilitats.)*

**Clàusula 5. 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.

(*Opció 2: podeu fer una llista generalista de les prescripcions de la LAR.)*

**5.1** 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 en l’època de l’any i en la forma que menys pertorbin, llevat que no es puguin ajornar.[[12]](#footnote-12)

**5.2** Són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendadora, sense dret a apujar la renda, totes les reparacions i les obres necessàries perquè la finca cedida pugui ser destinada a l’aprofitament o l’explotació convinguts, amb les excepcions previstes a l’article 18.3 de la LAR.

**5.3** Corresponen a la part arrendatària, sense dret a reemborsament, les obres, millores o inversions que siguin pròpies de l’empresari agrari en el desenvolupament normal de la seva activitat.

Les millores necessàries que suposin un augment de valor de la finca arrendada, si s’han realitzat amb el consentiment de la part arrendadora, donen dret a la part arrendatària a rebre una indemnització per aquestes a la finalització del contracte. En relació amb les millores útils i voluntàries, la part arrendadora n’ha d’abonar la despesa.[[13]](#footnote-13)

**5.4** Corresponen a la part arrendadora les obres, millores o inversions que s’hagin de fer sobre la finca arrendada per disposició legal; per resolució judicial o administrativa ferma, o bé per acord ferm de la comunitat de regants sobre la modernització de regadius per al canvi de sistema de reg.[[14]](#footnote-14)

**5.5** Corresponen a la part arrendatària les obres, millores o inversions que s’imposin per disposició legal; per resolució judicial o administrativa ferma, o bé per acord ferm de la comunitat de regants sobre la modernització de regadius que siguin pròpies de l’empresari agrícola.[[15]](#footnote-15)

**Clàusula 6. Terminació del contracte**

*(Opció 1)*

El contracte acaba per les causes expressament acordades en aquest contracte (*si se n’han previst d’específiques*) i que no siguin contràries a les previsions de la LAR; per les causes legals de terminació, resolució i rescissió indicades en els articles 24 a 26 de la LAR, i per la novació extintiva[[16]](#footnote-16) i la confusió de drets[[17]](#footnote-17) regulades en el Codi civil.[[18]](#footnote-18)

*(Opció 2: podeu incloure una llista de les causes més rellevants o les que les parts considerin més importants de ressaltar. Tot seguit n’hi ha uns exemples.)*

El contracte finalitza per les causes següents:

**6.1** Per qualsevol causa que resulti del contracte, sempre que no s’oposi al que estableix la LAR.

**6.2** Pel transcurs del termini pactat en el contracte o, en defecte de pacte, del termini imperatiu que regeix segons la LAR.

**6.3** Per la resolució del dret de la part arrendadora, d’acord amb l’article 10 de la LAR.

**6.4** Per les causes de resolució de l’article 25 de la LAR, a instància de la part arrendadora.

**6.5** Per les causes de rescissió dels articles 18.3, 19.2 i 26 de la LAR, a instància de la part legitimada.

**6.5** Per incompliment greu de les obligacions de la part arrendatària.

**6.6** En cas que la part arrendatària cedeixi o subarrendi la finca objecte del contracte sense autorització prèvia de la part cedent expressada per escrit.

**6.7** Per les altres causes previstes a la LAR que provoquen l’extinció de l’arrendament. Ara bé, en cas de mort o invalidesa de la part arrendatària, no es produeix l’extinció del contracte, el qual assumeixen les persones successores[[19]](#footnote-19) de la part causant, dins dels termes de l’article 24.e) de la LAR.

**6.8** Per les causes previstes al Codi civil quan aquest resulti aplicable al contracte supletòriament.

En tot cas, l’arrendament rústic subsisteix fins que s’acaba l’any agrícola corrent.

**Clàusula 7. Assegurances**

El cost de les assegurances relatives al conreu de la finca que es contractin és íntegrament a càrrec de la part arrendatària. (*Opcionalment, podeu fer altres distribucions.*)

**Clàusula 8. Drets d’adquisició preferent**

Quan la part arrendatària (*si escau, podeu indicar que és així en el cas del contracte*) tingui el caràcter d’agricultor o agricultora professional o sigui una cooperativa agrària, una cooperativa d’explotació comunitària de la terra, una societat agrària de transformació o una comunitat de béns (entitats de l’art. 9.2 de la LAR), té el dret de tempteig i retracte previst a l’article 22 de la LAR, que és preferent a qualssevol altres[[20]](#footnote-20) drets d’adquisició preferent, exceptuant el retracte de confrontants de l’article 1523 del Codi civil, si la finca objecte del contracte i la confrontant no excedeixen d’1 hectàrea.

A aquests efectes, la part arrendadora es compromet expressament al compliment de les seves obligacions descrites a l’article 22 de la LAR per tal de facilitar l’exercici d’aquest dret a la part arrendatària.

**Clàusula 9. Despeses i impostos**

Totes les despeses, els impostos i els arbitris que gravin la finca cedida són a compte i a càrrec exclusiu de la part arrendadora.

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

**Clàusula 10. Atorgament d’escriptura pública[[21]](#footnote-21)**

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 són a compte de la part que ho sol·liciti.

**Clàusula 11. Competència**

Per a totes les qüestions que es plantegin respecte del compliment i la interpretació d’aquest contracte, són competents els jutjats i els tribunals de ........... (*ciutat*), en trobar-se situada la finca objecte d’aquest contracte en el seu partit judicial.

Sens perjudici de l’anterior, les parts poden sotmetre’s lliurement a un arbitratge en els termes previstos a la Llei 60/2003, de 23 de desembre, d’arbitratge.

**Clàusula 12. Registre agrari[[22]](#footnote-22)**

La part arrendadora ha de comunicar el contracte als òrgans competents de la comunitat autònoma.

**Clàusula 13. Entrada en vigor**

Aquest contracte entra en vigor a la data assenyalada a l’encapçalament.

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

(*signatura*) (*signatura*)

 La part arrendadora La part arrendatària

*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. És interessant indicar l’estat civil a l’efecte de preveure els drets i deures de subrogació del cònjuge o la parella estable o de fet. [↑](#footnote-ref-1)
2. Hi ha certes prohibicions sobre persones jurídiques (societats civils, mercantils o laborals), les quals no poden ser arrendatàries si l’exercici de l’activitat agrària no està inclòs dins el seu objecte social. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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 proporcionar la prova conforme compleixen tots els requisits de capacitat. [↑](#footnote-ref-3)
4. No cal ser propietari per a dur a terme aquest contracte. Les persones usufructuàries i altres titulars d’un dret de gaudi també poden formalitzar-lo (art. 480 Codi civil espanyol). La duració del contracte, sempre que la part propietària no hagi comparegut a la formalització del contracte, s’ha de sotmetre a la duració de l’usdefruit o els altres drets de gaudi similars. En aquest sentit, el contracte d’arrendament s’extingeix una vegada s’hagi extingit l’usdefruit, amb l’excepció que la part arrendatària pot acabar l’any agrícola vigent (art. 10 de la LAR).

L’article 10 de la LAR indica les persones que poden ser part arrendadora pel fet que, sense ser propietàries, tenen un títol o dret real suficient per a subscriure el contracte (l’article 10 de la LAR diu: “Els arrendaments atorgats per usufructuaris, superficiaris, emfiteutes i tots els qui tinguin un dret anàleg de gaudi sobre la finca o l’explotació es resolen en extingir-se el dret de l’arrendador”). [↑](#footnote-ref-4)
5. Per a descriure la finca cedida, pot ser útil recórrer a les dades de l’administració competent; i per a indicar els immobles que té i la seva situació d’ocupació, a la informació registral. [↑](#footnote-ref-5)
6. Convé tenir present l’article 108 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, sobre la unitat mínima de conreu, la qual, als efectes que preveu la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, és la superfície suficient que ha de tenir una finca rústica perquè les tasques fonamentals per a conrear-la, utilitzant els mitjans normals i tècnics de producció, es puguin dur a terme amb un rendiment satisfactori tenint en compte les característiques socioeconòmiques de l’agricultura de la comarca o la zona. [↑](#footnote-ref-6)
7. La quarterada és la principal unitat de mesura de superfície de la terra agrícola a Mallorca. La seva superfície és equivalent a 7.103,1 m² o 0,71031 [ha](https://ca.wikipedia.org/wiki/Hect%C3%A0rea). [↑](#footnote-ref-7)
8. 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 normes imperatives contingudes en la LAR són, però, d’aplicació preferent. Pel que fa als usos i costums, si no hi ha pacte exprés sobre la seva vinculació, preval el contracte per damunt del costum al·legat i provat. En canvi, si les estipulacions no són prou concretes, el costum (*praeter legem*, òbviament) al·legat i provat esdevé, com a font del dret, vinculant per a interpretar i integrar el contracte. [↑](#footnote-ref-8)
9. Però se n’ha de realitzar la conversió a doblers, ja que, segons la jurisprudència, la renda ha d’estar fixada clarament i líquidament. [↑](#footnote-ref-9)
10. Si l’índex de garantia de competitivitat és igual o inferior al 0%, no cal actualitzar la renda del lloguer. En canvi, si l’estadística de l’IGC és positiva, cal revisar la renda (mai no pot pujar per sobre del 2%). [↑](#footnote-ref-10)
11. La durada és la que pacten lliurement les parts, amb el mínim legal de cinc anys (art. 12.1 de la LAR). Juntament amb la durada, se’n poden pactar les pròrrogues, l’existència i la duració. En cas contrari, hi ha pròrrogues legals: els contractes es prorroguen automàticament per cinc anys, si la part arrendadora no ha notificat la rescissió del contracte un any abans de la duració fixada (art. 12.3 de la LAR).

La notificació de rescissió 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-11)
12. Art. 17 de la LAR. [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 21 de la LAR i art. 453 i 454 CC. [↑](#footnote-ref-13)
14. L’article 19 de la LAR permet revalorar la renda en aquest cas. [↑](#footnote-ref-14)
15. Article 20 de la LAR. [↑](#footnote-ref-15)
16. D’acord amb l’article 1204 CC. Sobre la seva aplicació: Sentència núm. 190/2021, de 31 de març. [↑](#footnote-ref-16)
17. Article 1192 CC. [↑](#footnote-ref-17)
18. D’acord amb l’article 1.2 de la LAR. [↑](#footnote-ref-18)
19. Si alguna d’elles té la consideració d’agricultor o agricultora jove, té preferència. [↑](#footnote-ref-19)
20. Per exemple, els previstos en els punts 2 i 3 de l’art. 109 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. [↑](#footnote-ref-20)
21. Si el contracte d’arrendament rústic es pacta per 6 o més anys i es vol inscriure en el registre de la propietat, l’elevació a escriptura pública ve obligada per l’article 1280 del 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 generen efectes en perjudici de la tercera persona adquirent, la qual ha de respectar la duració del contracte (art. 1483 Codi civil espanyol). Ara bé, d’acord amb la regla imperativa prevista a l’article 22.1 de la LAR, la part compradora o qualsevol adquirent d’una finca rústica arrendada, encara que estigués emparat per l'article 34 de la Llei hipotecària, quedarà subrogat en tots els drets i obligacions de la part arrendadora, i haurà de respectar el termini que resti de la durada mínima del contracte prevista a l'article 12 o la de la pròrroga tàcita que estigui en curs si es tracta del tercer hipotecari, mentre que en els altres casos haurà de respectar la durada total pactada. [↑](#footnote-ref-21)
22. 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’article 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 a 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-22)