LA NOVA LLEI D'ARRENDAMNETS RÚSTECS, UN PAS ENDAVANT

Margarida CAMOS
Advocat

Ponència presentada a les Jornades sobre l'Explotació Familiar Agrària a Catalunya.

La publicació al B.O.E. de 30 de gener d'aquest any, de la Llei 83/1980 d'Arrendaments Rústics ha canviat d'una manera considerable el panorama legislatiu espanyol en matèria d'aquests arrendaments.

No cal dir la importància que té aquesta llei de cara a l'explotació familiar agrària: si tenim en compte que, segons recents estadístiques, més del 40% de la superfície agrària útil a Catalunya és treballada mitjançant contractes de conreu i que el sector de parcers, masovers, arrendataires i rabassaires representa quasibé la meitat de la població pagesa, és ben fàcil deduir la incidència d'aquesta nova llei.

Evidentment no es tracta de fer aquí un examen exhaustiu de la nova llei, sinó, més aviat, de fer-ne una valoració, valoració que en aquest treball farem voltar en torn d'aquesta qüestió: com incideix aquesta nova llei en l'explotació familiar agrària? què es guanya o què es perd amb la nova llei?

D'entrada, i com veurem tot seguit més detingudament, crec que es pot dir que amb la nova llei l'explotació familiar surt reforçada, no es perd res respecte de la normativa anterior, i si bé el resultat final no ha estat el que molts desitjàvem, com es podia esperar a la vista del contingut del projecte i fins i tot del text aprovat pel Congrés de Diputats, ha estat, de totes maneres, un avenç respecte de la llei anterior i s'hi perden, en tot cas, alguns petits avantatges moltes vegades injustificats, fruit del paternalisme que regia l'anterior llei (pensem en els "*arrendamientos especialmente protegidos,* rendes fixades amb quilos de blat, etc.)

1. ES GUANYA ESTABILITAT

Aquesta estabilitat es posa de manifest en els següents punts:

Allargament dels terminis de duració del contracte, que passen de 15 anys com a màxim que donava la llei anterior, a 21 anys, que atorga la vigent, així

com també major facilitat per obtenir les pròrrogues per l'arrendatari. Tenim doncs, actualment, un primer termini de 6 anys, una primera pròrroga de 6 anys més i 3 pròrrogues de 3 anys (en total 21 anys), essent aquestes pròrrogues forçoses i automàtiques, poguent ser només denegades pel propietari que vulgui portar-se la terra directament ell o algun dels seus descendents, amb el requisit de que siguin professionals de l'agricultura.

Regulació més àmplia del dret d'accés a la propietat:

-S'introdueix el dret de tempteig, que no existia a l'anterior normativa (a Catalunya, en canvi, ja s'havia introduït abans del 1939 amb la malaguanyada llei de contractes de conreu). Ara, tot propietari que es disposi a vendre una finca rústica arrendada ve obligat a notificar de manera fefaent (conducte notarial, etc.) a l'arrendatari el seu propòsit, indicant les condicions de la venda, el preu i el nom i circumstàncies de l'adquirent. L'arrendatari tindrà un termini de 60 dies hàbils des de que hagi rebut la notificació anterior per exercir el dret d'adquirir ell la finca pel mateix preu i condicions.

-Es manté el dret de retracte (que ja existia a l'anterior llei) pel cas que l'arrendador no compleixi la seva obligació de notificació a l'arrendatari, segons s'ha dit abans, o pel cas que, després de notificar-li-ho, es realitzés la venda per un altre preu, condicions, etc.

-S'amplien els supòsits que donen dret al tempteig i retracte pràcticament a tots els casos de transmisió entre vius: compravendes, donacions, aportacions a societats, permutes, etc... fins i tot en el cas de les donacions no estableix la llei vigent aquella excepció que existia a l'anterior, de les donacions fetes a favor de qui fos hereu forçós; per tant, hem de pensar que, a menys que per via reglamentària o bé per jurisprudència s'estableixi el contrari, inclús en el cas de donacions fetes a un fill o desconegut, hi hauria el dret de tempteig i retracte a favor de l'arrendatari, el que no sembla massa lògic, i fa pensar que ha sigut un "lapsus" de la nova llei.

-S'estableix també una intervenció dels Notaris i Registradors de la propietat a fi d'evitar al màxim que es deixin de complir les notificacions a l'arrendatari.

-Es regula el dret d'adquisició forçosa, és a dir, el dret de l'arrendatari a comprar la finca sencera que el propietari no ha volgut vendre; aquest dret es regula de forma esglaonada tenint en compte l'antiguitat dels arrendaments:

-l'arrendatari que porti causa de qui ho fos a la publicació del Codi Civil (1889) podrà accedir a la propietat, pagant al comptat i en metàl.lic el preu de la finca, que es determinarà per via civil segons les normes de la llei d'expropiació forçosa.

-Els arrendataris que fins ara s'anomenaven "especialment protegits" (contracte, verbal o escrit, anterior al primer d'agost de 1942, i renda inferior a 40 Qm. de blat) també podran accedir a la propietat, una vegada acabada la pròrroga ara vigent, si el propietari no reclama la finca per portar-la personalment ell o els seus hereus. EL propietari, en el seu cas, hauria de notificar a l'arrendatari que vol la finca amb sis mesos d'antelació a la finalització de l'any agrícola, i si no ho fa, l'arrendatari pot exercir el dret d'accés a la propietat dintre el termini d'un any (el preu es determinaria de la mateixa manera que ja hem vist).

-Els arrendaments anteriors a la publicació de la llei de 15 de març de 1935 també es podrà accedir a la propietat dintre un termini de 6 anys, sempre i

quan l'arrendatari sigui conreador personal i s'hagi perdut la memòria del temps pel qual es va pactar l'arrendament, és a dir, que no hi hagi un termini fixe.

S'introdueix la possibilitat de que l'arrendatari subrogui l'arrendament al seu descendent o cònjuge que sigui professional de l'agricultura, pel qual només serà necessari notificar-ho al propietari o arrendador; és a dir, que ara, qualsevol arrendatari pot "traspassar" l'arrendament als esmentats familiars, a part de la successió per causa de mort que ja existia i continua ara.

S'introdueix la possibilitat de subarrendar en casos excepcionals i entre pagesos residents a la mateixa comarca, sempre, diu la llei, "que es produeixin circumstàncies extraordinàries que impedeixin temporalment el conreu de la finca".

Veiem, doncs, com a través de les diferents normes comentades, la nova llei dóna una major estabilitat a l'explotació familiar agrària, quan el seu titular no és propietari sinó arrendatari de la terra, cas que, com ja s'ha dit abans, representa una bona proporció a Catalunya. Això no vol dir que amb la nova llei s'hagi aconseguit tot el que fora desitjable, doncs la veritat és que la llei deixa molt que desitjar en aquest punt que comentem de l'estabilitat: és clar, per un cantó, que els terminis de vint-i-un any poden ser insuficients en molts casos i que, a més a més, com que en virtut de la disposició transitòria primera de la llei aquesta és aplicable a tots els arrendaments rústics qualsevulga sigui la data en què es van concertar, ens trobem amb molts casos en que els vint-i-un anys ja han transcorregut parcialment o total, i en aquest cas, difícilment l'arrendatari podrà fer ús dels drets o avantatges que li atorga la nova normativa (millores, canvi de la parceria en arrendament, etc.), doncs estant com està finit, el contracte és ben probable que en cas de discrepàncies amb el propietari aquest faci ús del seu dret de desnonar l'arrendatari per terminació del contracte.

Potser el desitjable en aquest punt hauria estat seguir el mateix criteri de la Llei d'Arrendaments Urbans (tal com havia reivindicat algun sindicat pagès), la qual, tant en relació a les vivendes com als locals de negoci, estableix pròrrogues forçoses i successives que només poden ésser denegades per alguna de les justes causes previstes a la pròpia llei, en particular, la de necessitar la vivenda o local de negocis el propietari per si mateix, pels seus ascendents o descendents. Realment, no es veu cap explicació objectiva que justifiqui el tractament discriminatori de l'arrendatari d'una finca rústica respecte de l'arrendatari d'un local de negocis.

En quant als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, la nova llei ha ampliat el camp respecte de la normativa anterior, ja que ha extés aquests drets a pràcticament tots els suposats de transmisió "inter-vivos", i per altra banda, ha millorat sens dubte la seva regulació amb la intervenció dels notaris i els registradors de la propietat, no prevista a l'anterior normativa i que garanteix als arrendataris el possible exercici d'aquests drets. Només trobem a faltar algun procediment senzill per evitar que es pugui fixar fraudulentament el preu i l'arrendatari es vegi privat de l'exercici dels seus drets, cas realment freqüent quan hi ha molt interès en que sigui una tercera persona la què adquireixi la finca: es fan figurar a l'escriptura preus molt més alts dels realment pagats, de tal manera que l'arrendatari no tingui interès en adquirir la finca per aquells preus. Es veritat que sempre es podrà acudir als Tribunals quan s'entengui que s'ha consignat un preu desmesurat i fraudulent però, a part de que això significa un procediment judicial costós, fins avui la Jurisprudència ha estat vacil.lant en aquest aspecte, i són no

poques les sentències que declaren que el preu que s'ha de pagar per l'exercici del retracte és el consignat a l'escriptura. La nova llei hauria estat una bona oportunitat per corregir aquestes deficiències.

El dret d'adquisició forçosa mereix un comentari totalment favorable cara a la consecució de l'estabilitat de l'explotació. La seva finalitat és, com diu l'exposició de motius del projecte, la de posar fi a situacions en què el transcurs del temps ha desdibuixat els conceptes de propietat i arrendament, pel que, com hem vist, aquest dret d'adquisició forçosa es dóna en supostos d'arrendaments antics. Ara només falta que el govern compleixi el mandat que l'imposa la pròpia llei d'arbitrar línies de crèdit a interès baix per facilitar als arrendataris el dret d'accés a la propietat.

Finalment, i en quant al dret de subrogació en l'arrendament del descendent o cònjuge, no cal dir que és una norma totalment favorable a l'explotació familiar, doncs com hem vist, sense més requisit que notificar-ho al propietari, el pare que per la seva edat o per qualsevol altra circumstància ho desitgi, podrà cedir l'arrendament al seu fill que sigui professional de l'agricultura.

2. ES GUANYA CAPACITAT PER UN MAJOR RENDIMENT

Aquest aspecte es reflecteix bàsicament en dos punts: la llibertat de conreu i el capítol de les millores.

Respecte a la llibertat de conreu, regulada a l'article 10 de la llei, representa un canvi substancial respecte de la normativa anterior que permetia que les parts pactessin el conreu concret a que s'havia de destinar la finca i imposava a l'arrendatari l'obligació de respectar-lo sota pena de desnonament. Ara veiem, doncs, que és d'exclusiva competència de l'arrendatari el determinar el conreu a què vol destinar la finca, no essent vàlids els pactes que es poguessin fer en contra d'aquesta llibertat.

En quant a les millores, la llei estableix com a norma general i sense perjudici del que es dirà més endavant detalladament, que correspon a l'arrendador les obres, millores i inversions que per llei o per resolució judicial o administrativa ferma s'hagin de realitzar precisament sobre la finca arrendada, i que corresponen a l'arrendatari les altres inversions o millores que s'imposin a l'empresa agrària, tenint així en compte la llei que hi ha dues titularitats: el propietari, titular de la propietat de la terra i l'arrendatari, titular de l'explotació agrària.

Per altra banda, s'estableix que totes les despeses per obres i reparacions necessàries per conservar la finca en estat de servir per l'aprofitament o explotació a què fou destinada al concertar-se el contracte, seran a càrrec del propietari, sense poguer per aquesta causa elevar la renda.

Pel que fa a les millores pròpiament dites, s'estableix en síntesi el següent: les millores útils i les socials (les socials són una novetat i la llei les defineix com aquelles que permetin la prestació del treball en condicions de més comoditat o dignitat o tinguin per objecte la promoció dels treballadors) les pot fer qualsevol de les dues parts, arrendador o arrendatari, amb l'autorització de l'IRIDA, que escoltarà l'altra part. Pràcticament, la possibilitat de fer millores, és igual per l'arrendador que per l'arrendatari, doncs aquest últim pot fer-les pel seu

compte només notificant-ho al propietari i, si aquest no s'oposa en el termini d'un mes, pot realitzar-les; si s'hi oposés, també podria fer-les l'arrendatari, però amb una autorització de l'IRIDA.

Per altra banda, a l'article 51 s'estableix la presunció que les millores fetes a la terra ho han estat per l'arrendatari, salvant prova en contrari... i al 63, que no es pot pactar que l'arrendatari deixi la finca sense cobrar les millores ni, en general, renunciar a cap dret que en matèria de millores tingui l'arrendatari (article, pel demés, redundant, doncs l'article 9 estableix en general la nul.litat dels pactes que modifiquin la llei en perjudici de l'arrendatari).

Es dóna una amplíssima facultat a l'IRIDA en matèria de millores, pel que prima el criteri tècnic sobre qualsevol altre i, finalent, s'estableix que, en acabar l'arrendament per qualsevol causa s'hauran d'abonar a l'arrendatari les millores que quedin a la finca, tenint aquell la facultat de continuar l'arrendament fins que li siguin abonades, fins i tot amb possibilitat de subarrendar metres tant.

Crec que tot el capital de les millores mereix un comentari favorable cara a les explotacions familiars agràries, doncs com hem vist la llei dóna àmplies facultats als arrendataris perquè les puguin dur a terme, el que sens dubte, es tradueix amb aquella major capacitat de rendiment de les explotacions que s'apuntava al començament.

De totes maneres, i com a punt negatiu, crec que la nova llei té un concepte antiquat de les millores, en veure-les com una cosa permanent o en voluntat d'una permanència, concepte poc d'acord amb l'economia moderna, en la que qualsevol inversió té un termini d'amortització perfectament calculable i, fins i tot de vegades, establert legalment a efectes fiscals, com assenyala l'autor Gil Robles al seu recent llibre de comentaris a la llei d'arrendaments. Així doncs, veiem que les millores han de consistir en obres que s'incorporin a la finca arrendada, pel que no podrà considerar-se com a tal, per exemple, la maquinària, les instal.lacions d'hivernacles, etc.; és a dir, no serà millora als efectes de la llei qualsevol instal.lació, encara que sigui fixa, si pot ser desmuntada i traslladada a un altre lloc. Per altra banda, també és necessari, perquè una obra constitueixi millora, que augmenti de manera duradora la producció, rendibilitat o valor agrari de la terra.

És interessant també la introducció del concepte de millora social, que no existia a la normativa anterior i que ja s'ha comentat abans, així com el contingut de l'article 62 que diu que quan s'acaba l'arrendament per qualsevol causa l'arrendatari pot optar entre retirar les millores que hagi realitzat o bé exigir que siguin abonades per l'arrendador, el qual podrà elegir un d'aquests dos valors: bé el major valor que per causa de la millora o millores subsistents tingui aleshores la finca, bé el cost actual que suposaria la realització de les que encara subsisteixin en l'estat en què es trobin.

Si l'arrendatari exigeix que li siguin abonades les millores, es determinara, per acord entre les parts o, a falta d'aquest, per resolució judicial la quantitat que li ha de ser abonada, i en el cas de que l'arrendador no complís la seva obligació de pagar-les, l'arrendatari podrà exigir judicialment el pagament o continuar en l'arrendament amb facultats per subarrendar.

Tinguem en compte que aquests comentaris referents al pagament de les

millores són vàlids qualsevulga que sigui la causa per la qual s'acabi l'arrendament (article 62), i per tant també en els casos en què sigui per voluntat del propi arrendatari. Tot això és evident que podrà facilitar la realització de millores a les expotacions familiars agràries. Fins i tot hi ha algun suposat de realització de millores (les previstes a l'article 61, que porten una inversió superior a nou anualitats de renda i suposen una transformació de la finca per variar el seu destí productiu) que comporten deixar en suspens durant nou anys la facultat de l'arrendador de recuperar la finca per expiració del termini del contracte o de les seves pròrrogues.

3. MÉS FACILITATS PROCESSALS

Aquestes facilitats es manifesten en la solució dels conflictes sobre arrendaments, amb la creació de les Juntes arbitrals (que, sense perjudici del criteri negatiu que mereixen per la seva actual composició i organització, podrien ser organismes molt vàlids per evitar que els pagesos es veiessin forçats a anar contínuament als Tribunals de Justícia per coses de vegades de poca importància (recordem que la llei catalana de Contractes de Conreu també comptava amb aquest organisme). Per altra banda, es limita la utilització del judici de desnonament de la L.E.C. als casos de falta de pagament, utilitzant pels altres casos judicis ordinaris; en el cas de falta de pagament, es pot enervar l'acció pagant les rendes en qualsevol moment abans del llançament; pel demés, hi ha forces novetats processals, però no crec que siguin d'interès aquí.

El professional de l'agricultura. L'article 14 de la llei estableix que només podran ser arrendataris de finques rústiques els professionals de l'agricultura. La introducció d'aquest concepte, que no existia a l'anterior legislació ni a la jurisprudència, és una de les novetats importants de la nova llei; l'exposició de motius del projecte justificava la introducció d'aquesta figura per raons no només de tipus social, sinó per tractar d'aconseguir la màxima eficàcia en el conreu, cosa que és força discutible, com veurem en aquest apartat. Per altra banda, veurem que es tracta d'una professionalitat molt discutible, donada la figura del "conreador personal", que també comentarem.

També val a dir que aquesta limitació que estableix l'article 14 ha estat ja qüestionada des del punt de vista de la seva legalitat. Concretament s'ha dit que podria vulnerar l'article 38 de la Constitució, que proclama la llibertat d'empresa, i amb l'article 35 que reconeix el dret a la lliure elecció de professió i ofici. Deixem, però, de banda aquest aspecte i entrem a veure qui és professional de l'agricultura, segons la normativa vigent:

Diu l'article 17 que s'enten per professional de l'agricultura, a efectes de la llei, a/ la persona natural, en la plenitut dels seus drets o emancipat o habilitat d'edat que es dediqui o es disposi dedicar-s'hi de manera preferent a activitats de caràcter agrari i s'ocupi de manera efectiva i directa de l'explotació. També s'hi consideren certes cooperatives del camp i altres societats de caire agrari, l'IRIDA i altres entitats públiques; aquí, però, es farà només referència al cas de les persones naturals que és, al menys numèricament, el més important.

Com veiem, la llei centra el tema de la professionalitat no en la capacitat per desarrollar una activitat agrària, sinó en la dedicació preferent a aquestes activitats; no ens diu però la llei, quan s'ha d'entendre que existeix aquesta dedicació preferent: temps de dedicació, quantia dels ingressos, volum de la producció?. La llei no ens dóna cap referència concreta, no havent prosperat una esmena que puntualitzava que s'havien d'obtenir d'aquestes activitats la major

part dels ingressos del subjecte, segons la declaració de renda. Per tant, aquest serà, sens dubte, un tema conflictiu que donarà lloc a molts conflictes.

També requereix la llei, com hem vist, que l'arrendatari s'ocupi de manera efectiva i directa de l'explotació. Fixem-nos que no s'exigeix, en aquest article, una dedicació "personal" sinó efectiva i directa; es requereix que l'arrendatari sigui el titular de l'explotació, l'empresari; sigui, en definitiva, qui assumeix el risc, i per tant està permesa la utilització d'assalariats (una altra cosa és el cas del "cultivador personal", que veurem tot seguit.

L'article 16 diu que es considerarà "cultivador personal" a qui porti l'explotació agrària per si, o amb l'ajuda de familiars que convisquin amb ell, sense utilitzar assalariats més que circumstancialment, per exigències estacionals de l'explotació agrària, poguent-se utilitzar també assalariats (un o dos diu la llei) en cas d'enfermetat sobrevinguda o altra justa causa que impedeixi de continuar el conreu personal. El "Cultivador personal" serà considerat sempre professional de l'agricultura a efectes de la llei que comentem.

Així doncs, veiem que hi ha dues vies per ser professional de l'agricultura: la de l'article 15 que ja hem comentat, i la de l'article 16, que ve a consagrar, en l'àmbit de l'arrendament rústic, l'anomenada agricultura a temps parcial: és a dir, tractant-se d'un cultivador personal no hi fa res que no reuneixi aquell requisit comentat de dedicació preferent, és igualment considerat professional de l'agricultura i té el mateix tractament legal.

Per acabar aquest apartat val a dir que no es veu massa clara l'eficàcia d'aquests articles destinats a regular la condició de professional de l'agricultura i la necessitat d'acomplir aquest requisit per poguer ser arrendatari de finques rústiques, perquè, en definitiva, res no impedirà que es continuin concertant contractes amb no professionals, ja que la llei no estableix la nul.litat d'aquests contractes, sinó només la facultat de l'arrendador de rescindir-los (amb la possibilitat de que l'imposin arrendaments forçosos a favor de l'IRIDA si no ho fa) essent aquest un camí que tindran els arrendadors per evitar les conseqüències de la llei d'arrendaments rústics: s'atorgaran contractes amb no professionals amb la qual cosa podran evitar l'aplicació de la llei especial i podran rescindir el contracte en qualsevol moment, d'acord amb l'article 17 i el 76.

4. LIMITACIONS DE L'EXTENSIÓ

D'acord amb l'article 18, no podran arrendar finques rústiques les persones que siguin ja titulars d'una o vàries explotacions agràries de les dimensions i característiques que, per les diferents comarques, seran fixades pels organs competents de les respectives Comunitats Autònomes o pel Ministeri d'Agricultura, sense que puguin passar en total de 500 hes. de secà o 50 de regadiu.

Aquesta norma és també de dubtosa constitucionalitat i, per altra banda, pot oferir també problemes d'aplicació, tant per falta de control de les explotacions com del ja dit en el cas de la contractació amb no professionals, ja que el superar aquestes extensions té aquells mateixos efectes.

5. INSERCIÓ DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS RÚSTICS DINTRE DE L'ÀMBIT DE L'ANOMENAT DRET SOCIAL.

Això es manifesta a l'article nou, que diu que *"són nul.les les clàusules que modifiquin en perjudici de l'arrendatari el contingut de la llei"* i l'article 11, que estableix que *"només seran renunciables els drets de l'arrendatari des del moment en què els pugui exercir"* i que la renúncia haurà de constar en document públic; els drets de l'arrendador, en canvi, són renunciables d'acord amb les normes ordinàries.

6. ES REGULA TAMBÉ EL CANVI DE TITULACIÓ DEL SÒL i LES INDEMNITZACIONS.

En aquest suposat han de percebre els arrendataris: en aquest punt, la llei mereix un criteri desfavorable, no perquè sigui més dolenta que la llei anterior que, per cert, no preveia res en quant a les indemnitzacions, sinó que, en general, s'esperava que en aquest punt fos regulat d'una forma molt més progressista. Veiem que al text definitiu de la llei preval un criteri urbanístic sobre un criteri agrícola: quan el sòl és urbà o urbanitzable, es pot desnonar l'arrendatari pagant-li una 1/12 del preu de la terra valor agrícola i 1/12 més per cada any que faltés per acabar el contracte, i només preavisant-lo amb 6 mesos de temps.

Aquella participació a les plus-vàlues que esperaven els arrendataris i que, fins i tot per algun supòsit va ser aprovada pel Congrés, ha desaparegut totalment en el text definitiu.

Referent al preu dels arrendaments, com ja s'ha apuntat al començament, era matèria regulada per la norma anterior amb un excés de "paternalisme". Abans, els arrendaments no es podien apujar més que cada vegada que hi havia una autorització del govern en aquest sentit, els arrendaments es fixaven en valor-blat i el govern, de tant en tant, pujava el preu d'aquest, única possibilitat legal d'apujar les rendes. Ara, en canvi, es preveu la introducció de clàusules d'estabilització que, amb referència als preus dels productes percebuts per l'agricultor, s'apugin anualment les rendes, cosa que, val a dir-ho, crec que és més equitativa que el d'abans.

Capítol apart mereix el tema de les parceries, que és segurament un dels aspectes on la llei nova introdueix més modificacions, sobretot amb la creació del que anomena "arrendamiento parciario".

Estableix l'article 101 de la llei que quan cedeix la terra a canvi d'una participació en els productes obtinguts, si el cedent no aporta, ademés de la terra, el bestiar, la maquinària i el capital circulant, o fa una proporció inferior al 25 per cent, el contracte serà d'arrendament parciari, i es regirà per les mateixes normes que l'arrendament.

Això significa, en definitiva, que tots aquells contractes que fins ara eren parceries, si l'amo no contribueix en les despeses almenys en un 25% seran arrendaments parciaris i tindran el mateix tractament que els arrendaments

normals, només que, en lloc de pagar-se un canon fixe, es pagaran parts i, fins i tot, a petició de qualsevol part, es podrà convertir en arrendament ordinari, establint-se el preu en metàl.lic que sigui usual en la comarca.

Per tant, tots els comentaris que es fan abans, en relació als arrendaments, serveixen i són aplicables a tot allò que fins ara eren parceries i que en virtut de la nova llei (que té efectes retroactius) han passat automàticament a ser arrendaments parciaris.

En quant a les parceries, des de l'entrada en vigor de la nova llei, queden reduïdes a aquells casos en què el titular d'una finca cedeix la terra a canvi d'una participació en els productes per parts alíquotes i aportant alhora almenys el 25% del valor total del bestiar, maquinària i capital circulant. En aquest cas, que crec que és poc freqüent a les nostres comarques, hi ha moltes menys garanties que en els arrendaments, tant en la qüestió dels terminis com en l'elecció del tipus de conreu, millores i contingut del contracte en general, si bé no entro en detall, doncs, com ja s'ha dit abans, crec que l'existència de les parceries ha quedat molt reduïda amb la nova llei, ja que la immensa majoria de les existents fins ara han passat a ser arrendaments parciaris.

Crec que la nova llei ha representat un pas endavant en moltes de les legítimes aspiracions dels pagesos que conreen terres d'altri (llibertat de conreu, facilitats per fer millores, limitació de les parceries, etc.); però, ha sigut només això, un pas endavant, deixant sense satisfer aspectes tan fonamentals com és el dels terminis de duració dels contractes que, com hem vist, s'ha fixat només en 21 anys, incloent les pròrrogues. Recordem que pels arrendaments urbans (pisos, locals de negoci) les pròrrogues són indefinides i només poden ser denegades per alguna de les justes causes establertes a la pròpia llei, com és la de que el propietari necessiti la vivenda o local per a ús propi o dels seus ascendents o descendents, és a dir, que el contracte dura per mentre no hi hagi alguna d'aquestes justes causes de denegació de pròrroga. Això mateix és el que reivindica el sector de parcers masovers i arrendataris de la U.P. pels arrendaments rústics: el mateix tractament que l'arrendament urbà, però, desgraciadament, la llei ha quedat molt lluny d'aquesta reivindicació i ha establert només aquests 21 anys que fan que molts arrendataris, a l'entrada en vigor de la llei, siguin ja acabats i es quedin, a la pràctica, sense poder-los aplicar les avantatges de la nova normativa, si no és que tinguin prou antiguitat per poder exercir el dret d'adquisició forçosa que ja hem comentat.

La llei ha frustrat també moltes aspiracions pel que fa als desnonaments per canvi de qualificació del sòl, que com hem vist es poden fer de forma ràpida i barata pels propietaris, donant una prioritat total als criteris urbanístics sobre els agrícoles.

Aquests dos punts són, segurament, on la nova llei mereix el criteri més negatiu i on s'hauran de centrar més les reivindicacions pageses cara a la Llei de contractes de conreu que, sembla ser, el Parlament de Catalunya es proposa de discutir d'immediat.

RESUMEN

La nueva Ley ha representado un paso adelante para muchas de las legítimas aspiraciones de los campesinos que cultivan tierras de otros (libertad de

cultivo, facilidades para hacer mejoras, limitación de las aparcerías...)pero ha sido sólo ésto: un paso adelante, dejando sin satisfacer aspectos tan fundamentales como es el de los términos de duración de los contratos, que como hemos visto se ha fijado sólo en 21 años, incluyendo las prórrogas. Recordamos que para los arrendamientos urbanos (pisos, locales de negocio), las prórrogas son indefinidas y sólo pueden ser denegadas por alguna de las justas causas establecidas en la propia ley, como es la de que el propietario necesite la vivienda o local para uso propio o de sus ascendientes o descendientes, es decir, que el contrato dura mientras no se produzca ninguna de estas causas de denegación de prórroga. Esto mismo es lo que reivindican el sector de aparceros y arrendatarios de la U.P. para los arrendamientos rústicos: el mismo tratamiento que el arrendamiento urbano, pero desgraciadamente la ley ha quedado muy lejos de esta reivindicación y ha establecido sólo 21 años que hacen que muchos arrendamientos, con la entrada en vigor de la ley, se encuentren ya acabados y se queden, en la práctica, sin poder aplicar las ventajas de la nueva normativa, si no tienen suficiente antigüedad como para poder ejercer el derecho de adquisición forzosa que ha empezado.

La ley ha frustrado también muchas aspiraciones respecto a las expulsiones por cambio de denominación del suelo, que, como hemos visto, se pueden hacer de forma rápida y barata para los propietarios, dando unaprioridad total a los criterios urbanísticos sobre los agrícolas.