

realizar actividad a cambio de remuneración cierta o en ceder gratuitamente una cosa a cambio de la gratitud del donatario. El contrato tiene causa o base suficiente para su existencia. A nuestro juicio, pues, el contrato tiene causa cuando hay conjunción de voluntades sobre un objeto. De esta manera, el objeto, relegado a un segundo plano y prácticamente preterido, recupera su protagonismo y refuerza la seguridad jurídica del contrato. La causa es el contrato mismo, visto o considerado desde el punto de vista objetivo, aquello en lo que se consiente. Y también confirma nuestra opinión la jurisprudencia que considera que carece de causa el contrato de compraventa en que no ha habido precio. Además la causa sirve para justificar el título, y éste es, a su vez, el instrumento jurídico que las partes han elegido para canalizar su consentimiento común sobre un objeto —causa—, la relación jurídica que justifica ese efecto jurídico o adquisición de derechos.

*LA REGULACIÓN DE LA APARCERÍA EN LA LEY 49/2003,  
DE 26 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS  
Y SU MODIFICACIÓN POR LEY 26/2005, DE 30 DE NOVIEMBRE*

por

ROSANA PÉREZ GURREA  
*Licenciada en Derecho*

## I. CONCEPTO

La aparcería es aquel contrato por el que el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerio repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones (1).

Su regulación se encuentra tipificada en los artículos 28 a 32 de la LAR 2003, modificada en 2005, con esta regulación se actualiza el régimen de la aparcería en un doble sentido:

- Se suprime el requisito de que el dueño de la finca aporte, por lo menos, un 25 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante, suprimiendo por tanto la distinción entre aparcería y arrendamiento parcial.
- Introduciendo una referencia a la aparcería asociativa.

El Código Civil también se refiere a la aparcería en su artículo 1.579 del Código Civil: «El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes y en su defecto por la costumbre de la tierra».

---

(1) La jurisprudencia, en STS de 16 de mayo de 1947 define la aparcería como contrato por el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquéllos o ésta produzcan.

Este precepto es de escasa aplicación práctica, ya que la aparcería rústica y pecuaria se rigen por su legislación especial y en la esfera mercantil hay otras instituciones que cumplen con ventaja los objetivos de la aparcería industrial.

El actual concepto legal de aparcería, ex artículo 28 LAR, no se separa mucho de sus antecedentes, únicamente destacaremos que se amplía el objeto material de la cesión, ya que ahora se refiere conjuntamente a la cesión de fincas o explotaciones y se prescinde de la referencia a la actividad del aparcerio como «explotación» de los bienes cedidos.

En la LAR 2003 no encontramos un precepto equivalente al artículo 103 de la LAR de 1980, que decía:

«No perderán su naturaleza los contratos a que se refiere el artículo 102, aunque concurran en ellos alguna de las circunstancias siguientes:

1.º Recibir de las partes una denominación distinta de la aparcería.

2.º Incluir en el contrato, además de las tierras propiamente dichas, edificaciones, construcciones, instalaciones u otros elementos destinados a la explotación, estén sitos o no en las propias fincas objeto de la aparcería».

Este artículo tenía la virtualidad de resaltar el carácter poliédrico de la aparcería, entendiendo que la diversidad en el *nomen iuris* no es obstáculo a la aplicación supletoria de la LAR.

El artículo 28.2 de la LAR establece la presunción de no existencia de relación laboral entre cedente y aparcerio, diciendo: «Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el contrato de arrendamiento no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación, se aplicará además la legislación correspondiente».

Se trata de evitar que la aparcería pueda convertirse en cobertura formal de auténticas relaciones laborales en las que el trabajador debe percibir un salario fijo sin asumir los riesgos empresariales, mientras que por el contrario el aparcerio asume directamente los riesgos de la explotación y se obliga a entregar al cedente solamente una parte alícuota de los productos líquidos que lleguen a percibirse, con esta norma se evita el fraude y al mismo tiempo se evita que el ámbito del contrato de aparcería pueda amparar las posibles relaciones laborales que simultáneamente pudiesen tener lugar entre cedente y aparcerio, permitiéndose así la combinación respetuosa de normas civiles y laborales.

Con esta finalidad el artículo 30 de la LAR exceptúa los contratos en que el aparcerio aporte únicamente su trabajo personal y en su caso una parte del capital de la explotación y del capital circulante que no supere el 10 por 100 del valor total; en este caso deberá serle garantizado al aparcerio el salario mínimo que corresponda al tiempo de la actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato y cumplirse lo dispuesto en la legislación laboral y de Seguridad Social.

## II. RÉGIMEN JURÍDICO

El artículo 29 regula esta materia diciendo: «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. No

obstante, tratándose de las mejoras impuestas por ley o por resolución judicial o administrativa firmes o acuerdo firme de la comunidad de regantes correspondiente, deberán llevarse a cabo por las partes con arreglo a lo pactado entre ellas, y si faltara el pacto, podrá resolverse el contrato a instancia del cedente o del cesionario».

Este artículo sigue un esquema muy parecido al de sus antecedentes, destacándose en materia de fuentes su ordenación jerárquica. La primacía del pacto como fuente por excelencia se basa, además de en la literalidad del precepto, en el respeto al principio de autonomía de la voluntad, ex artículo 1.255 del Código Civil (2).

Las Comunidades Autónomas, con regulación propia en la materia, se rigen por su propia normativa, así destacamos:

- Cataluña, bajo la rúbrica de «contratos especiales sobre explotaciones de tierras y sobre ganadería», regula los siguientes contratos: los contratos de aparcería rústica, en lo que no se opongan a la legislación especial sobre arrendamientos rústicos, se regirán preferentemente por los pactos de los contratantes y en su defecto por los usos y costumbres de la localidad; la masovería, los contratos de terratge, bolgues, eixarmadas y otros análogos, así como los contratos de soccita o soccida.
- Galicia también regula la aparcería en su Ley de 14 de junio de 2006, distinguiendo entre aparcería agrícola, de lugar acasarado pecuaria y forestal de nuevas plantaciones.
- Baleares recoge en su Compilación la explotación a mayoral, convenio agrícola pactado en cualquier forma entre el cultivador y el propietario.
- El contrato de mampostería y la comuña de Asturias, la aparcería de Aragón y el terraje de Murcia.

Se contempla también en este artículo la posibilidad de aplicar a la aparcería, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III y VI de esta ley (donde se regulan las partes contratantes, forma y gastos y mejoras), después la reforma operada por Ley 26/2005 extiende la supletoriedad también al capítulo VIII (terminación del arrendamiento), siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería.

Llama la atención que no se refiera el precepto a la regulación comunitaria, considero que la Política Agraria Comunitaria tiene en la actualidad una gran incidencia en el Derecho Privado de los Estados miembros donde se aplica con primacía sobre el Derecho interno.

### III. DURACIÓN

La duración de la aparcería y sus posibles prorrrogas se encuentra regulada en el artículo 31.1 de la LAR: «La duración del contrato será la libremente pactada y en defecto de pacto, se estimará que es la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un periodo de un año en los mismos términos que

---

(2) En este sentido, la sentencia del TS, de 8 de julio de 2002, con relación a un arrendamiento por aparcería, pone de relieve la primacía de las estipulaciones que libremente hayan acordado las partes.

los señalados para el arrendamiento en el artículo 12. En los contratos de duración anual o inferior, la notificación previa de finalización del contrato se efectuará al menos con seis meses de antelación».

Por tanto, la aparcería tendrá la duración que hayan pactado libremente las partes, pero su mínimo temporal no podrá ser inferior al tiempo necesario para que el aparcero llegue a obtener los productos propios del aprovechamiento realizado. En defecto de pacto la duración será de un año agrícola, considerado como período necesario para la producción de los frutos, siendo conveniente su interpretación al amparo de lo tipificado en el artículo 1.577 del Código Civil.

Para que no proceda la prórroga por un año, el cedente que desee recuperar la posesión al término del plazo deberá notificar fehacientemente con una antelación mínima de seis meses antes del vencimiento del plazo.

Si se hubiera convenido la aparcería para la realización de un cultivo determinado, con la excepción de los leñosos permanentes y siempre que dicho cultivo tenga una duración superior a un año, el plazo mínimo de duración será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo.

El artículo 31 en su párrafo 3.<sup>º</sup> (añadido en el 2005) contempla la posibilidad de transformar la aparcería en arrendamiento diciendo que si a la finalización del contrato de aparcería el titular de la finca pretende realizar un contrato de arrendamiento, el aparcero tendrá derecho preferente, en igualdad de condiciones, a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento. Asimismo tendrá derecho a las prórrogas que en esta ley se establecen deduciendo de las mismas el tiempo que hubiera durado la aparcería.

#### IV. APARCERÍA ASOCIATIVA

Con la finalidad de configurar un contrato para la empresa agraria, el artículo 32 de la ley regula la aparcería asociativa: «Son aquellos contratos parciaarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y en su defecto por las del contrato de sociedad sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos».

Esta aparcería asociativa, también denominada múltiple, ya había sido contemplada en la Ley de 15 de marzo de 1935 y se regula ahora expresamente; se distinguen dos tipos de aparcería: la simple o común y la múltiple o asociativa.

En la simple, el propietario cede la tierra y en su caso determinados elementos a cambio de percibir una parte de los frutos y en la asociativa dos o más personas aportando o poniendo en común fincas, capital o trabajo, conciernen el establecimiento de una explotación agrícola, ganadera o forestal (3), configurándose así como un importante cauce para la agricultura de grupo.

---

(3) Como señala DE LOS MOZOS: «esta aparcería ofrece la ventaja de que no hay necesidad de hacer las aportaciones a la explotación en propiedad, como sucede en el contrato de sociedad, basta con hacerlas en posesión. Por ello es inexplicable que no se haya acudido a esta figura jurídica cuando durante tantos años, no se hablaba más que de la agricultura de grupo, de concentración, de agrupación, etc., para aumentar el tamaño de las explotaciones».

Su NATURALEZA JURÍDICA ha sido discutida, hay autores que consideran que puede adscribirse a la categoría de los denominados negocios parciales, siendo un *tertium genus* entre los contratos comutativos y los de sociedad, en la aparcería no hay intercambio de prestaciones ciertas y determinadas, siendo inherente a dicha figura jurídica la idea de riesgo, tampoco existe puesta en común de capital, trabajo, fincas para alcanzar una ganancia ulterior, sino que la ganancia depende solamente del trabajo del aparcerio. El legislador parece inclinarse por esta postura al definir expresamente en el artículo 32 la aparcería asociativa como contrato parcial.

También se ha considerado a la aparcería como un contrato asociativo, es decir, aquellos que implican la cooperación entre varias personas con un propósito común que trasciende de un propio contrato de cambio sin dar lugar al nacimiento de una nueva persona jurídica.

**POSICIÓN JURISPRUDENCIAL:** La jurisprudencia se inclina por considerar la aparcería como una figura *sui generis* que participa de las características de diferentes figuras contractuales, pero que no es subsumible en ninguna de ellas. Así la STS de 8 de julio de 2002 considera que es una figura con sustantividad propia, a pesar de que el artículo 1.579 del Código Civil la diseña como una especie híbrida entre los contratos de arrendamiento y de sociedad.

El artículo 32 supone la admisión expresa en nuestro ordenamiento de un modelo de aparcería ya regulado en el Código Civil italiano y que también emparenta con figuras autonómicas que participan de dicha fisonomía asociativa como la sociedad rural menorquina y la explotación a mayoral, características del Derecho balear.

Dicha aparcería asociativa se rige por las reglas de su constitución y supletoriamente por la normativa del contrato de sociedad, pareciendo más conveniente a la naturaleza jurídica de la aparcería que el contrato tenga un contenido sustantivamente civil.

## RESUMEN

### APARCERÍA

*La aparcería es un contrato por el que el titular de una finca o explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cessionario aparcerio repartirse los productos por partes alícuotas. Su régimen jurídico se encuentra tipificado en los artículos 28 a 32 de la LAR. Hemos analizado su regulación, duración, la presunción de no existencia de relación laboral entre cedente y aparcerio, así como la regulación de la aparcería asociativa.*

## ABSTRACT

### SHARECROPPING

*Sharecropping is a contract whereby the owner of a property or farm temporarily cedes use and enjoyment of the property or farm or any operation thereof, or the elements of the farm, livestock, machinery or working capital, in the agreement that the owner and the sharecropper to whom this is ceded shall divide the products in aliquot portions. Sharecropping is legislated in articles 28 to 32 of the Rural Leasing Act. We have analysed the regulations for and duration of sharecropping contracts, the presumption of non-existence of an employer/employee relationship between the principal and the sharecropper, and the regulations for associative sharecropping.*