

La aparcería agrícola

SUMARIO: I. *Introducción.*—II. *La aparcería agrícola en el Código Civil.*—III. *La aparcería agrícola en la legislación especial sobre arrendamientos rústicos anterior a la Ley de 1980:* 1. En la Ley de 15 de marzo de 1935: A) Aspectos generales. B) Diversos tipos de aparcería según la Ley de 15 de marzo de 1935.—2. En la legislación posterior.—IV. *La aparcería agrícola en los Derechos italiano y francés.*—V. *Estudio de la aparcería agrícola en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos:* 1. El arrendamiento parciario.—2. Definición de aparcería.—3. Regulación de las aparcerías.—4. Forma. Duración.—5. Derechos y obligaciones de las partes. Revisión. Mejora.—6. Extinción.—7. Formas de acceso a la propiedad. Conversión. Expropiación.—8. Jurisdicción en materia de aparcería.—VI. *Conclusiones.*

I. INTRODUCCION

Uno de los instrumentos jurídicos tradicionales para la explotación de la tierra en España es la aparcería, que ofrece multitud de variedades y matices.

La reciente publicación de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos (en adelante L. A. R.) sugiere el intentar llevar a cabo un estudio de esta institución, tal como es regulada en este texto legal. Un estudio adecuado de esta figura exige tener en cuenta los distintos textos legales, que desde el Código Civil hasta ahora, la han regulado.

Parece conveniente aludir a la naturaleza de esta figura para tratar de situarnos correctamente ante la situación jurídica que el contrato de aparcería engendra, cuya exacta conceptualización constituye uno de los problemas más debatidos de la doctrina jurídica, como reconocen entre otros ROCA JUAN y GULLÓN (1). La nueva L. A. R. introduce nuevos ingredientes al debate sobre la naturaleza jurídica de la aparcería, pues ha incluido en su articulado la figura del «arrendamiento parciario» que

(1) ROCA JUAN, J.: *Prólogo a Usos y costumbres en la aparcería de la provincia de Murcia*, de PÉREZ CRESPO, A. (1963), 8. GULLÓN, B.: *Curso de Derecho Civil* (1972), 327.

induce, como indica su nombre, a ver en ella elementos característicos del arrendamiento y de la aparcería.

II. LA APARCERIA EN EL CODIGO CIVIL

El artículo 1.579 del Código Civil, que se refiere a la aparcería, dice: «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».

Vamos a referir nuestro análisis a la aparcería de tierras, y eludiremos otros tipos de aparcería.

Lo primero a resaltar del artículo antes mencionado, es que el Código Civil recogió la aparcería como una modalidad de la explotación agraria (arrendamiento por aparcería), iniciando así juntos un largo camino legislativo; desde ese momento, la aparcería rústica unirá su suerte al arrendamiento rústico y, prácticamente, todas las referencias legislativas a aquella institución habrá que buscarlas en textos referidos a arrendamientos rústicos. Esta línea data de una época muy antigua (2). Aunque existe una opinión generalizada que sostiene que la aparcería es un contrato más antiguo que el de arrendamiento (3).

El Código Civil, además de incluirla sistemáticamente en los arrendamientos a la hora de definirla, como hemos visto, dice «el arrendamiento por aparcería de tierras de labor», con lo cual se le considera una variedad de arrendamiento (4).

Del artículo 1.579 del Código Civil hay que resaltar su confusa dicción. Es del todo incongruente que el código denomine a la figura arrendamiento por aparcería y luego remita a las normas reguladoras del contrato de sociedad para su regulación. Lo dispuesto por el Código viene a hacerse eco de las definiciones de los tratadistas anteriores y la razón puede estar en que el código alude a los medios más típicos de explotación de la tierra. Así en el Diccionario de Alcubilla se dice «la

(2) *Digesto*, 19, 2, 5, 6: ... Ya se entiende que hablamos de un colono que tomó en arriendo por dinero, ya que el colono aparcero reparte con el propietario del fundo los daños y lucros como por derecho de sociedad.

(3) PLANIOL, M.: *Traité élémentaire de droit civil*, 2.^a ed. (1949), 859.

(4) El Código Civil francés y el italiano de 1865 también se refieren a la aparcería en cuanto variedad del arrendamiento. El Código Civil francés le regula en el artículo 1.763 y el italiano de 1865 en el capítulo I, título 9, libro 3.

aparcería es una especie de arrendamiento o, más bien compañía o sociedad que tiene por objeto las haciendas del campo (5).

DURÁN Y BAS dice que es un contrato de arriendo según unos y de sociedad según otros, que está muy generalizado en Cataluña, rigiéndose por las prescripciones del Derecho romano y por usos y costumbres que suelen continuarse en todos los contratos (6).

La naturaleza jurídica de la aparcería ha dado lugar a diferentes posiciones doctrinales:

- a) Hay quien la entiende como una variedad del arrendamiento.
- b) Como un contrato de sociedad. Doctrina constituida como reacción a la anterior (7).
- c) Como un contrato de trabajo.
- d) Como un contrato parciario.

Reflexionemos, aunque sea muy brevemente, sobre cada una de las posiciones doctrinales.

Para los partidarios de la aparcería como contrato de cambio no es sino una variedad del arrendamiento por la cual los frutos que produce la cosa se distribuyen proporcionalmente entre arrendador y arrendatario (8). Para estos autores, la distinción entre ambas figuras radica en el canon o precio.

En este sentido Rossi dice que en el arrendamiento el canon está preestablecido en una *pars quanta*, consistente en una suma cierta o una cantidad objetivamente determinada desde la perfección del contrato; en la aparcería el canon está fijado en una *pars quota*, es decir, sólo está preestablecido el criterio mediante el cual en un momento futuro se podrá alcanzar con certeza absoluta el importe del canon (9).

En el Código Civil español parece, *prima facie*, acogerse esta posición doctrinal si nos atenemos a la dicción del 1.579, mas si tratamos de diferenciar la posición jurídica del aparcerero respecto a la del arrendatario se observa:

1.º No responde el aparcerero, como lo hace el arrendatario, en los términos que establece el 1.575 del Código Civil. El arrendatario responde por casos fortuitos ordinarios y extraordinarios previsibles. Los

(5) MARTÍNEZ ALCUBILLA, M.: s. v. Aparcería. *Diccionario de la Administración Española*, 3.ª ed., 1 (1877), 524. También en el *Diccionario* de ESCRICHE se le da el mismo sentido. ESCRICHE, J.: s. v. Aparcería. *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*, 1 (1874), 569.

(6) DURÁN Y BAS, M.: *Memoria acerca de las Instituciones de Cataluña* (1883), 159.

(7) RIERA AISA, L.: s. v. Aparcería, de *Nueva Enciclopedia Jurídica*, 2 (1950), 716.

(8) MOUTÓN Y OCAMPO, L.: s. v. Aparcería, en *Diccionario de Derecho Civil y Foral* (1904), 75.

(9) ROSSI, B.: s. v. Mezzadria, en *Nuovo Digesto Italiano*, 8 (1939), 453.

riesgos en la actividad que ejerce son de su cuenta. Sin embargo, el aparcero divide sus pérdidas y ganancias con el cedente (10).

2.º El artículo 1.576, al disponer que «no tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco», no es de aplicación a la aparcería. La razón de la no aplicabilidad de este precepto al aparcero está en que hay una diferencia sustancial entre él y el arrendatario, ya que este último es el que soporta los riesgos de su actividad económica mientras que el aparcero las comparte, como reconocía POTHIER (11).

3.º El aparcero no puede ceder la finca. El Código Civil no recoge esta disposición, pero sí lo han hecho las leyes especiales, en atención a su carácter asociativo, basado en la confianza.

4.º El aparcero es conceptuado por algunos (12) como un simple servidor de la posesión. Según esta opinión ni es poseedor ni siquiera detentador. Carece de la independencia económico-jurídica indispensable como para que se le puedan predicar cualquiera de estos dos conceptos y ejerce la posesión de otro, siguiendo sus instrucciones, sin que los actos que realiza signifiquen tenencia o disfrute propios, sino tenencia o disfrute ajenos (discutible opinión en la que no podemos entrar ahora).

5.º Otra diferencia importante reside en las ganancias. Para que la parte alícuota de frutos percibidos por el propietario pudiera tener el carácter de precio, sería preciso que la parte de frutos fuera entregada por el aparcero al propietario. Ese desplazamiento no se produce porque para ello sería preciso que los frutos correspondieran en su totalidad al aparcero y que éste pagara al propietario; lo cual no sucede en la aparcería.

En conclusión, parece que la posición jurídica de arrendatario es distinta de la de aparcero, ya que el arrendatario es autónomo en el desarrollo de su actividad económica, carga íntegramente con el riesgo

(10) MARTÍNEZ RUIZ, A.: *El Código Civil interpretado por el Tribunal Supremo*, 9 (1908), 541.

(11) POTHIER, F. R.: *Oeuvres*, 3 (1835), 298.

Dice POTHIER: «El autor de las conferencias de París sobre la usura pretende que la reducción es debida al arrendatario por la pérdida ocurrida sobre los frutos, aunque estén apiñados y engranados; razona diciendo que los frutos o pendientes o separados en las granjas son igualmente de arrendador y arrendatario, porque son dos asociados. Ello no merece respuesta —dice POTHIER—; este autor, que no es jurisconsulto, confunde lo que es el contrato de arrendamiento rústico con el contrato de sociedad, con el cual este contrato no tiene relación. Es falso que los frutos cuando son percibidos sean comunes al arrendador y al arrendatario: el arrendatario es el único propietario, el arrendador tiene solamente un derecho de prenda que le es debido.

(12) PÉREZ TEMPLADO, J.: «La protección posesoria del arrendatario, del aparcero y del cooperador agrícola», en *Revista General de Derecho* (1952), 628.

de la actividad que desarrolla en los términos que establecen los artículos 1.575 y 1.576, mientras que el riesgo del aparcerero es compartido con el cedente.

Cierto predicamento tiene la opinión que ve la aparcería como un contrato de sociedad. El Código Civil, al establecer entre las fuentes reguladoras de esta situación, en primer lugar, las relativas al contrato de sociedad, da apoyo a esta posición doctrinal.

GUTIÉRREZ decía que en la aparcería el propietario pone en común las tierras y el mediero pone su trabajo (13). Lo que induce a ver en esta figura un medio jurídico de explotación directa por el propietario compartido con el aparcerero.

La cuestión de las pérdidas es la que parece corroborar esta tesis societaria, que ve en la aparcería una sociedad o cuasisociedad, o para decirlo con palabras de BASSANELLI «una figura concreta autónoma de sociedad» (14).

Esta posición doctrinal es más satisfactoria que la que ve en la aparcería una variedad del arrendamiento, pero no es explicativa de las relaciones que se dan entre cedente y aparcerero. Es más satisfactoria que la del arrendamiento porque más que cesión en el disfrute de los bienes o derechos hay una incorporación a la explotación; sobre la idea de cambio predomina la de asociación.

Sin embargo, aunque en la aparcería exista, como en la sociedad, *affectio*, no hay intención de originar una nueva persona jurídica a la que se transfieren bienes de los socios. No se constituye un patrimonio aparte con los bienes de los socios como en la sociedad, sino que los bienes siguen perteneciendo al propietario. Como dice CASTÁN, el propósito del cedente es sólo hacer partícipe al colono del goce de la tierra; ningún propietario al dar su tierra en aparcería se considera desprendido de su capital (15).

A mi modo de ver, en la aparcería no hay sociedad, aunque sí hay un cierto tipo asociativo, pero en éste la posición jurídica del aparcerero es la de un cooperador incorporado a la explotación pero subordinado al cedente.

Una opinión nada arraigada en España, concibe la aparcería como una relación de trabajo y consecuentemente, entiende al aparcerero como un trabajador subordinado. MESSINA matiza esta posición y entiende que la naturaleza asociativa de la aparcería se considera orgánicamente

(13) GUTIÉRREZ, B.: *Códigos o estudios fundamentales sobre el Derecho Civil Español*, 4, 2.ª ed. (1871), 406.

(14) BASSANELLI, E.: *Corso di diritto agrario*, Milano (1946), 147.

(15) CASTÁN TOBEÑAS, J.: *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 4, 10.ª edición, revisada por FERRANDIS VILELLA, J. (1977), 284.

con el elemento trabajo, en cuanto el aparcerero debe ser siempre un socio de trabajo. Por ello, la aparcería, aunque lleva consigo una verdadera o propia prestación de trabajo, encuentra su título más que en el contrato de trabajo, en el de sociedad (16). Esta orientación no nos parece correcta respecto al Derecho español, aunque hay que hacer notar, que el artículo 108 de la L. A. R., al exigir que al aparcerero que aporte exclusivamente su trabajo personal, o éste y menos del 10 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital, se le pague el salario mínimo correspondiente al tiempo de su actividad, parece dar cabida a una suerte de relación laboral. Abordaremos posteriormente esta cuestión.

Por último, hay un sector doctrinal cada vez más mayoritario que ve en la aparcería un contrato parciario (17). Aparcería, según indica su mismo nombre, consiste en «ir a la parte». Un contrato, dice CASTÁN, por el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o ciertos elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquéllos o éstos produzcan (18). Para BREGLIA el negocio con cláusula parciaria está entre los contratos de cambio y los contratos de estructura asociativa (19).

ENNECCERUS cree que en los negocios parciarios ambas partes no se agrupan para la adquisición y ganancia comunes, sino que una de ellas hace la adquisición y la ganancia para sí sola: dando sólo una parte de las mismas a cambio de las prestaciones de la otra, y a estos negocios sólo se les aplican algunos de los principios sobre el contrato de sociedad, principalmente los relativos al cómputo de las ganancias (20).

Este criterio no parece aplicable, a primera vista, conforme a la legislación especial española sobre arrendamientos rústicos, ya que el artículo 48 de la derogada Ley de 1935 aludía a la pertenencia (perteneciendo) a ambas partes en común y pro-indiviso de los productos de la finca cedida en aparcería hasta tanto se haya hecho la partición de los mismos... y el artículo 113, párrafo tres de la vigente Ley dice: que «Los frutos o productos separados, sobre los que el cedente y aparcerero tengan participación, se consideran bienes comunes de ambos...» De

(16) MESSINA, G.: *Scritti Giuridici* (1948), 108.

(17) En este sentido se puede ver: GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Loc. cit., supra*, nota 1. LACRUZ BERDEJO, J. L.: *Elementos de Derecho Civil*, II, vol. 3 (1979), 280 y sigs. DÍEZ PICAZO, L.: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*, 1 (1970), 553 y sigs. CASTÁN, J.: *Loc. cit., supra* n. 15, 610 y sigs., etc.

(18) CASTÁN, J.: *Loc. cit., supra*, n. 15, 614.

(19) BREGLIA, M.: «Questioni controverse in tema di contratto parziario», en *Rivista del Diritto Commerciale*, 20, 1 (1922), 494.

(20) ENNECCERUS, L.; KIPP, TH.; WOLFF, M.: *Tratado de Derecho Civil*, 2. *Derecho de Obligaciones*, 2, primera parte, 3.ª ed. por Ferrandis Villela, J. (1966), 676.

manera que sólo en cuanto en toda situación comunitaria hay un fondo asociativo podría estimarse el criterio.

En el Derecho español la aparcería no es un contrato de sociedad con sus caracteres, sino que es un contrato de tipo asociativo en el que existe cooperación en el esfuerzo y en los resultados. Estas características se podrán observar claramente cuando veamos cómo fue regulada por la Ley de 1935 y cómo ha quedado regulada por la ley vigente.

III. LA APARCERIA AGRICOLA EN LA LEGISLACION ESPECIAL SOBRE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS ANTERIOR A LA LEY DE 1980

1. EN LA LEY DE 15 DE MARZO DE 1935

A) Aspectos Generales

La necesidad de llevar a cabo alguna reforma en el articulado del código dedicado a los arrendamientos rústicos que permitiera estar más en consonancia con las nuevas orientaciones sociales no se hizo esperar. Así, en la *Gaceta* de 16 de junio de 1905, se publicó un Real Decreto del 14 del mismo mes, en el que se autorizaba al Ministro de Gracia y Justicia para presentar a las Cortes un Proyecto de Ley reformando los artículos 1.579 y 1.678 del Código Civil concernientes a la aparcería, al igual que el artículo 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En la Exposición de Motivos de este Proyecto, se justificaba el por qué de la modificación de la aparcería: por ser una manifestación generalizada de la explotación agrícola que puede servir para solucionar la cuestión social relacionada con la agricultura, por la coincidencia del capital y trabajo en una acción común (21).

El proyecto no llegó a ser ley: La aparcería agrícola se reguló posteriormente en la Ley de 1935; pero la aparcería pecuaria continuó rigiéndose por el artículo 1.579 del Código Civil.

La Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935 dedica a la aparcería su capítulo VIII que comprende los artículos 43 a 50.

El legislador de 1935 trató de regular la aparcería como si hubiera de ser la panacea que resolvería todos los problemas que en cuanto a la explotación de la tierra afectaban a España, por entender que significa

(21) *Vid. Gaceta* de 16 de junio de 1905.

El artículo 1.579 reformado quedaría así: El arrendamiento por aparcería de predios rústicos se regirá por las estipulaciones de las partes y, en su defecto, por las reglas de esta sección y la costumbre local.

la unión del cedente y aparcerero en el cultivo de la tierra (22). La Ley de 1935 se dictó como consecuencia de lo dispuesto en la Ley de Reforma Agraria de 1932 en su Base 22, que decía: «Asimismo, los arrendamientos y las aparcerías serán objeto de otra ley, que se articulará con sujeción a los preceptos siguientes: regulación de rentas, abono de mejoras útiles y necesarias al arrendatario, duración a largo plazo...». Lo dispuesto en este párrafo de la Base 22 de la ley citada, fue cumplido por el legislador de 1935, pues dictó una nueva ley y se tuvieron en cuenta todos los criterios allí recogidos (23).

Lo que no cumplió el legislador de 1935 fue lo dispuesto en el párrafo final de la Base citada, en la que se decía: Para los efectos de esta ley, serán considerados como arrendamientos los contratos en que el propietario no aporte más que el uso de la tierra y menos del 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo». La redacción estaba clara: se trataba de excluir de la consideación de aparcerías a situaciones en que el cedente se limitaba a cobrar una parte alícuota de lo producido, y considerarlas arrendamientos a todos los efectos. Se pensaba que, si de cuenta del aparcerero corrían todos los gastos de la explotación, los riesgos y la dirección de la actividad agrícola era un verdadero arrendatario. La aportación mínima que debía de realizar el propietario para que se considerase que se trataba de una aparcería era de un 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo.

El legislador de 1935, como después veremos, se apartó bastante de esta directriz fijada por la Ley de Reforma Agraria.

El artículo 43, párrafo primero, define a la aparcería: «Por el contrato de aparcería el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente en relación a sus respectivas aportaciones».

B) *Diversos tipos de aparcerías según la Ley de 15 de marzo de 1935*

La confusa redacción del artículo 43 dio lugar a que la doctrina distinguiera dos clases de aparcerías, la denominada científica y la vul-

(22) Intervención del señor ALVAREZ ROBLES. *Diario de Sesiones del Congreso*. Extracto Oficial núm. 134, jueves, 6 de diciembre de 1934.

(23) La Base 22 de la Ley de Reforma Agraria de 1932 dice en lo concerniente a la materia que nos ocupa: Asimismo, los arrendamientos y las aparcerías serán objeto de otra ley, que se articulará con sujeción a los preceptos siguientes: regulación de rentas abono de mejoras útiles y necesarias al arrendatario en caso de venta de la finca, estableciendo como causa de desahucio la falta de pago o abandono en el cultivo. Tendrán derecho de opción y preferencia los arrendamientos colectivos, prohibiéndose el subarriendo de fincas rústicas.

gar (24). La expresión «el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente», da pie a que la doctrina hablara de una aparcería «vulgar», en la que el propietario sólo aporta el valor tierra y los demás elementos unidos a ella, pero sin tener intervención en el cultivo (25).

Aun siendo ésta la forma más extendida no es realmente aparcería, sino un arrendamiento de renta alícuota. Este tipo de aparcería contravenía el párrafo último de la citada Base 22 de la Ley de Reforma Agraria que sólo calificaba de aparcería a los contratos en que el propietario intervenía con un mínimo de un 20 por 100 del capital de explotación. En las discusiones parlamentarias este tipo de aparcería sufrió ataques desde el punto de vista ético, pues supone que cuando aumenta la producción por esfuerzo del cultivador, el propietario ve incrementada su renta sin ningún riesgo, y sin ningún sacrificio tendente a la mayor producción (26).

Estamos, según parece, ante un contrato de arrendamiento solapado, en el que el aparcerero no tiene derecho a la rebaja de la renta, ni a prórrogas, o sea, que su situación es bastante menos favorable que la del arrendatario, a pesar de lo cual el Tribunal Supremo, ha entendido que el concepto de aparcería no quiebra porque el cedente no intervenga en la explotación (27). El criterio de entender a estas aparcerías como verdaderos arrendamientos ha ido prosperando y en este sentido se manifestó el Congreso Sindical de la Tierra celebrado en Sevilla en 1948 (28).

La nueva ley se ha hecho eco —al parecer— de estas opiniones y ha adoptado el criterio consistente en la posibilidad de convertirlas en arrendamientos sobre la totalidad de la finca: cuando la aportación

(24) VÁZQUEZ GUNDÍN, E.: *Estudios prácticos de la nueva Ley de arriendos rústicos* (1941), 197. Según este autor en las discusiones parlamentarias de la Ley de 1935 se distinguieron tres clases de aparcería. La primera cuando el propietario percibe una parte alícuota de los frutos; la segunda, la aparcería según los usos y costumbres locales, y la tercera, aquélla en que, para que se considere cultivo directo, tiene que aportar una parte del capital o de los gastos de explotación. En nuestra opinión, las tres clases de aparcería antes citadas pueden resumirse en dos: aquéllas en que no hay más aportación del propietario que la tierra y las que sí la hay.

(25) CASAS-MERCADE, E.: *La aparcería y sus problemas*, 2.^a ed. (1956), 90.

(26) Véase intervención del señor ALVAREZ MENDIZÁBAL. *Diario de Sesiones del Congreso*. Extracto Oficial núm. 165. Martes, 26 de febrero de 1935.

(27) *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1946.

(28) Estudios y Conclusiones del Congreso Sindical de la Tierra de Sevilla (1948). En el caso de que la aportación del cedente se limite a la cesión del suelo laborable, o bien cuando la aportación que haga del capital de explotación sea inferior al mínimo fijado, el contrato se entenderá que es de arrendamiento a todos los efectos legales.

del cedente no llegue a un 25 por 100 como mínimo del valor del ganado, maquinaria y capital circulante (29).

La otra variedad de aparcería que se ha dicho contiene el artículo 43 de la Ley de 1935 es la llamada aparcería «científica» que otros llaman «ideal».

A este tipo de aparcería se alude sobre la base del artículo 43 al decir: «Conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos». En este tipo de aparcería no hay cesión, sino concierto, es decir, incorporación del aparcero a la explotación (30).

La diferencia fundamental entre arrendamiento y aparcería es que en el arrendamiento el arrendador entrega la finca al arrendatario para que éste la cultive, mientras que en la aparcería el cedente puede o no entregar la finca al aparcero, pero en cualquier caso, debe aportar parte de los gastos que ocasione el cultivo, o sea, que cedente y aparcero deben actuar en conjunción.

El párrafo 2.º del artículo 43 dice: Para todos los efectos de la presente ley, el cedente de la tierra tendrá la consideración de cultivador cuando, además, participe cada año en el capital de explotación en una proporción mínima equivalente al 20 por 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento.

La Ley de 1935 se apartó claramente, como ya hemos dicho, de la Ley de Reforma Agraria de 1932. Y se apartó en un doble camino: estableciendo la posibilidad de concertar aparcerías en las que además de la tierra nada aportara el cedente y rebajando la aportación exigida del 20 por 100 del capital de explotación al 30 por 100 de la renta anual. Teniendo en cuenta que según la ley esa aportación sólo era necesaria cuando el cedente quisiera tener la consideración de cultivador directo.

Todo esto tenía gran importancia ya que según el artículo 11, párrafo último de la Ley de 1935 no había lugar a prórroga si el arrendatario se negare a transformar el contrato de arrendamiento en otro de aparcería, y que el régimen jurídico del aparcero era bastante más favorable que el del arrendatario, como ya hemos dicho antes.

La exigencia de capital era, pues, vital, pues ello evitaba que los propietarios encubrieran auténticos arrendamientos con el hecho de fijar la renta en una parte alícuota de los frutos, con lo cual el propietario obtenía mayores beneficios cuanto más trabajase el aparcero sin tener que exponer nada y limitándose a entregar la tierra.

(29) Vid. artículos 101 y 102 de la L. A. R.

(30) PUIG PEÑA, F.: *Tratado de Derecho Civil Español*, 4, 2 (1946), 399.

Respecto a la exigencia de capital, la Ley de Reforma Agraria disponía que fuera el 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo; por el contrario, el legislador de 1935 no hacía referencia a los gastos de cultivo y exigía una aportación al capital de explotación del 20 por 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento en caso de querer ser considerado cultivador directo el cedente.

El legislador que empezó planteándose la aparcería como medio de reforma terminó utilizándola como medio para defender los intereses de los propietarios. El mismo GIMÉNEZ FERNÁNDEZ reconocía que se había prescindido del capital de explotación aportado por el propietario con lo cual se perjudicaba claramente al aparcerero (31). Para comprender la importancia de la rebaja de aportación exigida al cedente para ser considerado cultivador directo hay que señalar que en la Ley de Reforma Agraria, con fines de incautación y expropiación, se barajó el concepto de cultivador directo, como medio de evitar la expropiación y para eludir la Ley de Acceso a la Propiedad de los arrendatarios que se preveía podría dictarse (32). Parece evidente que la introducción del concepto de cultivador directo para aquellos propietarios que hicieron una exigua aportación, como era el 20 por 100 de la renta anual, más que un medio de reforma agraria lo era de contrarreforma.

En este marco hay que comprender también la posibilidad, antes aludida, de convertir en aparcería todos los arrendamientos, que disponía el artículo 11 de la Ley que estudiamos. Si además de no tener el aparcerero derecho a prórrogas, se abría al cedente la posibilidad de eludir la reforma agraria que se podía concretar en expropiación o acceso a la propiedad de los arrendatarios, lo cierto es que la ley posibilitaba el cambio de arrendamiento en aparcería y, con ello, resultaban más protegidos los intereses de los propietarios.

2. EN LA LEGISLACIÓN POSTERIOR

El artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940 sobre Arrendamientos Rústicos dice: «Si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de una finca, podrá el aparcerero optar entre el abandono al propietario del cultivo de la misma o su continuación como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación con todos los beneficios que le otorga esta ley».

(31) Vid. intervención del señor GIMÉNEZ FERNÁNDEZ. *Diario de Sesiones del Congreso*. Extracto Oficial núm. 165. Martes, 26 de febrero de 1935. También intervención del señor MARTÍN Y MARTÍN. *Diario de Sesiones del Congreso*. Extracto Oficial núm. 166. Miércoles, 27 de febrero de 1935.

(32) Vid. Base 5.ª de la Ley de Reforma Agraria de 15 de septiembre de 1932, en sus apartados 4, 5 y 12.

Recordemos que los artículos 11 y 49 de la Ley de 1935 regulaban el cambio del arrendamiento en aparcería y facultaban al arrendador para instar el cambio (33).

La Ley de 1940 da, pues, un giro radical y posibilita al aparcerero a convertirse en arrendatario, en caso de no querer continuar en aparcería el propietario. Al dictarse la Ley de 1940 se produjo una contradicción entre ésta y la Ley de 1935 que se resolvió por la disposición adicional cuarta de la Ley de 23 de julio de 1942 sobre Arrendamientos Rústicos que declaraba derogado el último párrafo del artículo 11 de la Ley de 1935. El artículo 7 de la Ley de 1940 adviene al ordenamiento jurídico sin tener antecedente alguno. Esta falta de antecedentes ha motivado que en torno a este artículo se hayan producido discusiones doctrinales (34).

Surge la pregunta de por qué el legislador ha posibilitado la conversión de la aparcería en arrendamiento. Hay quien lo fundamenta en la mayor capacidad económica del arrendatario sobre el aparcerero, lo que influiría en una más eficaz explotación que daría lugar a una mayor productividad del fundo. Entendiendo que la división proporcional a las participaciones pretende compensar al dueño por no recuperar toda la finca, y al aparcerero, compensarle de su falta de prórrogas, pero no satisfaciendo ni a uno ni a otro. Al primero por no devolverle toda la finca y al segundo porque se le permite disfrutar en arrendamiento de una finca que a veces le resultará antieconómica (35).

(33) Artículo 11, párrafo final, de la Ley de 15 de marzo de 1935. Tampoco tendrá lugar el derecho de prórroga si el arrendatario se negare a transformar el contrato de arrendamiento en otro de aparcería, ajustado a las prescripciones de la presente Ley, siempre que a tal efecto haya sido requerido por el arrendador con un año de antelación a la fecha del vencimiento del plazo contractual o de alguna de sus prórrogas. Artículo 49, párrafo final, del mismo texto legal: Cuando el contrato de arrendamiento como consecuencia del derecho que otorga al propietario el artículo 11 de la presente Ley, al llegar la prórroga se convierta en aparcería, su nueva ordenación será fijada por el pago de los interesados y, en su defecto, por el Tribunal, ajustándose éste a lo dispuesto en el capítulo VIII, con la única modificación de que en tal caso la aparcería deberá subsistir por un plazo igual al tiempo que hubiere durado el arrendamiento, si éste no se hubiere transformado, sin perjuicio del derecho del propietario a recabar para sí la explotación dicha, como en el arrendamiento, al llegar el término del contrato.

(34) Sobre este tema *vid.* SOTO NIETO, F.: «Conversión de aparcería en arrendamiento. Crítica a los principios doctrinales y jurisprudenciales», en *RGD* (1951), 73 y sigs. CAMPOY GARCÍA, A.: «Repercusiones prácticas del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940», en *RGLJ*, 187 (1950), 363. LEAL, F.: «Consideraciones sobre el artículo 7 de la L. A. R. de 28 de junio de 1940», en *RGLJ* (1944), 507 s.

(35) AGÚNDEZ, A.: «Examen crítico del artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940», *RDP*, 41 (1957), 35 y sigs.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1944 justifica el artículo 7 con la aspiración a que continúe en el fundo quien lo trabaja (36).

La conversión de la aparcería en arrendamiento es una orientación seguida por la legislación francesa. MAZEAUD señala cómo los redactores del *Statut du fermage et métayage* influidos por las críticas dirigidas contra la aparcería han querido dar a las partes el medio para hacerla desaparecer reemplazándola por el arrendamiento (37).

El derogado Reglamento de Arrendamientos Rústicos (en adelante R. A. R.) de 29 de abril de 1959 en su artículo 49, párrafo 3, añadía un párrafo a lo dispuesto por la Ley de 1940 en relación a este tema disponiendo que «no puede el cultivador ampararse en este derecho cuando la aparcería duró ya el período máximo que para los arrendamientos fija el artículo noveno». Supone una limitación temporal de bastante consideración.

Volveremos posteriormente sobre este tema.

IV. LA APARCERIA AGRICOLA EN LOS DERECHOS ITALIANO Y FRANCES

En Derecho italiano la diferencia entre arrendamiento y aparcería no puede basarse, como muchos sostienen en Derecho español, en el canon arrendaticio. El artículo 1.639 del vigente Código de 1942 establece que el canon arrendaticio puede consistir en una cuota o bien en una cantidad fija o variable de frutos del fundo arrendado. Ya el artículo 1.619 del derogado Código de 1865 preveía que el canon pudiera pagarse mediante una parte de frutos aunque la aparcería era considerada como una forma particular de arrendamiento, o sea, un contrato de cambio (38).

Hoy día, además de la claridad del ya citado artículo 1.639 del Código vigente, tanto la doctrina como la jurisprudencia se muestran

(36) Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 1944: El artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940 concede al cultivador aparcero opción para continuar como arrendatario y la eficacia de este derecho, que tiende a la continuidad en el fundo de quien lo trabaja, requiere ser pretendido durante la subsistencia de la aparcería.

(37) MAZEAUD, H. et L.: *Leçons de Droit Civil*, 3 (1960), 1076.

(38) Artículo 1.639. Codice Civile de 1942 (Canone di affitto). Il affitto può consistere anche in una quota ovvero in una quantità fissa o variabile dei frutti del fondo locato.

Artículo 1.619. Codice Civile de 1865. L'affittuario solo può conseguire la riduzione, se la perdita de frutti accade dopo che separati dal suolo, eccetto che il contratto assegni al locatore una quota dei frutti in natura...

unánimes respecto a la admisibilidad de un canon en metálico o especie en los arrendamientos rústicos. La diferencia entre arrendamiento y aparcería estriba, dice BASSANELLI, no ya en el carácter del precio, sino en la naturaleza misma de la relación, pues mientras en el arrendamiento, el arrendatario es autónomo en el ejercicio de su actividad, en la aparcería el uso es dependiente, porque la dirección corresponde al cedente (39). También el Tribunal de Casación ha acogido este criterio y ha declarado que el arrendamiento puede consistir en una cuota de frutos (40).

En el Código Civil vigente, la aparcería es un contrato asociativo, para el ejercicio de la empresa agraria, incluido en el libro del trabajo. El artículo 2.141 del Código Civil italiano dice: «en la mediería (*mezzadria*: aparcería por mitad) el cedente y el aparcero se asocian para el cultivo o actividades conexas con el fin de dividir por mitad los productos y los útiles. Es válido, sin embargo, el pacto con el cual algunos productos se dividen en proporciones diversas». El legislador italiano se refiere a la aparcería por mitad, lo que algunas regiones españolas se llama mediería; aunque admite otras proporciones en el reparto (41).

Dice CARRARA que el aparcero está subordinado a la dirección técnica del cedente, es decir: que el cedente sería empresario, pues organiza la producción, dirige la actividad y comparte los riesgos con el aparcero. Todo esto ha llevado a decir a CARRARA que la posición jurídica del aparcero es menos ventajosa que la del arrendatario (42). Una prueba de esto, es que la Ley de 15 de septiembre de 1967 ha prohibido en su artículo 3 la constitución de nuevos contratos de aparcería (43).

En el Derecho francés la regulación vigente sobre la aparcería está contenida en el Título I, del libro VI, del Código Rural, que está

(39) BASSANELLI, E.: «Affitto e mezzadria», en *Rivista di Diritto Agrario* (1942), 24.

(40) Sentencia de la Corte de Cassazione de 25 de marzo de 1942, en *Massimario Giuridico Italiano* (1942), 258.

(41) El Libro Quinto, Título II, Capítulo II está dedicado a la empresa agrícola, una de cuyas variedades es la aparcería (*mezzadria*).

Artículo 2.141 (Nozione). Nella mezzadria il concedente ed il mezzadro, in proprio e quale capo di una famiglia colonica, si associano per la coltivazione di un podere e per l'esercizio delle attività connesse al fine di dividerne a metà i prodotti e gli utili. E valido tuttavia il patto con il quale taluni prodotti si dividono in proporzioni diverse.

(42) CARRARA, G.: *I Contratti agrari* (1952), 165, 179 ss. y 415 ss.

(43) Artículo 3 de la Ley de 15 de septiembre de 1964 (Divieto di nuovi contratti di mezzadria). A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge non possono essere stipulati nuovi contratti di mezzadria. I contratti stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli...

dedicado al Estatuto del Arrendamiento y de la Aparcería. Comprende los artículos 819 a 825, ambos inclusive. La conversión de la aparcería en arrendamiento está regulada por los artículos 862 a 870 del mismo cuerpo legal. La regulación de los arrendamientos es de aplicación a las aparcerías, salvo en algunos puntos concretos, como precio, control de la explotación, duración y conversión de la aparcería en arrendamiento (44).

El artículo 819 del Código Rural define la aparcería «el arrendamiento a colonato parciario o aparcería es el contrato por el cual el propietario de una heredad rural la entrega para un cierto tiempo a un arrendatario que se encarga de cultivarla: bajo la condición de dividir los productos con el arrendador» (45).

En la aparcería en Derecho francés la remuneración del arrendador (así se denomina al que entrega la tierra) no puede ser superior a un tercio de los productos obtenidos, salvo decisión contraria del tribunal paritario. También se dispone que el arrendatario no puede ser obligado a pagar además de su parte, ningún canon, prestación o servicio. Esta disposición es de orden público según establece el artículo 821 al final (46).

La dirección de la explotación era otorgada por la Ley de 1889 al arrendador que era el que decidía los cultivos, los vigilaba y vendía los productos. Hoy día, es al contrario, ya que se atribuye al aparcerero la dirección de la explotación, aunque hay que decir que es la jurisprudencia y la doctrina mayoritarias las que lo entienden así porque los textos legales sólo indirectamente confieren la dirección al aparcerero (47). Esta ausencia de un texto legal claro, ha motivado que además de decir que la dirección de la explotación la tiene el aparcerero, se afirme que el arrendador puede estar asociado con el aparcerero en la dirección

(44) El Code sólo dedicaba a la aparcería dos artículos, el 1.763 y el 1.764. Los contratos de aparcería eran numerosos y diversos y estaban muy influidos por las costumbres regionales. La Ley de 18 de julio de 1884 unificó esta diversidad. La Ley de 13 de abril de 1946 regula la aparcería reconociendo a los aparcereros los mismos derechos que a los arrendatarios. El Código Rural recoge artículos de la Ley de 1889 y de la Ley de 1946.

(45) Artículo 819 del Código Rural: Le bail a colonat partiaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural, le remet pour certain temps á un preneur qui s'engage á le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec la bailleur.

(46) Artículo 821 del Código Rural: Dans le bail á part de fruits ou métayage, la part du bailleur ou prix du bail ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits sauf decision contraire du Tribunal paritaire... Les dispositions ci-dessus sont d'ordre public.

(47) Vid. Arrêt de la Section Civil de la Corte de Cassation de 6 de noviembre de 1974 en Juris Classeur. Baux Ruraux, Fax 60-S-1. Vid. SAVATIER, R.: «L'expérience française du nouveau statut des baux ruraux», en *Rivista di Diritto Agrario* (1956), 39. MEGRET, J.: *Baux Ruraux*, s. f.

de la explotación, según determinen las partes. Son las comisiones consultivas las llamadas a tener en cuenta quién participa en las cargas de la empresa y si el cedente participa de ellas, las comisiones consultivas le reconocen la dirección de la explotación. La tesis de una dualidad de titulares de la explotación parece imponerse cuando el cedente de la tierra participa en la explotación (48).

Los redactores del Estatuto del Arrendamiento y de la Aparcería, influidos por las críticas dirigidas contra la aparcería han querido dar a las partes el medio de hacerla desaparecer y reemplazarla por el arrendamiento. Así opina MAZEAUD (49). El antiguo artículo 862 del Código Rural era concluyente al decir que todo arrendamiento a colonato parciario debe ser convertido en arrendamiento si el propietario o el colono lo piden. La Ley de 30 de diciembre de 1963 ha modificado sustancialmente la redacción del artículo 862 que ha quedado así: «Todo arrendamiento a colonato parciario puede ser convertido en arrendamiento a la terminación del arriendo o de cada período trienal si el propietario o arrendatario lo solicitan por acto extrajudicial al menos dieciocho meses antes».

Como regla general se dispone que la conversión de la aparcería en arrendamiento no es obligatoria para el Tribunal salvo en ciertos casos limitativamente enumerados por la ley y que son los siguientes:

1. Cuando el propietario no cuida los edificios.
2. Cuando éste rechaza participar, al menos en proporción de su parte en los beneficios, en las inversiones, en ganado o material indispensable para la explotación.
3. Cuando el aparcerero es propietario de más de dos tercios del valor del ganado y del material.
4. Cuando una constante colaboración personal entre las partes no ha podido ser asegurada (50).

Mientras que por la antigua redacción la aparcería estaba condenada a su desaparición, la nueva redacción deja la apreciación de los hechos en manos de los Jueces que son los que tienen que decidir, aunque no

(48) BOBIN, G.: *Exploitation agricole et politique des structures* (1969), 123. MEGRET, J.: *Droit Rural, Institut des Hautes Etudes de droit rural et d'économie agricole*, 5, s. f., 4 ss.

(49) MAZEAUD, H.: *Leçons de Droit Civil*, 3 (1960), 1029.

(50) El antiguo artículo 862 del Código Rural decía: Tout bail á colonat partiaire doit être converti en bail á ferme si le propriétaire ou le colon en fait la demande... El artículo 862 del Código Rural dice: Tout bail a colonat partiaire peut être converti en bail à ferme á l'expiration du bail ou de chaque periode triennale si le propriétaire ou le preneur en a fait la demande par acte extrajudiciaire au moins dix-huit mois auparavant...

cabe duda que el legislador no la ve con buenos ojos como se observa en las excepciones establecidas al poder discrecional de los Jueces. Si observamos los casos en que el legislador ordena la conversión de la aparcería en arrendamiento vemos que son supuestos en los que no se da una colaboración entre cedente y aparcero en la explotación del fundo.

V. ESTUDIO DE LA APARCERIA AGRICOLA EN LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

1. EL ARRENDAMIENTO PARCIARIO

En la Exposición de Motivos del proyecto de Ley de Arrendamientos Rústicos enviado por el Gobierno al Congreso se hacía una breve alusión a la aparcería que decía: «la presente ley tiene en cuenta que existe una gran variedad de situaciones y que las fórmulas por las que se rige presentan una diversidad extraordinaria, así como que esta institución tiene un gran arraigo en algunas regiones, siendo la costumbre su principal fuente de Derecho. De ahí que no se formule una legislación detallista y uniforme, que resultaría inviable al no ser posible dar cabida en ella a los múltiples supuestos que existen en la realidad».

La L. A. R. dedica a la aparcería los artículos 101 al 120, ambos inclusive. Todos estos artículos, salvo el 101, pertenecen al Título II de la Ley que lleva por título «De las aparcerías». El artículo 101 está encuadrado en el capítulo XI del Título I de la ley que se dedica a la regulación del arrendamiento parciario.

Dice el artículo 101-1.º de la Ley de 31 de diciembre de 1980 «cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al 25 por 100, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente ley con las modificaciones que se indican en los apartados siguientes de este mismo artículo».

En cuanto a la denominación, esta figura parece estar inspirada en el Derecho francés donde se habla de «*bail a colonat partiaire ou métayage*» (51). En cuanto al contenido de la disposición parece traer causa del párrafo final de la ya mencionada Base 22 de la Ley de Reforma Agraria de 1932, que disponía, como hemos dicho, que se con-

(51) Artículo 819 del Código Rural francés.

siderarán arrendamientos los contratos en que el propietario no aporte más que el uso de la tierra y menos del 20 por 100 del capital de explotación y gastos de cultivo. Se trataba de excluir de la consideración de aparcería a situaciones en que el cedente prácticamente se limitaba a cobrar una parte alícuota de lo producido. El legislador de la actual L. A. R. ha elevado el porcentaje a un 25 por 100 por debajo del cual no estaremos ante aparcería sino ante arrendamiento parciario.

Lo más importante del artículo 101 se recoge en el apartado 6 que dice: «el arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca si alguna de las partes lo pidiere dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo año agrícola. La renta en metálico será la usual en el lugar para fincas análogas y su actualización se hará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo treinta y ocho».

El legislador parece haber pensado que la aparcería tiene sentido en cuanto contrato asociativo en que las partes contribuyen proporcionalmente a los gastos para la obtención de una ganancia. En aquellos supuestos en que no se da ese mínimo asociativo, representado por el 25 por 100 que ha de aportar el cedente, no cabe hablar de aparcería, sino de un arrendamiento en que la cuota se paga en un tanto por ciento de lo producido y, por tanto, las disposiciones aplicables son las de los arrendamientos. El legislador, por último, como ya hemos dicho, ha posibilitado el cambio a arrendamiento ordinario si alguna de las partes lo pidieran. Estamos ante una sanción impuesta por el legislador cuando la aparcería pierde su carácter asociativo.

2. DEFINICIÓN DE APARCERÍA

El Título II de la L. A. R. de 1980 está dedicado, como ya hemos dicho, a la aparcería. Está estructurado en diez capítulos que examinaremos.

El capítulo I comprende los artículos 102 a 106 inclusive, y lleva por título «disposiciones generales».

El artículo 102-1 contiene la definición de la aparcería: «por el contrato de aparcería el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción a sus respectivas aportaciones».

El cedente será considerado cultivador directo. La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 1972 dice que cualquiera que

sean las aportaciones de los contratantes, si hay cesión temporal de finca rústica por el titular a una tercera persona para que la explote o disfrute, conviniendo en repartirse los productos en partes alícuotas proporcionadas a sus respectivas aportaciones, estamos ante una aparcería (52). Esta sentencia está dictada al amparo del artículo 43 del derogado R. A. R. de 1959 que no exigía ninguna aportación del cedente para que se considerara aparcería. Sólo a efectos de tener el cedente la consideración de cultivador se le exigía una aportación en el capital de explotación del 20 por 100 de la renta anual de la finca. Al concepto capital de explotación se le daba un sentido muy lato (53).

El legislador de la Ley de 1980 parece haber considerado correctas las exigencias planteadas por la Ley de Reforma Agraria de 1932 en su Base 22 en cuanto al capital de explotación y lo ha aumentado de un 20 por 100 a un 25. Ha reconocido igualmente la justicia de la preocupación de muchos diputados que elaboraron la L. A. R. de 1935 en relación al tema y ha exigido esta aportación al capital de explotación y gastos de cultivo. Se produce, pues, un cambio legislativo y a partir de este momento sólo se considerará aparcería a la que se ha llamado aparcería ideal o científica, donde se produce una incorporación del aparcerero a la explotación de la que el cedente es titular y, por lo cual, es considerado cultivador directo como dice el artículo 102. párrafo primero (54).

La llamada aparcería vulgar deia de considerarse aparcería; la Ley de Arrendamientos Rústicos la llama arrendamiento parciario, como ya hemos visto, y está regulada por las normas de los arrendamientos rústicos ordinarios y puede ser convertida en un arrendamiento ordinario si lo pide alguna de las partes. Parece que para el legislador, la aparcería es un medio correcto de explotación de la tierra siempre que ambas partes cooperen en tal sentido, mas si no es así y sólo sirve para que el propietario reciba una parte alícuota de beneficios, sin exponer absolutamente nada, es vista con recelo, como sucede en Francia e Italia, y por ello se regula por la legislación arrendaticia rústica.

(52) Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1972. Repertorio 3545.

(53) Artículo 43 del derogado R. A. R.:

3. Se entenderá comprendido en el concepto capital de explotación el valor de las plantaciones que en la finca existan, el de los edificios, construcciones e instalaciones en cuanto se aplique a la explotación dada en aparcería; el de aguas, cuando su alumbramiento o utilización haya ocasionado u ocasione gastos, así como el metálico, ahorros, simientes, piensos y forrajes, ganado de labor, aperos y maquinaria, medios de transportes, prestación o pago de jornales y cuanto de alguna manera contribuya a la obtención de los productos de la finca.

(54) *Vid.* lo dicho respecto a la aparcería en la Ley de 1935.

3. LA REGULACIÓN DE LAS APARCERÍAS

El artículo 106 dispone lo siguiente en cuanto a la regulación de las aparcerías: en defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial, y de costumbre, se aplicarán las disposiciones del presente Título y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en la presente ley, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza del contrato de aparcería. Respecto a la jerarquía de fuentes dispuesta por la L. A. R. hay que hacer notar que en el primer escalón normativo se encuentran los pactos. Exactamente igual sucedía en la L. A. R. de 1935 y en el R. A. R. de 1959, aunque en esas disposiciones se decía «por los pactos o condiciones que libremente estipulan las partes, en cuanto no se opongan a las normas de este capítulo».

Hay quien ha querido entender la supresión de la frase condiciones que libremente estipulan las partes, como un defecto de la ley y un atentado al principio de libertad contractual pues dicen que no se entiende afirmado el principio con la sola referencia a los pactos (55). Pensamos que esta opinión es inexacta porque el que las aparcerías se rijan por los pactos es la expresión más inequívoca de la importancia dada al principio de autonomía de la voluntad, y además, cuando en la Ley de 1935 y el Reglamento de 1959 se aludía a ambas expresiones se les atribuía un valor idéntico.

El segundo peldaño establecido por el artículo 106 son las normas forales o de derecho especial y de costumbre. Aquí se produce un cambio respecto a la legislación anterior (art. 44 de la L. A. R. de 1935 y R. A. R. 1959) ya que allí se decía: «en defecto de pacto expreso, o en lo que el pacto fuera insuficiente por los usos y costumbres locales o comarcales, cuando tampoco se opongan a las normas establecidas en este capítulo». Parece, *prima facie*, que la costumbre queda relegada a un lugar posterior y que se le anteponen las normas forales o de derecho especial.

Sin embargo, en la práctica las compilaciones forales que tienen normas relativas a la aparcería, que son las de Cataluña y Galicia, conducen a otro resultado: así en la Compilación catalana las aparcerías se regirán preferentemente por los pactos de los contratantes y, en su defecto, por los usos y costumbres de la localidad (56). En cambio la

(55) GARCÍA SEIJO; SUÁREZ BARCA y PARDO FABEIRO: «La aparcería agrícola en la Ley de Arrendamientos Rústicos». Ponencia presentada a las Jornadas sobre la Ley de Arrendamientos Rústicos, Madrid, mayo de 1981.

(56) *Vid.* artículos 337 a 339 de la Compilación de Derecho Civil Especial de Cataluña de 21 de julio de 1960.

Compilación gallega dispone que la «aparcería se regirá por el título de constitución y, en lo no previsto en él, por las normas de esta Compilación. Ambos se interpretarán teniendo en cuenta las costumbres del lugar» (57). De manera que la costumbre tiene sólo un valor interpretativo y con este valor está presente junto a los pactos y las normas de la Compilación en la regulación de la aparcería.

Diremos, para concluir, que en toda España, con la particularidad gallega, la costumbre ocupa el segundo lugar en la jerarquía normativa para regular las aparcerías. Cuando no exista costumbre allí donde haya legislación foral o derecho especial habrá que acudir a ellos. En ausencia de pactos, costumbres y normas forales o de derecho especial hay que acudir al título de las aparcerías de la L. A. R. y supletoriamente a las normas contenidas en ésta para los arrendamientos rústicos.

4. FORMA. DURACIÓN

En cuanto a la forma, el artículo 107-1 de la L. A. R. dispone: «En el contrato de aparcería, que deberá formalizarse por escrito, se hará constar el valor de las respectivas aportaciones de los contratantes, o los criterios para su valoración o, cuando menos, la indicación del porcentaje que representa la aportación de cada uno. Del propio modo se hará constar la participación en los productos». El apartado 3 del mismo artículo dice: «En los casos en que no figure en el contrato y faltase la prueba de la participación de las aportaciones y en los productos, o de sus circunstancias, se entenderá que rigen las acostumbres en la localidad o en la comarca». Hay aquí una exigencia de forma escrita para el contrato de aparcería. Estamos ante una forma *ad probationem*, no *ad solemnitatem*, por lo cual la falta de forma escrita no motivará la nulidad del contrato sino que los contratantes podrán compelerse a llenar la forma escrita desde que hubiere intervenido el consentimiento y los demás requisitos necesarios para su validez, con arreglo al artículo 1.279 del Código Civil. Con respecto a la forma de la aparcería merece resaltarse también su diferencia respecto a los arrendamientos rústicos, ya que el legislador de la L. A. R. ha dispuesto que éstos podrán convenirse con libertad de forma, pero la Administración competente establecerá, con las variaciones que para cada comarca se determinen, contratos-tipo para su formalización por escrito y las partes podrán compelerse al otorgamiento del contrato-tipo correspondiente. Para la aparcería no se dispone la existencia de estos contratos-tipo (58).

(57) Vid. artículos 59 a 83 de la Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia de 2 de diciembre de 1963.

(58) Vid. artículos 20, 21 y 22 de la L. A. R. de 1980.

Otra cuestión a analizar es si, de la aparcería, nace o no una relación laboral. El artículo 102-2 dice «se presumirá, salvo pacto en contrario, que el contrato de aparcería no comprende relación laboral alguna entre cedente y cesionario; de pactarse expresamente esa relación se aplicará, además, la legislación correspondiente».

Con arreglo a este artículo no hay relación laboral; no obstante, como si el legislador tratase de desmentir su propia afirmación, se pronuncia en sentido contrario a través de una serie de preceptos. Así el artículo 108 dice lo siguiente: 1.º Cuando el aparcero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario mínimo que corresponda al tiempo de su actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato de aparcería y cumplirse, en general, lo previsto en la legislación laboral y de la Seguridad Social. 2.º Igualmente se procederá cuando lo que corresponda aportar al aparcero, además de su trabajo personal, sea inferior al 10 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante. 3.º En estos casos el aparcero tendrá derecho a exigir que se le pague semanalmente tal salario, sin perjuicio de que se considere, al hacer la liquidación de los frutos obtenidos, como cantidad percibida a cuenta de su participación en el caso de que le correspondieran productos valorados en cantidad superior a lo cobrado (59). Es evidente que el legislador ha pretendido evitar que al amparo de la aparcería se cobijen situaciones de gran injusticia para el que trabaja la tierra. Pero este loable intento podría ser un grave inconveniente para que los propietarios den sus tierras en aparcería.

Respecto a la duración de las aparcerías dispone el artículo 109-1 que «el plazo mínimo de duración de las aparcerías será el tiempo necesario para completar una rotación o ciclo de cultivo».

Se establece un mínimo de duración pero no un máximo que queda a lo que hayan pactado los contratantes. Si la aparcería tiene una duración superior a un año será imprescindible el preaviso, con un año de antelación, para su extinción, y si éste no se produce hay prórroga por

(59) También el artículo 110 de la L. A. R. se refiere a la relación laboral que surgen entre cedente y aparcero:

1. En las aparcerías que el cedente aporte la tierra preparada y labrada por él, para que el aparcero mediante su trabajo personal la dedique a un determinado cultivo de carácter estacional e inferior a un año, la duración del contrato será la del cultivo que se trate, sin los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente o conversión en arrendamiento, regulados en los artículos 118 y 119 de esta Ley.

2. Sin perjuicio de la participación pactada, en todo caso le quedará garantizado al aparcero el salario mínimo aplicable al tiempo que dure el contrato por la actividad realizada y tendrá derecho a que el cedente se lo anticipe semanalmente a cuenta de lo que le corresponde en la liquidación final.

otra rotación de cultivo y así sucesivamente. El artículo 109-4 recoge una novedad importantísima: la posibilidad de conversión de la aparcería en arrendamiento al finalizar la duración del contrato, «recibido el preaviso por el aparcerero, éste podrá optar por el abandono al cedente del cultivo de la finca, o por su continuación como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta ley». Esta disposición puede tener como consecuencia que no se constituyan más aparcerías, ya que a los propietarios no les va a convenir constituir una aparcería a cuyo término, el aparcerero pida la conversión en arrendamiento para poder permanecer en la tierra seis años contados desde la conversión más las prórrogas, deduciendo éstas el tiempo que hubiera durado la aparcería. Queda aquí una vez más patente cómo la aparcería es vista con prevención por el legislador que posibilita su cambio en arrendamiento, aunque esto podría determinar que apenas se constituyan nuevas aparcerías. Tenemos que hacer constar que a pesar de que vemos conveniente el que se posibilite el cambio de aparcería en arrendamiento, no encontramos justificado el introducir esta conversión precisamente cuando va a extinguirse la aparcería, porque ello impedirá que se constituyan aparcerías porque los propietarios tendrán graves inconvenientes en recuperar la tierra dada en aparcería. Respecto a las aparcerías existentes a la entrada en vigor de la ley hay que decir que se rigen en cuanto a su duración por lo establecido en la legislación anterior, de acuerdo con lo dispuesto por la disposición transitoria 1.^a-1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Es decir, se rigen por lo dispuesto en el artículo 49 del R. A. R. de 1959 que establece que no es aplicable a las aparcerías lo dispuesto para los arrendamientos en cuanto a duración. De ahí que las aparcerías existentes a la entrada en vigor de la ley están condenadas a la extinción.

5. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. REVISIÓN. MEJORAS

El capítulo IV del título dedicado a las aparcerías lleva por título derechos y obligaciones de las partes. El artículo 111 dispone que «la determinación del tipo y clase de cultivo corresponderá al cedente, al aparcerero o a ambos según lo señalado en el contrato y, en defecto de pacto, se seguirá el sistema y método de cultivo más usual en la localidad o en la comarca salvo que otra cosa viniera impuesta por disposiciones legales o reglamentarias».

El artículo 112 dispone que la liquidación de los frutos obtenidos y su adjudicación a los contratantes se practicará en el tiempo y forma que exprese el contrato o, en defecto del mismo, de acuerdo con las

costumbres locales o comarcales. En defecto de pacto o costumbre, se practicará anualmente o al terminar la recolección del fruto.

Según el artículo 113-1: «todo anticipo que el cedente haga al aparcerero para que éste pueda realizar las aportaciones que le son propias según el contrato de aparcería, incluido el adelanto de jornales, tendrá, a efectos de prelación, la consideración establecida en el número 6 del artículo 1.922 del Código Civil». Recordemos que este último artículo dispone que con relación a determinados bienes muebles del deudor, gozan de preferencia: los créditos por semillas y gastos de cultivo y recolección anticipados al deudor, sobre los frutos de la cosecha para que sirvieron.

El legislador, tratando de proteger al aparcerero de posibles abusos por parte del cedente, dispone que el anticipo por el aparcerero al cedente a cuenta de la cosecha futura está prohibido, siendo nula y teniéndose por no puesta la cláusula que lo estableciera (art. 113-2).

En cuanto a los frutos o productos separados, sobre los que el cedente y aparcerero tengan participación, se considerarán bienes comunes de ambos, y ninguno de ellos puede retirarlos sin el consentimiento del otro, salvo pacto contrario (art. 113-3).

En ningún caso podrán ser adjudicados al acreedor del aparcerero o del cedente productos de la aparcería, sin estar previamente hecha la liquidación anual de la misma, limitándose el derecho del acreedor a la parte que en dicha liquidación le sea adjudicada a su deudor (artículo 113-4).

El artículo 114 dispone en su párrafo primero que «serán, en todo caso, de cargo del cedente el pago de los gravámenes, contribuciones, impuestos y arbitrios de todas clases que recaigan sobre la propiedad de la finca». Aunque la L. A. R. parece imponer taxativamente de lado del cedente estos impuestos, y no admitir pacto en contrario, sin embargo, creemos que será difícil evitar que se pueda convenir lo contrario y que estos impuestos recaigan sobre los aparcereros, pues el precepto se limita a afirmar algo innecesario, pues de los impuestos y gravámenes sobre la propiedad (ej.: hipoteca, censo) responde el propietario, pero nada impide que el aparcerero aporte una participación en tales gastos.

El artículo 114 en su párrafo segundo hace recaer en cedente y aparcerero, en proporción a su participación, los gravámenes, contribuciones, impuestos o arbitrios de todas clases que recaigan sobre los productos (60).

(60) El artículo 114-3 dice: Respecto de las cuotas por Seguridad Social y, en su caso, Cámaras Agrarias, se estará a lo que dispongan las disposiciones o estatutos que las regulen.

En relación a la revisión (capítulo V) del contrato de aparcería, en cuanto a la proporción en la distribución de los productos fijada en el contrato, no hay cambios importantes respecto al R. A. R.; podrá solicitarse en los casos de infracción de lo dispuesto para las aparcerías, en los de dolo y mala fe y en los de lesión superior al 15 por 100 de lo que debe corresponder a cada parte con arreglo a sus respectivas aportaciones (61).

Respecto a las mejoras en la aparcería (capítulo VI), hay una remisión casi absoluta a la regulación de las mejoras en los arrendamientos. En este sentido se sitúan del lado del cedente las obras, mejoras o inversiones que, por ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca dada en aparcería, a salvo de lo que se disponga en la ley o resolución. Interpreta así el artículo 116 en relación al artículo 48 de la L. A. R. El problema surge en la interpretación del artículo 115 respecto al artículo 49. Este último artículo sitúa del lado del arrendatario las demás inversiones o mejoras impuestas al empresario agrícola. En este artículo se parte de la base cierta de que el arrendatario es el empresario, sin embargo, en la aparcería puede suceder que el empresario sea el cedente, el aparcerero o ambos, según las facultades que se confieran a cada uno y según las aportaciones de cada parte. Parece lógico entonces que, quien fuere empresario en cada caso concreto, sea el que tenga que realizar las inversiones que le correspondan, y si ambos contratantes son empresarios, deberán realizarlas conjuntamente. Es una interpretación motivada por un vacío legal que puede originar ciertas dificultades de índole teórica y práctica.

Artículo 114-4: Los tratamientos obligatorios contra plagas o similares serán satisfechos por ambas partes de conformidad con lo que disponga la Ley que los establezca, y, a falta de ella o de pacto, uso o costumbre, en proporción a su participación en la aparcería.

Artículo 114-5: Ambos contratantes contribuirán en los seguros concertados por cualquiera de ellos, en proporción a los riesgos que efectivamente los afecten.

Sobre todas estas materias hay que tener en cuenta los siguientes textos legales:

- Texto Refundido de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria de 23 de julio de 1966 en su artículo 17 en lo concerniente a la cuota fija, pues la cuota proporcional ha sido suprimida por la disposición transitoria 1.ª, 1.ª a), de la Ley de 8 de septiembre de 1978, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuyos artículos 15, 16 y 19, entre otros, hay que tener en cuenta para esta materia.
- Respecto a la Seguridad Social hay que tener en cuenta el artículo 44-7 del Texto Refundido del Régimen Agrario de la Seguridad Social de 23 de julio de 1971. También el Real Decreto de 14 de septiembre de 1979 sobre Régimen Económico de las Cámaras Agrarias, en su artículo 20.

(61) *Vid.* artículo 45 del R. A. R., que se corresponde con el párrafo 1.º del artículo 46 de la Ley de 15 de marzo de 1935.

En relación a las mejoras útiles, sociales y de adorno o recreo, se aplicarán las normas establecidas en esta ley para el arrendamiento (62).

6. EXTINCIÓN

El legislador ha llevado a cabo una enumeración de los casos que dan lugar a la extinción de la aparcería en el artículo 117 que dice:

1. Serán causas de extinción de las aparcerías las siguientes:
 - 1.^a La terminación del plazo pactado en el contrato o del que rija según la costumbre del lugar.
 - 2.^a Incumplimiento grave de las obligaciones del aparcero.
 - 3.^a Falta de entrega al cedente de la parte de los productos obtenidos que al mismo correspondan según lo convenido o los usos y costumbres locales.
 - 4.^a Deslealtad o fraude por parte del aparcero en la valoración o entrega al cedente de los frutos de la finca que le correspondan según contrato o en la de los gastos necesarios para su obtención (63).
 - 5.^a Cualquier otra causa que resulte del contrato o de los usos y costumbres locales, siempre que no se opongan a lo establecido en esta ley. En estos casos, sin embargo, el aparcero podrá optar por continuar como arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta ley.
 - 6.^a Las demás causas que provocan la extinción del arrendamiento (64).

(62) Artículo 116-1: Las mejoras existentes en las fincas explotadas en régimen de aparcería o incluidas en la misma se presume, salvo prueba en contrario, que han sido costeadas por la parte contratante a quien incumbe la realización, según lo establecido en los artículos 48 y 49.

Artículo 116-3: Respecto de las mejoras útiles y sociales y las de adorno o recreo se aplicarán las normas establecidas en esta Ley para el arrendamiento.

Artículo 116-3: Los gastos por deterioro que procedan del uso natural de las cosas serán pagados por los contratantes en proporción a su participación.

Artículo 48: Incumben al arrendador las obras, mejoras o inversiones que, por ley o resolución judicial o administrativa firme, hayan de realizarse precisamente sobre la finca.

(63) *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1955, que considera equivalente a efectos legales los términos deslealtad y fraude, porque indican maliciosa conducta por parte del aparcero al entregar menor cantidad o dejar de hacerlo.

(64) *Vid.* artículos 82 y 83 de la L. A. R.

2. La muerte o invalidez del aparcerero no producirá la extinción de la aparcería, que asumirán los familiares del causante que vinieran cooperando en la explotación. El cedente podrá en estos casos optar por la conversión de la aparcería en arrendamiento conforme al artículo 119 de esta ley.

En todo caso la aparcería subsistirá hasta la terminación del año agrícola corriente.

Respecto a lo dispuesto en este artículo para la muerte e invalidez hay que resaltar el cambio producido respecto al R. A. R. que en sus artículos 47-2 y 47-3 decía que en caso de muerte del aparcerero, el propietario tiene derecho a «rescindir» el contrato, al igual que en los casos de invalidez total y permanente (65).

En relación a lo que dispone el artículo 117-5 respecto a la posibilidad del aparcerero de continuar como arrendatario, no le veo justificación alguna a que si hay causas que motiven la extinción de la aparcería, se permita la conversión en arrendamiento. Por el contrario, lo que sí encuentro justificado es que si una vez muerto el aparcerero, o bien en situación de invalidez, se obliga al cedente a continuar la aparcería, es razonable, como se hace al final del artículo que estoy comentando, el posibilitarle la conversión en arrendamiento, ya que de la aparcería se puede decir que es un contrato *intuitu personae* en que las condiciones personales de los contratantes se suelen tener más en cuenta que en los arrendamientos, y las relaciones del cedente con el nuevo aparcerero pueden no ser tan satisfactorias como con respecto al fallecido o inválido.

7. FORMAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD. CONVERSIÓN. EXPROPIACIÓN

El artículo 118-1 dice que el aparcerero tendrá derecho en toda enajenación *inter vivos* de la finca rústica que explote en aparcería, de su nuda propiedad, de porción determinada o de participación indivisa de la misma, a acceder a la propiedad de ella mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y adquisición preferente con los mismos

(65) Artículo 47 del R. A. R. de 29 de abril de 1959:

2) La muerte del aparcerero da derecho al propietario para rescindir el contrato si no le conviniera la continuación del mismo por los herederos de aquél.

3) En caso de invalidez total y permanente del aparcerero podrá el propietario solicitar la rescisión del contrato, y el Tribunal lo decretará siempre, a menos que los familiares del aparcerero que hubieran vivido en su compañía anteriormente durante el curso del contrato puedan seguir llevando la finca y no tengan enemistad manifiesta con el propietario.

requisitos, condiciones y efectos que se establecen para el arrendatario en esta ley (66).

Son novedad respecto a la anterior legislación los derechos de tanteo y adquisición preferente que se conceden al arrendatario y, consiguientemente, el aparcerero. Respecto del derecho de adquisición preferente, propiamente dicho, se puede ejercitar cuando la finca objeto del arrendamiento o aparcería haya sido donada, aportada a sociedad, permutada, adjudicada en pago o cualesquiera otros distintos de la compraventa.

El artículo 118-2 dispone que «el tercer adquirente de la finca no viene obligado a continuar la aparcería, y, para ello, deberá preavisar de extinción al aparcerero, quien, en tal caso, tendrá los derechos que se deriven de la existencia de mejoras por él mismo en la finca y liquidación de productos, así como la posibilidad de optar por la conversión en arrendamiento que se regula en el artículo 119 de esta ley».

Hay un tratamiento distinto para los arrendamientos y para las aparcerías ya que la L. A. R. siguiendo el mismo criterio que la anterior especial arrendaticia ha consagrado el principio *emptio non tollit locatum* para los arrendamientos rústicos en el artículo 74 y esto no comprende a las aparcerías (67).

En este sentido el artículo 74 dispone que el adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la L. H., quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador (es lo que se llama publicidad legal). Si se confrontan el citado artículo 118-2 y el 74 se observa la clara diferencia de que el comprador de una finca dada en aparcería no viene obligado a continuar en tal situación. Sin embargo, se da la posibilidad al aparcerero de convertirse en arrendatario con lo cual el adquirente de la finca deberá tener un arrendatario

(66) Respecto a esta materia hay que tener en cuenta el Capítulo IX del Título I de la L. A. R. de 31 de diciembre de 1980 en lo concerniente a los artículos 84 a 97 inclusive. También hay que tener en cuenta el artículo 110-1 del mismo texto legal.

El artículo 65 y las disposiciones transitorias 3.ª y 4.ª de la Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia de 2 de diciembre de 1963 también se refieren al acceso a la propiedad de los aparcereros.

(67) El Código Civil español recoge en su artículo 1.571 el principio *emptio tollit locatum* («venta mata renta»). Se apartó el Código español de lo dispuesto en el francés, belga e italiano de 1865 y alemán, en cuyo parágrafo 571 se recogió el principio encarnado en el aforismo *Kauf bricht nicht Miete*, o sea, el contrario al que rige en el Código español de «compra quita renta».

La legislación especial española, siguiendo la pauta marcada por la L. A. R. de 1935, ha recogido en su artículo 27 el principio *emptio non tollit locatum* (venta no quita renta). Así el derogado R. A. R. de 1959 decía en su artículo 27-1 que el tercer adquirente de la finca quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento y no podrá rescindir el contrato que esté vigente al tiempo de la transmisión.

durante un tiempo mínimo de seis años desde la conversión más las prórrogas deduciendo de éstas el tiempo que hubiese durado la aparcería (art. 119-3). Por esta vía se llega a un resultado casi idéntico al establecido por el artículo 74, es decir, a la permanencia del aparcerero en la finca aunque sea cambiando de consideración.

El capítulo IX del título que comentamos se refiere a la conversión de la aparcería en arrendamiento a la que ya nos hemos referido. Se dispone la mediación del IRYDA en caso de desacuerdo de las partes como trámite previo a la vía judicial. Se establece un mínimo de duración de seis años para los arrendamientos una vez efectuada la conversión y se exige para ésta que el aparcerero reúna las condiciones para ser arrendatario (68).

El capítulo X (art. 120) está dedicado a la expropiación de fincas dadas en aparcería y dice que en este caso se estará a lo dispuesto en el artículo 100 de la presente ley, considerando como renta a los efectos establecidos en el apartado I, a), de dicho artículo la que correspondería en caso de conversión del arrendamiento. Este artículo va a presentar grandes dificultades a la hora de ser llevado a la práctica, porque el artículo 120 se remite al 100 y, para calcular la indemnización del aparcerero, la renta es un dato fundamental, que en este caso será la que correspondería en caso de conversión en arrendamiento; lo cual presenta una enorme dificultad, pues difícilmente habrá acuerdo sobre ella al no haber criterios objetivos de determinación (sólo un dictamen del IRYDA no vinculante), y tendrán que ser los Juzgados correspondientes los que resuelvan esta cuestión en bastantes ocasiones (69).

(68) Artículo 119-2: Si persiste el desacuerdo entre las partes, cualquiera de ellas podrá plantear la cuestión ante el Juzgado competente.

Artículo 119-3: La duración del arrendamiento será como mínimo de seis años contados desde la conversión y el arrendatario tendrá derecho a las prórrogas que en esta Ley se establecen, deduciendo de las mismas el tiempo que hubiere durado la aparcería. El aparcerero dispondrá del tiempo que dure el arrendamiento para indemnizar anualmente al cedente del capital mobiliario mecánico y vivo aportado por éste.

Artículo 119-4: No procederá la conversión si el aparcerero no reúne las condiciones exigidas por esta Ley para ser arrendatario.

(69) Artículo 100 de la L. A. R.:

1. En el supuesto de expropiación total o parcial del derecho del arrendatario, éste tendrá derecho frente al expropiante:

a) Al importe de una renta anual actualizada y además al de una cuarta parte de dicha renta por cada año o fracción que falte para la expiración del período mínimo o el de la prórroga legal en que se halle. Cuando la expropiación sea parcial, estos importes se referirán a la parte de renta que corresponda a la porción expropiada...

8. JURISDICCIÓN EN MATERIA DE APARCERÍAS

Las disposiciones reguladoras de la jurisdicción en materia de aparcerías están contenidas en el título III de la L. A. R., dedicado también a la jurisdicción sobre arrendamientos rústicos.

El artículo 121 dispone que «el conocimiento y resolución de los litigios que puedan suscitarse al amparo de esta ley corresponderá a los Juzgados y Tribunales de jurisdicción ordinaria». Con lo cual los litigios que se susciten sobre aparcerías se plantearán ante los Jueces de Distrito o ante los Jueces de Primera Instancia según que la cuantía del litigio sea inferior o superior a 50.000 pesetas. La cuantía litigiosa vendrá dada por la valoración de la aportación del litigante, si estuviere determinada, y, en su defecto, la valoración de la aportación que al mismo haya correspondido en la liquidación del año precedente, sin que existiere prueba escrita de la misma. En su defecto se estimará como de cuantía indeterminada (art. 124-2).

Se dispone por la L. A. R. la creación de unas Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos que tendrán ámbito comarcal y que estarán constituidas por un presidente, un secretario y por seis vocales, tres de ellos exclusiva y predominantemente arrendadores y los otros tres exclusiva o predominantemente arrendatarios (art. 121-5). Hay que señalar que hasta que no tengan lugar las próximas elecciones a Cámaras Agrarias, las Juntas Arbitrales estarán constituidas por seis vocales que lo sean de las Cámaras Locales radicadas en la comarca. El Presidente y el Secretario serán nombrados por la Administración de Agricultura correspondiente y el Secretario, que no tendrá voto, será Licenciado en Derecho (Disposición Transitoria 2.^a). Estas Juntas Arbitrales, de oficio o a instancia de parte, podrán intentar la avenencia en las cuestiones relacionadas con la aplicación de esta ley.

Este intento de avenencia previa en relación con las aparcerías será preceptivo para la incoación de los procedimientos que versen sobre la conversión de la aparcería o del arrendamiento parciario en arrendamiento, también sobre liquidación y adjudicación de los frutos en el contrato de aparcería (art. 121-3). Las Juntas Arbitrales decidirán también como trámite previo a cualquier contienda judicial y con carácter ejecutivo, sin perjuicio de recurrir a los Tribunales en las siguientes cuestiones sobre aparcerías:

1. El señalamiento de la cuantía en que ha de elevarse la participación del arrendatario cuando concurra el supuesto previsto en el artículo 101-2, de la presente ley (70).

(70) Artículo 101-2: Las mejoras realizadas por el arrendatario determinarán la elevación de la participación en proporción a la mayor productividad conseguida

2. La resolución de las discrepancias que surjan entre las partes sobre el valor de las aportaciones de los aparceros y su participación en los productos (art. 121-4, *c, d*), los juicios de embargo de bienes para pago de deudas nacidas de contrato de arrendamiento o de aparcerías, las de intervención de cosechas y las de aseguramiento de bienes agrícolas o pecuarios litigiosos, se sustanciarán por los trámites establecidos en la L. E. C. para el ejercicio de las acciones de esta índole (art. 130).

El juicio de desahucio no puede ser utilizado en los litigios sobre aparcerías, si nos atenemos a lo dispuesto por el artículo 128 en el sentido de que solamente se podrá utilizar en el supuesto de falta de pago de la renta o cantidades asimiladas. En los problemas que se susciten en torno a la aparcería habrá que seguir las normas del juicio de cognición, sea cual fuere el Juzgado competente (art. 131).

Los artículos 134-6, 135-2 y 136-1 se refieren también a distintas cuestiones de jurisdicción en materia de aparcerías (71).

VI. CONCLUSIONES

La L. A. R. de 31 de diciembre de 1980 ha llevado a cabo una regulación bastante pormenorizada de la aparcería en comparación con disposiciones anteriores. En esta regulación hay aciertos importantes como el de la creación de la figura del arrendamiento parciario con las consecuencias que ello implica respecto a la necesidad de una mayor aportación del cedente en la aparcería, en detrimento de la consideración del contrato de cambio.

por el mismo, según determinación de la Junta Arbitral de Arrendamientos Rústicos, conforme al artículo 121, apartado 4.

(71) Artículo 134-6: En los litigios para fijar la renta a la porción de fincas sobre la que ha de recaer el arrendamiento por conversión de la aparcería, las costas serán por mitad para ambos litigantes.

Artículo 135-2: Cuando se inste una resolución judicial que haya de surtir efectos en el futuro, como en los casos de conversión de la aparcería en arrendamiento, denegación de prórrogas del arrendamiento de la aparcería, entre otros, podrá plantearse la acción inmediatamente con el fin de sustanciar el litigio antes de que se produzca la fecha en que debe alcanzar efectividad el pronunciamiento, aun cuando no se ejecute hasta que la misma llegue, y siempre que se mantenga las circunstancias que dieron lugar a la resolución.

Artículo 136-1: En los casos en que se discuta la cuantía de la renta, el arrendatario deberá consignar previamente ante el Juzgado la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador. Tratándose de aparcería, si fuera conocida la participación del cedente, deberá hacerse la consignación de la figurada con los mismos efectos que la renta. Si no fuera conocida o determinada, el aparcerero consignará o pondrá a disposición del cedente lo que estime adecuado, pudiéndose hacer cargo de ello el propietario, sin que ello implique conformidad, y el Juez en la sentencia, atendiendo a las circunstancias del caso, prevendrá lo procedente en cuanto a lo que debe ser objeto de consignación.

Por otra parte, contribuye mucho a la confusión respecto a la naturaleza del contrato la obligación del cedente de garantizarle el salario mínimo cuando el aparcerero aporte sólo su trabajo. Se podría pensar que estamos ante un contrato de naturaleza laboral, aunque no es mi opinión, ya que entiendo a la aparcería como un contrato asociativo de los denominados parciarios. La necesidad de garantizar al aparcerero el salario mínimo hay que verla como un intento de protección social al que trabaja la tierra.

Considero correcta la conversión del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario porque en los arrendamientos parciarios no existe estructura asociativa y sí de cambio. A pesar de que los propósitos del legislador son fomentar la aparcería y el arrendamiento, no parecen muy convenientes, en bastantes hipótesis, las posibilidades de conversión de la aparcería en arrendamiento ya que, a partir de la vigencia de la ley que hemos comentado, disminuirán probablemente las aparcerías por cuanto al propietario de una finca que no quiera o no pueda, cultivar, podrá serle más útil enajenarla que constituir una aparcería eventualmente convertible en arrendamiento que supone una prolongada permanencia del arrendatario cultivador. Después de estudiar la L. A. R. pienso que ambas instituciones pueden caer en desuso y, sin embargo, fomentarse el que la tierra sea cultivada por su propietario y si no, sea transmitida a otro que pueda hacerlo.

Para concluir diré que estoy de acuerdo con ROCA JUAN en que la aparcería, a pesar de que ha sido puesta en discusión como medio jurídico de explotación de la tierra desde el punto de vista de su conveniencia económica, su validez, sin embargo, depende de las circunstancias concretas que en cada caso se presentan, de los pactos que la regulan y del modo de actuar el sistema. Cuando la aparcería agrícola se refiera a fincas verdaderamente productivas; cuando el desarrollo de la relación se lleve a cabo en una inteligente colaboración entre propietario y aparcerero, esta forma de explotación agraria conservará su importancia (72).

JOSÉ ANTONIO COBACHO
Profesor de la Universidad
de Murcia

(72) ROCA JUAN, J.: *Loc. cit., supra*, n. 1.