

Derecho, Derecho Civil II, Las Aparcerías, Segunda Parte, por Jesús María Álvarez Carballo, fecha de grabación 19 de abril de 1983. Las causas de extinción del contrato de aparcería vienen mencionadas en el párrafo primero del artículo 117, estando el segundo párrafo del mismo artículo 117 dedicado a la mención expresa de una causa de no extinción de la aparcería, de la cual me ocuparé más tarde por razones sistemáticas. Como causas se establecen, primera la terminación del plazo pactado en el contrato o del que rija según la costumbre del lugar. Segunda, la terminación de la parcería. Segunda, la terminación de la parcería. Segunda, incumplimiento grave de las obligaciones de la parcerero. Tercera, 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. Cuarta, desligación de la parcería.

lealtad o fraude por parte del aparcerero en la valoración o entrega al cedente de los frutos de la finca que le corresponda según contrato o en la de los gastos necesarios para su obtención. Quinta, cualquier otra causa que resulte del contrato de los usos y costumbres locales, siempre que no se oponga a lo establecido en esta ley. Sexta, las demás causas que provocan la extinción del arrendamiento. En el párrafo segundo de este mismo artículo, se establece que la muerte o invalidez del aparcerero no será causa de extinción de la aparcería, pero provoca una posibilidad a favor del cedente de exigir la conversión de la aparcería en arrendamiento, excepcional, de la que más tarde me ocuparé muy brevemente. Lo primero que salta a la vista de este artículo, a mi juicio radicalmente injusto, tal como intentaré demostrar, es el olvido de la existencia de unas posibles prórrogas de duración de la aparcería que se encuentran previstas en el apartado tercero del artículo 109 y que son nada más y nada menos que de idéntica duración que el propio contrato de aparcería cada una de ellas. Anoche, en el artículo 109, se establece que la muerte o invalidez del aparcería no será causa de extinción de la aparcería en arrendamiento, pero provoca una posibilidad a favor del cedente de exigir la conversión de la aparcería en arrendamiento, excepcional, de la que más tarde me ocuparé muy brevemente. Lo primero que salta a la vista de este artículo, a mi juicio radicalmente injusto, tal como intentaré demostrar, es el olvido de la existencia de unas posibles prórrogas de duración de la aparcería que se encuentran prevista en el apartado tercero del artículo 109 y que son nada más y nada menos que de idéntica duración de la aparcería que se encuentran prevista en el apartado tercero del artículo 109

que el legislador haya presumido que esa norma legal iba a quedar sin contenido en absoluto por el ejercicio sistemático del concedente del derecho que le concede a enervarlas mediante el simple ejercicio dentro de plazo de su derecho de preaviso a la parcerero, con lo cual no llegaría a nacer ni la primera de las prórrogas. Lo segundo que salta a la vista es que todas las causas que menciona la ley están contemplando exclusivamente a la parcerero, que por lo visto para el legislador es el único que puede incumplir el contrato de la parcería con olvido de lo que el propio legislador ha estampado en el artículo 114 en sus cinco apartados y que podría haber dado lugar, si se quisiera legislar con técnica y con justicia, a unas declaraciones paralelas que podrían ser del tenor siguiente. En la causa segunda, que habla del incumplimiento grave de las obligaciones de la parcerero, introducir simplemente o del cedente, y así sucesivamente, por lo que se refiere al cumplimiento de la contribución a los gastos y pagos que en proporción a sus respectivas aportaciones deberá hacer cada uno de los actores de la ley.

de las partes contratantes, pero nunca haciendo única mención de uno de los contratantes como si solamente uno de ellos fuese susceptible de incurrir en deslealtad, fraude o incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas o establecidas por la ley, entre las cuales podemos citar, como pertenecientes a este último grupo, el pago de los gravámenes, contribuciones e impuestos o arbitrios de todas clases que graven los productos, los tratamientos obligatorios contra las plagas y la contribución a los seguros concertados por cualquiera de ellos. El segundo aspecto que desea tocar es el de la conversión de la parcería en arrendamiento. A mí, por principio, no me gusta esta técnica ya que es una forma de intentar resolver los problemas que una regulación defectuosa presenta mediante una agresión a la libertad contractual de una o las dos partes contratantes, que cuando han querido celebrar un contrato de aparcería, pudiendo celebrar un contrato de arrendamiento rústico directamente y no lo hicieron, sino que quisieron... ...quisieron hacer precisamente un contrato de aparcería para que después...

pues por una de las dos partes contratantes, en contra de lo que con carácter general, que con mucha frecuencia olvida el legislador, dispone el artículo 1256 del Código Civil, se le imponga a la otra una determinada relación contractual. Para procurar ser claro, voy a permitirme hacer una sistemática especial, y así divido los casos en que procede la conversión de la parcería en arrendamiento según cuál de los dos contratantes esté facultado para imponer esa relación al otro en los dos grupos siguientes. A. Está facultado el aparcerero en los tres casos siguientes. Primero, procedente de preaviso de negatorio de

prórroga. Segundo, procedente de extinción por la causa quinta. Tercero, procedente de venta. B. Está facultado el cedente, única y exclusivamente, en el supuesto de muerte o invalidez del aparcerero. Veamos muy brevemente cada uno de estos casos de la mano de la ley, aunque siga la peculiar sistemática por mí introducida, que creo es más esclarecedora que la usada por la ley. El primer caso. El segundo caso está previsto en una...

apartado cuarto del artículo 109 de la ley, y su esencia consiste en que si el sedente de la finca en aparcería realiza el aviso denegatorio de la prórroga legal de la aparcería dentro del plazo previsto y en sazón oportuna, por lo tanto, el aparcerero tiene la opción o bien de resignar en el sedente el cultivo de la finca o pretender la continuación al cultivo de la misma a título de arrendatario conforme a la norma dictada por el artículo 119 de la ley, del cual habrá que hablar más tarde, ya que constituye un supuesto de aplicación a todos los casos, aunque no sea ni muy justo desde mi punto de vista comparado con otros preceptos de la propia ley de arrendamientos rústicos, ni tampoco muy exhaustiva la regulación ofrecida. El segundo caso está previsto en el apartado primero, causa quinta del artículo 117, y su tenor literal, bastante controvertible, es el siguiente. Cualquiera otra causa que resulte del contrato o de los usos y costumbres locales, siempre que no se opongan a la establecimiento, establecido en esta ley, en estos casos, sin embargo,

Sin embargo, el aparcerero podrá optar por continuar como arrendatario conforme a lo dispuesto en el artículo 119 de esta ley. Ya antes he dicho, con una cierta acidez, la injusticia que para mí reviste el dato de que entre las causas de extinción del contrato de aparcería no figura ninguna que expresamente haga referencia al posible incumplimiento de sus obligaciones por parte del sedente. Y creo que esta causa quinta era la sede adecuada para dar entrada al derecho del aparcerero para continuar en régimen de arrendamiento en base al incumplimiento de sus peculiares obligaciones por parte del sedente. El tercer caso es el procedente de venta cuando el adquiriente de la finca dada en aparcería no quiera continuar en ese régimen y, consiguientemente, preavise de extinción al aparcerero, quien en tal supuesto tendrá, junto a los derechos que se deriven de las mejoras realizadas por él mismo en la finca y la liquidación de productos pendientes, asistir a la ley de la extinción del contrato de aparcería. Así como la posibilidad de optar por la conversión en arrendamiento conforme a lo previsto en el artículo 119, como vuelve a repetir el artículo 118 de la ley. El único caso en que el sedente...

podrá imponer la conversión de la parcería en arrendamiento tiene su fundamento en la invalidez o muerte de la parcerero y la continuación de las tareas por los familiares del difunto que vinieran cooperando en la explotación, en el cual también, como reitero una vez más, el párrafo segundo del artículo 117 se acudirá al artículo 119 que ya va siendo el momento de mencionar a un arriesgo muy probable de que nos deja a todos desencantados por su pobreza pese al número de veces que ha sido citado. Este artículo 119, especialmente su primer párrafo, merece el muy dudoso honor de ser citado literalmente a un arriesgo de que algún oyente próximo a mi pelaje diga alguna palabra de las que antes se llamaban malsonantes al acabar de oírlo y es así. En los casos en que proceda la conversión de la parcería en arrendamiento y las partes no hubieran llegado a un acuerdo mediante comparecencia ante la Cámara Local Agraria, el IDIDA formulará propuestas sobre el canon arrendaticio y la ubicación de la tierra sobre la que ha de recaer el arrendamiento. Atendiendo a la viabilidad de la...

las explotaciones resultantes y de modo que el aparcerero obtenga rendimientos análogos a los que le producía la aparcería. Es decir, en virtud de este artículo, se dicta una norma por la cual se establece un criterio para que a falta de acuerdo, que es evidente que no es fácil se consiga dado el carácter forfoso que para una de las partes tiene esta conversión, se puede establecer el importe de la renta y la determinación del objeto del arrendamiento. Pero al propio tiempo, casi como sin quererlo, se nos está diciendo en este precepto una cosa que tiene a mi juicio mucha importancia y que yo no encuentro justificada en absoluto. La frase civilina de que Lirida formulará propuesta sobre la ubicación de la tierra sobre la que ha de recaer el arrendamiento nos está manifestando muy discretamente que ese arrendamiento no va a comprender la totalidad de la tierra que había sido cedida en aparcería. Es posible que algún alumno crea que soy suspicaz con el texto legal. Pero yo creo que si comparamos la dicción que se ha hecho hace un momento con la que esta misma ley emplea para el caso del arrendamiento parcial,

al cual transforma en arrendamiento ordinario en el apartado sexto del artículo 101, cuyo tenor literal es el que sigue, el arrendamiento parciario se convertirá en arrendamiento ordinario sobre la totalidad de la finca. Y yo no acabo de ver la razón por la que concertado un arrendamiento parciario, éste se puede convertir en un arrendamiento ordinario por la sola petición de una de las dos partes contratantes sobre la totalidad de la finca. Y, en cambio, en el caso de la parcería, la conversión se reduce a una porción de

la finca cedida, ya que la misma característica de una tiradería existe en ambos supuestos. Y, por otra parte, entre un arrendamiento parciario y una parcería hay una razón de proximidad que ya el primer...
...primer día creo haber puesto de manifiesto.