

Derecho Civil II, Las Aparterías, primera parte, por Jesús María Álvarez Carballo. Fecha de grabación, 19 de abril de 1983. Las Aparterías, primera parte. La categoría de los contratos parciarios siempre ha sido muy discutida y en verdad, como muy bien decía ya hace años Puch Brutau, consiste en una realidad sociológica indudable que en cambio es de muy dudosa calificación y de muy imprecisa regulación jurídica. Es usual en la doctrina civil el aludir a la sentencia de 16 de mayo de 1947, de la cual fue ponente Castanto Beñas, y así se dio el caso de que en ella se recoge una definición por el Tribunal Supremo, que había sido elaborada por el tratadista de Derecho Civil, que era el ponente de la sentencia.

Trato de reiterar, una vez más, la cita de esa definición nos pondrá de manifiesto su inmediata proximidad con los contratos societarios y por eso es de imprecisa regulación jurídica. La definición en cuestión dice que por el contrato de aparcería una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o determinados elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquellos o estos produzcan. Y como se ve, nos encontramos a un paso de lo que podría servir, en un cierto sentido, como una definición de cualquier contrato de sociedad si hacemos caso omiso de la no transferencia del dominio y nos olvidamos de la palabra sacramental de transferencia solamente del disfrute, que a su vez sirve para aproximar este contrato al arrendamiento. Y efecto reflejo de esta proximidad es la norma contenida en nuestro viejo Código Civil en su artículo 1579 que plantea de nuevo lo que podría parecer una incongruencia. Veamos el texto. El arrendamiento por aparcería, pero ¿en qué quedamos? Es aparcería.

¿Qué es la parcería? ¿Es arrendamiento? Termina declarando que este peculiar contrato se regirá por las normas relativas al contrato de sociedad, con lo cual no puede por menos cualquier lector de quedar perplejo. Ya se ha dicho que el punto de conexión con el arrendamiento estriba en la simple cesión del uso o disfrute del objeto sobre el que recae la parcería, pero al propio tiempo se ha manifestado ya también como el elemento clave de participación en los beneficios o ganancias de la explotación del objeto sobre el que recae lo aproxima al contrato de sociedad, por cuanto ambas partes contratantes participan de los riesgos y beneficios de la explotación intentada, cualquiera que sea la medida de la intervención de cada una de las partes contratantes. Para mí. Si tenemos en cuenta... Y comentando lo antes dicho, se veía claramente como nos parece absolutamente vano e inútil el tratar de dotar a la institución de una naturaleza unitaria, y por eso la frase antes transcrita del Código Civil la estimamos muy puesta en razón y al propio tiempo ha sido reconfirmada una vez más por la nueva legislación que, con un poco de escándalo...

para quienes quisieran tener una especie de escalpelo jurídico que simplificase su razonamiento, nos habla en su artículo 101 del arrendamiento parciario, en un acuñamiento de un término que a mí me parece mucho más feliz, y las acusaciones a la nueva legislación de la poca validez del criterio establecido para distinguir al arrendamiento parciario del vulgar arrendamiento por una parte, y de la propia parcería, nos está mostrando una vez más lo que se podría llamar la continuidad de la materia contractual, que solamente a efectos de claridad sistemática, no siempre afortunada y de tipo escolar se hace usualmente por los juristas. En este sentido, a mí me parece que lo único que merece ser defendido en este terreno es aquella referencia que se hace por una parte de nuestra doctrina, después de muchos escarceos, en virtud de la cual se configura la institución como un contrato mixto, que según cual sea el conflicto de intereses que en su seno haya surgido, se verá preponderantemente resuelto con normas de una naturaleza, o de otra.

ley del llamado arrendamiento parciario. El artículo 101 de la ley de arrendamientos rústicos de 31 de diciembre de 1980 nos da una definición descriptiva del contrato de arrendamiento parciario que se centra en dos notas muy diversas. Una de carácter positivo, que se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, y la otra de carácter negativo, que el cedente de la tierra no aporte el ganado, la maquinaria y el capital circulante, o lo haga en proporción inferior al 25%. De la conjunción de estas dos notas, que en puridad constituyen un simple despiece de los semiavitales de un texto legal cuando tengo que usarlo en el medio audio, con lo cual más de uno se rasga de las vestiduras, pero en cambio los alumnos lo agradecen como un trago de vino afrutado, surge el concepto legal del arrendamiento parciario que se regirá, pues para eso es, arrendamiento, por las normas del contrato de arrendamiento rústico previstas en la propia ley. Menos en aquellos aspectos concretos en los que la ley ha querido señalar algunas modificaciones concordes con su...

peculiar composición del conflicto de intereses, que a algunos pedantes les haría pensar en una peculiar naturaleza jurídica. En este sentido, es digno de resaltarse el ponderado sentido social de que está dotado el párrafo segundo del artículo 101 de la ley, referente a la mayor participación que deberá

obtener el arrendatario, en razón a la mayor productividad conseguida a través de las mejoras por él mismo introducidas y a la fijación de una participación igualmente proporcional en los gastos del seguro, con absoluta independencia de cuál de los dos contratantes haya sido el contratante del mismo a que se refiere el párrafo tercero del mismo artículo. En el párrafo cuarto del artículo 101, único dedicado al arrendamiento parcial en la nueva ley de arrendamientos rústicos de 1980, se hace una referencia expresa al artículo 100, apartado primero letra A, declarando expresamente que la renta en el supuesto de expropiación que deberá percibir el arrendatario será la media del último quinquenio y como único lunar en la regulación de esta normativa, se va a hacer un artículo que se llama la ley de arrendamiento parcial. En el párrafo cuarto del artículo 101, único dedicado al arrendamiento parcial en la nueva ley de arrendamientos rústicos de 1980, se hace una referencia expresa al artículo 101, apartado primero letra A, declarando

de duración de este arrendamiento parciario que podría solucionar muchas cuestiones en la vida práctica, ya que la simple aplicación de las normas generales del arrendamiento rústico acaso no sean todo lo explícitas que en esta materia sería de desear. Es, en cambio, un gran acierto legislativo el hacer en el apartado V del precepto una mención expresa de la incidencia que, sobre el contrato de arrendamiento parciario, puede provocar la deslealtad o fraude del arrendatario en la valoración o en la entrega de los frutos que correspondan al arrendador. En el último apartado de este artículo 101, el apartado VI, se hace una referencia que puede provocar la propia ruina de la institución recién nacida del arrendamiento parciario. Se trata de la posibilidad de conversión del arrendamiento parciario en arrendamiento ordinario cuando cualquiera de las dos partes contratantes así lo solicite dentro de los dos meses anteriores al comienzo del nuevo año agrícola, con la peculiaridad de claro contenido social de que el ámbito de este arrendamiento ordinario será de la totalidad de la finca. La fecha es la fecha de la finca y no parcial como era en la anterior.

legislación señalando que la renta será la usual en el lugar para fincas análogas y su actualización se hará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley estas referencias que se hacen en el artículo único dedicado al arrendamiento parcial y o algunos preceptos concretos mientras que en otras ocasiones se hacen remeras en referencias globales a toda la ley pueden plantear un tema de difícil solución cuál sería el de la distinta virtualidad que a unas y otras remisiones se puede pretender hacer a mí sin embargo me parece que eso que en alguna ocasión ya he visto esgrimir no me parece correcto la norma es para mí absolutamente clara en el sentido de que se aplican en bloque al arrendamiento parcial y o todas las normas del arrendamiento ordinario menos en aquellos puntos concretos en que existe una modificación expresamente prevista pues no en vano aunque se le califique de parcial yo no por eso deja de ser arrendamiento el contrato de la parcería al tema de las aparcerías dedica la ley a la ley de la ley de la ley de la ley de la ley de la ley de la ley dedica la ley todo el título

tercero compuesto de 19 artículos, del 102 al 120 ambos inclusive, pero a mi juicio no es muy feliz en su tratamiento o si se prefiere quizás sea más exacto decir que no se muestra la ley muy favorable a la misma. La define con una definición descriptiva en el artículo 102 diciéndonos que el contrato de aparcería es aquel por virtud del cual el titular de una finca rústica cede temporalmente el uso y disfrute de ella para su explotación agraria o de alguno de sus aprovechamientos aportando al mismo tiempo un 25% 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 régimen normativo a que se somete este contrato es básicamente el siguiente que se encuentra en el artículo 106. Primero los pactos expresos de los otorgantes que deberán constar por escrito. Segundo las normas forales o de derecho civil especial. Y la costumbre.

Tercero, las disposiciones del título dedicado a las aparcerías en la ley de arrendamientos rústicos, que comprende, como ya dije, los mencionados artículos 102 a 120, y con carácter supletorio, las normas de la propia ley de arrendamientos rústicos dictadas para los arrendamientos en cuanto no sean contrarias a la naturaleza del contrato de aparcería. La normativa vigente instaure tres notas muy claras de absoluto carácter imperativo que podemos sintetizar así. Primera, la declaración de nulidad, sin perjuicio de que constituya causa de desahucio para el aparcero disfrutante de la cesión total o parcial del uso o disfrute de la finca, o del aprovechamiento principal o del propio contrato de aparcería. Segunda, la declaración de que los aparceros disfrutantes de la finca podrán invocar a su favor los derechos que les concede esta ley, que serán irrenunciables. Salvo que esa renuncia se efectúe en el momento en que los derechos objeto de la renuncia podrían ya ser ejercitados y que la tal renuncia conste en documento público. Tercera, la imposición de la ley de la renuncia.

a la parcerero concedente del disfrute de la finca de la obligación de entregar y garantizar semanalmente

el salario mínimo que corresponda a la parcerero cultivador por el tiempo que dedica la tarea cuando éste no se encuentre obligado a aportar más que su trabajo personal o que sus aportaciones sean inferiores al 10% del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante. Forma y contenido del contrato. A la forma del contrato se refiere el largo artículo 107 en el cual se señala la necesidad, si bien no se señala en cambio sanción alguna a su incumplimiento, de que el contrato de la parcería se formalice por escrito, en el cual se haga constar el valor respectivo de las aportaciones de cada una de las partes contratantes y la participación en los productos obtenidos o, al menos, los criterios para su valoración o la indicación del porcentaje de la aportación de cada uno. Para el supuesto de que esta determinación de las aportaciones de cada uno o de la participación en los productos no se cumpla, establece unas normas concretas.

articulado de la ley que en último término se conforma con remitirse a la presunción de que regirán las acostumbradas en la localidad o comarca.