

Informe de Investigación

Título: El Contrato de Aparcería Rural

Rama del Derecho: Derecho Agrario.	Descriptor: Contrato Agrario.
Palabras clave: Aspectos generales, Aparcería Rural, Tipos de Contratos Agrarios, Clases de aparcerías, Obligaciones contractuales.	
Fuentes: Doctrina.	Fecha de elaboración: 10 – 2011.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	2
2 Doctrina	2
a)ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE APARCERIA RURAL.....	2
El contrato de aparceria como contrato agrario.....	2
b)Aspectos Fundamentales que se deben incorporar en la Legislación Costarricense para una Moderna Regulación de los Contratos Agrarios.....	3
Contratos para la constitución de empresa agraria.....	5
A. Arrendamiento de fundos rústicos.....	5
B. Aparcería rural.....	6
C. Los contratos atípicos: el esquilme y el gratuito.....	7
Contratos para el ejercicio de la empresa agraria.....	7
c)DE LAS APARCERÍAS.....	9
1. El contrato de aparcería. Concepto.....	9
2. Clases de aparcerías.....	10
3. Ventajas e inconvenientes.....	11
4. Mediería.....	12
A) Obligaciones del aparcero.....	13
B) Obligaciones del aparcero dador.....	14
De las aparcerías agrícolas.....	18
De las aparcerías pecuarias.....	20
d)APARCERÍAS.....	23
Definición.....	23
Naturaleza jurídica.....	23
Diferencia con los contratos laborales en los que la retribución consiste en un porcentaje de los frutos.....	25
Prelación de las normas aplicables a la aparcería.....	26
Clases.....	27
COLONATO PARCIARIO O APARCERÍA PROPIAMENTE DICHA.....	27



1 Resumen

Sobre el **contrato de aparcería rural**, se recopila doctrina nacional y extranjera acerca de: los aspectos generales de los contratos de aparcería rural, el contrato de aparcería como contrato agrario, los aspectos fundamentales que se deben incorporar en la legislación costarricense para una moderna regulación de los contratos agrarios, los contratos para la constitución de empresa agraria, los arrendamiento de fundos rústicos, la aparcería rural, los contratos atípicos: el esquilme y el gratuito, ontratos para el ejercicio de la empresa agraria, clases de aparcerías, las obligaciones del aparcerero, obligaciones del aparcerero dador, las aparcerías agrícolas y las aparcerías pecuarias entre otros.

2 Doctrina

a) ASPECTOS GENERALES DE LOS CONTRATOS DE APARCERIA RURAL

[Gómez]¹

Todo contrato de aparcería rural tiene como finalidad el alquiler de un fundo no urbano, que se dedicará a la explotación agropecuaria, donde por lo general el aparcerero dador, ofrece el uso, goce y disfrute de un predio y el aparcerero tomador se obliga a explotarlo personalmente, repartiendo los frutos entre e-llos, se considera como contrato de sociedad teda vez que ambas partes aporten ya sean bienes o servicios constituyendo así una empresa agraria, donde tanto los beneficios como las pérdidas van a ser soportadas proporcionalmente a los aportes y al porcentaje establecido por los contratantes. El aparcerero tomador nunca adquirirá derecho alguno de propiedad sobre el fundo que recibe.

El contrato de aparcería como contrato agrario

En términos generales podemos decir que por contrato de eparcería rural se entiende aquel contrato o acuerdo de voluntades de tipo asociativo por medio del cual una de las partes llamada aparcerero dador hace entrega al aparcerero tomador de un predio por un tiempo limitado por lo general de un año, para que éste lo cultive en cualquiera de sus especializaciones agropecua rias con el fin de repartirse los frutos. SI contrato de aparee ría es un contrato típicamente agraria. Por lo que lleva implícito que las explotaciones sean realizadas en predios ubicados, fuera de las plantas urbanas, necesariamente debe tratarse de u-na explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, de modo que no ocurre lo mismo con el arrendamiento como expresión

genérica, pues tanto puede cederse un inmueble para la explotación agropecuaria, como para explotación industrial o comercial y sobre todo con destino a la habitación o vivienda, por lo tanto se debe enfatizar en dos elementos fundamentales de los contratos de aparcería rural, cuáles son que estos contratos son típicamente agrarios y que la retribución que irá a recibir el aparcerero por conceder el uso, goce y disfrute de un predio necesariamente debe consistir en la entrega de un determinado porcentaje de los frutos por parte del aparcerero tomador, sin embargo a pesar de que este instituto jurídico está elevado, reconocido y establecido constitucionalmente con la finalidad de asegurar la explotación racional de la tierra y lograr una distribución equitativa de sus productos entre propietarios y aparcereros tal como lo contempla el artículo 69 de la Constitución Política, y siendo esta norma constitucional de gran relevancia socioeconómica en un país fundamentalmente agropecuario como el nuestro y existiendo el mandato expreso en la misma norma de que sean regulados estos contratos, ésta es la hora en que todavía no se han regulado legalmente en forma detallada y mucho menos en forma adecuada de conformidad con la materia o actividad a la que le es aplicable.

b) Aspectos Fundamentales que se deben incorporar en la Legislación Costarricense para una Moderna Regulación de los Contratos Agrarios

[Barahona]²

De previo a manifestar algunas reflexiones sobre la regulación que debe hacerse en Costa Rica de los contratos agrarios, considero que es conveniente hacer referencia a criterios de conceptualización de los contratos agrarios, a fin de determinar el ámbito y el objeto de la materia.

En el derecho agrario comparado y en la doctrina de diversos países europeos y latinoamericanos, se definen los contratos agrarios en relación a la empresa agraria, integrada ésta por la tierra y los bienes necesarios para la actividad productiva agraria, con la presencia de un empresario quien es su titular y cuenta con la colaboración de los trabajadores de la empresa.

La clasificación fundamental en este sentido se hace entre contratos que son:

- a. Contratos para la constitución de la empresa agraria, cuya causa genética y social es la constitución de una empresa agraria, y
- b. Contratos para el ejercicio de la empresa agraria.

Los contratos para la constitución de la empresa agraria, son fundamentalmente contratos para la obtención de tierras, y demás recursos necesarios para el establecimiento de la empresa agraria. Dentro de éstos se incluye normalmente el arrendamiento, la aparcería, el esquilme y el gratuito — para la obtención de la tierra— que son contratos que establecen formas indirectas de tenencia de tierras. También son contratos agrarios de constitución de empresa agraria los de crédito agrícola que llevan esa finalidad, mientras que los contratos de crédito dirigidos a obtener financiamiento para el ejercicio y desarrollo de la empresa agraria, entran en esta segunda categoría.

Contratos de ejercicio de la empresa agraria son, sobre todo, los contratos celebrados para la transformación y la venta de productos agrícolas, que incluyen los llamados contratos agroindustriales, aunque también es contrato de la empresa agraria, el de seguro de las cosechas

o de los bienes que integran la "azienda" o base material de la empresa.

En Costa Rica, el principal problema de conceptualización de los contratos agrarios reside en la falta de regulación de un régimen general de empresa agraria, a la que puedan remitirse los distintos tipos de contratos agrarios. Sí existe desde luego regulación de algunos de los tipos de empresa agraria; por ejemplo, está bastante regulada la empresa agraria del adjudicatario de tierras de los programas del ITCO. Existe una tutela de la tierra, del establecimiento agrario, y del ejercicio empresarial de la actividad agraria. Sin embargo, no está regulada adecuadamente la empresa asociativa originada en la adjudicación múltiple de tierras. También existe regulación de la cooperativa agrícola como empresa agraria, aunque en sus aspectos generales la regulación de la cooperativa agrícola no difiere de la de otros tipos de cooperativas.

La aplicación del método de referencia a la empresa agraria como sujeto determinante de la contratación agraria para definir esta categoría jurídica, se complica en Costa Rica debido a que gran parte de la actividad agraria en este país se ejerce bajo formas de sociedades comerciales. Según el Código de Comercio costarricense, se consideran que son sujetos comerciales y que son comerciales sus actos y contratos, todas las sociedades constituidas de acuerdo a alguna de las cuatro formas societarias establecidas en el Código: sociedad en comandita; sociedad en forma colectiva; sociedad de responsabilidad limitada; y sociedad anónima. Independientemente de las actividades que realizan, de su objeto, estas sociedades son sujetos del derecho comercial; por consiguiente, tenemos una gran cantidad de empresas que son sustancialmente empresas agrarias, pero formalmente empresas comerciales. La Corte Suprema de Justicia, en acertado fallo, ha sustraído de la quiebra al empresario agrícola, siempre y cuando no sea sujeto comercial, o sea, mientras no ejerza sus actividades bajo de las formas societarias reguladas por el Código de Comercio. En conclusión, una primera normativa que debe dictarse en Costa Rica, no dirigida específicamente a la contratación agraria pero íntimamente ligada con ésta, es la normativa de la empresa agraria, como unidad de capital y trabajo dedicada a la agricultura (incluyendo la silvicultura), y a la cría de animales, y cuyas actividades incluyen la transformación y la venta de los productos agrarios.

Por cuanto se refiere a la contratación agraria específicamente, en Costa Rica existen formas típicas y atípicas de ambos tipos de contratos, o sea, de contratos de constitución y de contratos de ejercicio de la empresa agraria.

En cuanto a contratos de constitución de empresa agraria, por ejemplo, el arrendamiento y la aparcería, no obstante su deficiente regulación, sí están previstos en el derecho positivo; el arrendamiento en el Código Civil y la Ley de esquilmes de 1944, y la aparcería en el Código Civil, que hace una remisión a las normas de la sociedad civil del mismo Código, y en la Constitución Política; sin embargo, el esquilme y el gratuito son formas atípicas desde el punto de vista del derecho positivo, aunque gozan de tipicidad social.

En cuanto a los contratos para el ejercicio de la empresa agraria, existe regulación del crédito agrícola, del seguro agrícola, y de la transformación y venta de algunos productos agrícolas en algunos casos. Por ejemplo, en cuanto al café existe una regulación muy amplia pues la legislación cafetalera regula los contratos entre productores y beneficiadores de café, y entre éstos y los exportadores, así como entre exportadores y compradores del exterior, además de las disposiciones sobre la venta de café de consumo nacional. En otros productos agrícolas, sin embargo, la regulación es inexistente o insuficiente, como son los casos por ejemplo del cacao y el banano; por consiguiente, la contratación agraria debe ser regulada en Costa Rica en dos direcciones:

a. Para dar regulación a las formas atípicas que existen tanto de contratos de constitución como de



ejercicio de la empresa agraria, y

b. Para mejorar y complementar en algunos casos las regulaciones existentes.

Contratos para la constitución de empresa agraria

La mayor parte de estos contratos generan formas indirectas de tenencia de tierras, pero no todos necesariamente, como en los casos del mencionado contrato de adjudicación de tierras a los beneficiarios del Instituto de Tierras y Colonización, (se llama ahora Instituto de Desarrollo Agrario —IDA— por ley N° 6735 de 29 de marzo de 1982) y el contrato de cuentas en participación con objeto agrario. Un primer principio de la regulación de estos tipos de contratos es que cuando exista un régimen de tenencia indirecta —o sea, cuando el empresario no es el propietario de la tierra—, debe tenderse a la protección del empresario no propietario, frente al propietario no empresario. Esta regulación es un desarrollo en el campo de los contratos agrarios, del principio de función social de la propiedad agraria. Por otra parte, en cuanto estos contratos contribuyen a que la tierra no permanezca ociosa, las regulaciones que se promulguen no deben contener normas que por demasiado onerosas para el propietario, impidan el uso difundido de estas formas de contratación.

En cuanto a estos contratos, debe hacerse en primer lugar una decisión sobre la diversidad y cantidad de contratos de constitución de empresa agraria que se considere debe existir en Costa Rica. Así por ejemplo, en la experiencia de algunos países se ha introducido el régimen único de contratos agrarios, (generalmente el arrendamiento) operándose la conversión legal de todos los demás contratos, en el régimen único establecido en la legislación. Yo personalmente considero que en Costa Rica es más conveniente la regulación de los tipos de contratos agrarios de más frecuente uso en el país. Regulándolos con vista del interés nacional y la protección del empresario agrícola, no creo necesario suprimir ninguna de las formas usuales.

Refiriéndonos en particular sobre la regulación que debe darse en Costa Rica a estos contratos, puede decirse lo siguiente:

A. Arrendamiento de fundos rústicos

En cuanto al contrato de arrendamiento de fondos rústicos:

1. Deben establecerse normas sobre el arrendamiento de fundos rústicos que garanticen el destino productivo del fundo, en este sentido, en los contratos es necesario que se especifique el tipo de cultivo, la extensión del mismo y el compromiso del arrendatario de dedicarse personalmente al cultivo de manera que el contrato sirva para el cumplimiento de la función social de la propiedad de la tierra.

2. Deben regularse dos aspectos que van íntimamente ligados como son la duración del contrato y la indemnización por las mejoras. En cuanto a la duración del contrato, el tiempo debe ser suficientemente largo como para que el arrendatario procure un uso racional de la tierra, sabiendo que ello redundará en su beneficio. Los plazos cortos implican un agotamiento de la tierra, y una inestabilidad ocupacional del campesino arrendatario.. También debe establecerse el principio de renovación tácita del contrato. Íntimamente relacionada con la duración del contrato, está la indemnización por las mejoras, de manera que el arrendatario sea estimulado a realizar mejoras que redunden en un mejoramiento de la propiedad agraria del país.

La indemnización de las mejoras plantean el problema de cuáles deben indemnizarse si: a) solo las

autorizadas por el propietario, o b) cualesquiera realizadas por el arrendatario, o bien c) las que autorizare un órgano judicial o administrativo con competencia para ello.

Al respecto, la ley debe fijar cuales mejoras deben indemnizarse en todo caso, sobre todo aquellas que se incorporan definitivamente al inmueble, y sirven para el mejoramiento permanente del fundo. Se aprecia en esta materia la importancia de una jurisdicción agraria especializada para resolver los conflictos entre las partes, teniendo como orientación la obligación de indemnización de todas las mejoras útiles a la producción nacional.

Otro aspecto que debe regularse es el pago de la renta, que en el arrendamiento puede hacerse tanto en dinero como en productos. La determinación de la aptitud de los suelos y de una rentabilidad mínima ordinaria en cuanto a los productos, son instrumentos técnicos básicos no sólo para el cumplimiento de la función social de la tierra, sino también para la determinación de la renta del arrendatario. La renta que deba pagar el arrendatario debe ser adecuada a la verdadera utilidad que obtenga de la explotación del fundo, y la pérdida fortuita de los frutos debe implicar una reducción del precio del arrendamiento. Actualmente nuestro Código Civil, dentro de las escasas regulaciones que contiene sobre el arrendamiento de fundos rústicos, contiene más bien una disposición contraria, conforme a la cual el arrendatario no tiene derecho para pedir rebaja del precio por caso fortuito que deteriore o destruya la cosecha. También en cuanto a la renta, su pago debe coincidir con el momento de venta de los productos, a efectos de permitir el acceso a la tierra a los campesinos sin recursos para sufragar anticipadamente el pago del arriendo.

Finalmente, debe tenerse presente que el el arrendamiento puede constituir un medio idóneo para que los campesinos que han demostrado su capacidad como empresarios agrícolas se conviertan en propietarios, por lo que debe establecerse el derecho de prelación en favor del arrendatario para adquirir la propiedad que el propietario desee vender.

B. Aparcería rural

Se trata de un contrato asociativo, diverso del arrendamiento que es un contrato de intercambio, en el cual se asocian el propietario y el aparcerero para la producción y repartición de los productos.

En virtud de la función social que debe cumplir la propiedad de la tierra, no debe ser regulado por las normas de la sociedad civil, como lo hace nuestro Código Civil. La Constitución Política en su artículo 69, establece cuáles son los principios conforme a los cuales debe regularse este contrato:

- a. Una racional explotación de la tierra, y
- b. Una distribución equitativa de su producto.

La explotación más racional de la tierra es un principio general aplicable a la totalidad de la propiedad agraria. En el caso de la aparcería, el aparcerero como director de la empresa debe contar con el auxilio del propietario para el cumplimiento de este principio. Por consiguiente, debe el propietario aportar la mayor cantidad posible de los gastos necesarios para el cultivo, e incluso para la manutención del aparcerero y su familia durante el término necesario para la producción. La distribución justa del producto implica la fijación de un máximo de la utilidad del propietario cuando aporte únicamente la tierra (que no debería exceder de un tercio) o bien de un límite máximo, que puede ser superior al tercio pero no exceder de la mitad, cuando haga otros aportes al desarrollo de la empresa.

No puede dejarse a la libre contratación la determinación del plazo, puesto que al igual que en el caso del arrendamiento, deben fomentarse los plazos largos que estimulan al aparcerero a realizar mejoras en el fundo, las cuales le deben ser indemnizadas. Este contrato, previsto en la

Constitución Política, bien puede ser un medio de implementar el principio de función social de la propiedad y la producción agraria, si es regulado con vista del interés nacional y la protección del empresario agrícola.

C. Los contratos atípicos: el esquilme y el gratuito

En cuanto al esquilme, lo más importante de fijar en la ley es el tiempo en que el esquilmero podrá disfrutar del uso de la tierra. Puede establecerse un mecanismo de regulación del tiempo que tiene derecho al esquilmero de usar la tierra, en proporción a la labor requerida para poner la tierra en condiciones de producción.

Estas mismas consideraciones son aplicables al préstamo gratuito de predios agrarios, que constituye desde el punto de vista del derecho civil un acto de mera tolerancia del propietario, pero que no debe ser utilizado en perjuicio del agricultor. La fijación de tiempo mínimo y sobre todo las garantías que el cultivador tendrá derecho a recoger sus cosechas y de que le serán indemnizadas sus mejoras son necesarias y consecuentes para el derecho agrario costarricense.

Contratos para el ejercicio de la empresa agraria

A) El primer contrato que debe regularse adecuadamente, respecto del cual existen en la actualidad discriminaciones al trabajador agrícola en comparación con los demás trabajadores del país, que son no solo injustas, sino también inconvenientes para el desarrollo equilibrado del país. Sobre el particular estimables especialistas del derecho laboral, han iniciado estudios y no creo necesario ahondar sobre el tema.

B) En cuanto a los contratos de crédito y de seguro agrícola, ambos cuentan con una regulación bastante completa en nuestro derecho positivo. Sí se aprecia en cuanto al crédito agrícola, una grave limitación para los empresarios agrícolas que no son propietarios de la tierra, en el sentido de que el crédito bancario con frecuencia exige garantías hipotecarias, de imposible rendición por parte del empresario no propietario.

C) El rubro de mayor importancia económica y social en el estado actual de la legislación agraria costarricense, lo constituye sin embargo, la regulación de los contratos que celebra el empresario agrícola para la transformación y venta de los productos agrícolas. Mientras que para algunos productos existe una regulación minuciosa, no existe una regulación general de los contratos agroindustriales.

También debe regularse en detalle todos los elementos del contrato de ejercicio de la empresa agraria. En cuanto al sujeto, la ley debe establecer un criterio de calificación y un registro de empresarios agrícolas, a fin de contar con información que permita protegerlos, y hacerlos sujetos de crédito preferencial y de tutela institucional. En cuanto a los productos agrícolas, deben establecerse por vía reglamentaria condiciones mínimas de calidad, que no sólo obliguen al empresario agrícola a producir un producto de la mejor calidad posible, sino sobre todo que protejan al empresario agrícola de decisiones arbitrarias y perjudiciales por parte del adquirente de los productos agrícolas. Sobre este particular tenemos en Costa Rica la amarga experiencia de los productores independientes de banano, que con frecuencia han visto frustrados sus esfuerzos por los criterios de pura conveniencia de los compradores, cuya facultad de rechazo de la fruta obedece a la salvaguardia de sus propios intereses en cuanto al precio y demanda de la fruta en los mercados internacionales a los que es exportada la mayor parte de la fruta. Por consiguiente, la fijación de normas mínimas de calidad y la garantía de acceso institucional a procedimientos



equitativos de arbitraje en cuanto al cumplimiento de las normas de calidad, deben ser objeto de atención preferente por la legislación agraria.

D) En cuanto a los contratos de transformación de productos agrícolas, siendo éstos contratos caracterizados por el traslado de la posesión de los productos del productor al transformador o industrial, y no en todos los casos de la propiedad, es muy importante regular el momento de traslado del riesgo por perecimiento de los productos. En qué momento corren los riesgos a cargo del productor, y a partir de qué momento debe soportarlos el adquirente? Personalmente considero que debe implementarse en esta materia el principio de que las cosas perecen para quien las tiene en su posesión, y no de quien sea su propietario formal (contra el principio de "res perit domino" propio del derecho civil y comercial), a fin de proteger al productor (empresario agrícola) evitando que mediante ingeniosas y engañosas formas de corretaje o comisión, se perjudique al interés nacional al incremento de la producción agraria, imponiendo todos los riesgos al productor. Es además necesario tener presente, que no todos los contratos de ejercicio de la empresa agraria se ejecutan y extinguen en igual forma.

Respecto de algunos contratos en la actualidad, por ejemplo en el caso del cacao, lo que se practica es una compraventa pura y simple, que se perfecciona en el momento de conveniencia entre cosa y precio, entre comprador y vendedor, y respecto del cual no hay tutela preferencial para el productor. Este tipo de contratos, muy frecuentes en Costa Rica, resultan perjudiciales para el productor, quien no disfruta, teniendo derecho a hacerlo, del valor que adquieren los productos agrícolas en determinados mercados. Deben establecerse mecanismos que garanticen que los beneficios de la venta, redunden principalmente en favor del productor (Principio de liquidación diferida).

Por consiguiente, creo conveniente el establecimiento en el derecho costarricense, de un régimen institucional que dirija la comercialización de los productos agrícolas, en el que participen todas las partes interesadas, y que proteja y garantice al productor el precio más elevado posible por su producto. Estas regulaciones mínimas, fomentarían una agricultura más productiva y más justa. Es por ello que considero que la contratación agraria no debe ser suprimida, como es la tendencia en parte de la legislación agraria, sobre todo respecto de los contratos "para" la empresa agraria, sino por el contrario, adecuadamente regulada.

El derecho no puede evitar que se realicen ciertos hechos. Ellos están en el resorte de la voluntad humana. Lo que puede hacer es regularlos. Y una regulación justa y técnicamente correcta es lo que hoy requieren los contratos agrarios, como instrumentos que son de una política agraria coherente, realista, y de amplias proyecciones hacia el futuro.

En la regulación que debe hacerse de los contratos agrarios en Costa Rica, debe tenerse presente la función social que cumplen estos contratos:

a. Mediante el establecimiento de nuevas empresas agrarias que no sólo contribuyen a la economía del país, sino que también son medio de solución del problema de las tierras incultas y del empleo en las zonas rurales, que sabemos son de los grandes problemas nacionales, y que se acrecentarán en el futuro, y para cuya solución no basta con la acción del Gobierno.

b. Mediante el establecimiento de un régimen de relaciones jurídicas justas entre el productor agrícola, el adquirente o transformador del producto y el vendedor de este y por ello beneficioso para la gran mayoría de los costarricenses.

c) DE LAS APARCERÍAS

[Boragni]³

Art. 21.— Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos.

Los contratos de mediería se regirán por las normas relativas a las aparcerías, con excepción de los que se hallaren sometidos a leyes o estatutos especiales, en cuyo caso les serán, asimismo, aplicables las disposiciones de esta ley, siempre que no sean incompatibles con aquéllos.

DOCTRINA

1. El contrato de aparcería. Concepto. 2. Clases de aparcerías. 3. Ventajas e inconvenientes. 4. Mediería.

1. El contrato de aparcería. Concepto

"Habría aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra, animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el_ objeto de repartirse los frutos...". (Art. 21, part. ley n° 13.246).

En el contrato de aparcería encontramos los siguientes elementos:

1. Una parte, el propietario o aparcerero-dador se obliga a entregar a la otra parte (aparcerero) animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo.
2. La otra parte, se obliga a realizar una explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones.
3. La finalidad del contrato es repartirse los frutos "proporcionalmen-te" entre aparcerero-dador y aparcerero. En las aparcerías agrícolas el porcentaje de distribución de frutos que las partes convengan, deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación (art. 30). En las aparcerías pecuarias los frutos se repartirán por mitades, salvo estipulación o uso contrario (art. 34).

No obstante ser la aparcería un contrato de antigua data, el Código Civil no tiene ninguna disposición que a él se refiera. La única alusión que hace Vélez Sársfield de la aparcería está en la nota puesta al pie del artículo 1493 que dice: "Si el precio en un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de frutos de la cosa, no sería locación sino un contrato innominado. Si la cantidad de frutos fuese una cuota proporcional, respecto al todo que produzca la cosa, sería un contrato de sociedad, aunque las partes lo llamaran arrendamiento".

Según la nota si lo que se entregaba como precio consistía "en una cantidad de los frutos" existía

un contrato innominado y si lo que se entregaba como precio consistía en "una cuota proporcional respecto al todo que produzca la cosa" se estaba en presencia de un contrato de sociedad.

Esta nota —según Doncel— acusa opinión formada sobre la disputa de los comentaristas franceses que ilustraron al Codificador; divergencia doctrinaria que continuaba la de los glosadores, alrededor de fragmentos romanos, y por la que se quería acomodar el acto jurídico a uno de los contratos clásicos: el de locación o el de sociedad.

Para las leyes n° 11.170 y 11.627 el contrato de aparcería no era más que una modalidad del contrato de arrendamiento rural. En efecto, para dichas leyes el precio del arrendamiento podía consistir: en dinero, en especie o en un tanto por ciento de la cosecha.

Fué la ley n° 13.246 la que dió autonomía jurídica al contrato de arrendamiento rural. Dicha ley con técnica más precisa, sólo denomina arrendamiento al caso de que, por el uso y goce, se paga un precio en dinero. El precio en especie, o al tanto por ciento, configuran el contrato autónomo llamado de aparcería. Esta manera de legislar ambos contratos tiene una gran importancia práctica, pues evita soluciones jurisprudenciales contradictorias con respecto a la naturaleza jurídica de los mismos.

2. Clases de aparcerías

El artículo 21 de la ley n° 13.246 contempla la existencia de dos especies de aparcerías: la agrícola y la pecuaria.

Para Dassen la aparcería agrícola es el contrato en cuya virtud una de las partes aporta principalmente la tierra y la otra principalmente el cultivo de la misma, para repartirse entre ellas los beneficios resultantes de ese cultivo, en las proporciones convenidas) y soportar las pérdidas en las formas estipuladas. No cambia la naturaleza del contrato el hecho de que en algunos casos el dueño de la tierra además de ésta, aporte los instrumentos de labranza y las semillas, etc., o que por el contrario, todo esto sea llevado por el colono además de su trabajo.

El mismo autor caracteriza la aparcería pecuaria diciendo que tiene lugar cuando el dueño de un rebaño lo entrega a un aparcerero para que lo críe, apaciente y cuide, y reparta luego con él los beneficios resultantes —lucros y frutos— en determinada proporción.

Cuando lo que el dador entrega para la explotación es un predio rural hay aparcería agrícola y si lo que entrega son animales hay aparcería pecuaria.

Sin embargo, aun cuando lo que distingue la aparcería agrícola de la pecuaria es la naturaleza de las cosas que constituyen su objeto: inmuebles o semovientes, no se requiere que el dador entregue exclusivamente bienes de una u otra especie, bastando con que el fin inmediato del contrato sea la explotación de un predio rural, o de animales. Por ello el artículo 21 prevé la posibilidad de que la entrega del predio se haga con o sin animales y el artículo 37 contempla el caso de una aparcería pecuaria en la que puede o no concederse además de los animales, el uso o goce¹ del predio necesario para la explotación.

En el Anteproyecto de Ley de Aparcerías y Arrendamientos Rurales de Rodríguez Prado se legisla además de la aparcería agrícola y ganadera, la aparcería industrial. El artículo 2 establece: "Habrà contrato de aparcería ganadera o industrial, según el caso, cuando se entregue con o sin el campo, una determinada cantidad de animales para la procreación, tambo o granja, montes de árboles frutales, madereros o de leña, etc., etc., y en el cual, el aparcerero tendrá a su cargo la realización de todas las faenas rurales indispensables para su racional explotación a fin de repartirse proporcionalmente las utilidades".



En la práctica, y también según la ley (art. 21), pueden darse casos de aparcerías mixtas, con elementos de aparcería agrícola y pecuaria entremezclados y confundidos. A estas aparcerías se les aplica en primer término las reglas de los artículos 21 a 29 y en segundo lugar, las normas de la aparcería agrícola o pecuaria que, en el caso concreto, sean más adecuadas. Luego, las disposiciones subsidiarias del artículo 29. incs. b), c), d).

3. Ventajas e inconvenientes

Para Dassen las ventajas de la aparcería son: a) Ventajas de orden económico y b) Ventajas de orden social y moral. Las ventajas de orden económico son: Para el propietario, no lo desvincula de la explotación de su tierra como ocurre con el arrendamiento y obtiene mayor rendimiento. Para el colono: 1) Constituye una forma de participación en los beneficios. 2) Es accesible al colono de poco capital pues, no le impone la obligación de pagar un canon por anticipado. 3) Como el propietario tiene interés directo en el resultado de la explotación, comúnmente facilita al colono préstamos en dinero o garantías para la adquisición de semillas, sementales, maquinarias, etc. Para el Estado: El Estado se beneficia con el aumento de la productividad que origina la explotación por medio de la aparcería.

Las ventajas de orden social y moral son: 1) Fomenta el espíritu de familia y las relaciones cordiales entre patrones y obreros. 2) Fomenta el espíritu de ahorro, permitiendo al colono, formar su capital y llegar a ser propietario. 3) Posibilita la educación rural progresiva de las clases obreras. 4) En virtud del bienestar económico que proporciona al colono determina el aumento de la natalidad.

Se señala como inconvenientes de la aparcería los siguientes: 1) Se dice que en razón de su escaso capital el aparcerero no aprovecha los progresos de la ciencia y trabaja en forma rudimentaria. Sin embargo, no es así, porque en la mayoría de los casos los propietarios que están interesados en el resultado de la explotación, ofician de banqueros y acuerdan a los colonos créditos para la compra de maquinarias, herramientas, etc. 2) Se dice que la aparcería no da al propietario seguridad en los beneficios. Esto se corrige con el seguro, estableciendo que en caso de pérdida el propietario tendrá en la indemnización la misma parte que le habría correspondido en la cosecha. Prescindiendo del seguro se puede afirmar que la utilidad media de las cosechas de varios años compensa con creces la escasez de los malos. 3) Se dice que el colono tiene mucha facilidad de defraudar al propietario. Esta objeción es infundada ya que todo se soluciona eligiendo colonos honestos o ejerciendo un eficaz control sobre la explotación. 4) Se dice que la aparcería se practica en países pobres. Si bien en la explotación por aparcería no es necesario que los colonos posean grandes capitales, como sucede en el arrendamiento, para iniciar y continuar la explotación de la tierra, de ello no puede inferirse que la aparcería sea un sistema que no pueda aplicárselo en países ricos. Por ej.: en Francia en los ricos departamentos de Gironde, Allier y Mayenne se practica el colonato parciario. Lo mismo ocurre en Italia en las regiones de Toscana y Lombardía. 5) Se dice que no es justo que el propietario reciba siempre el mismo porcentaje sobre los frutos a repartir, tanto en caso de buena o mala cosecha, ya que si es mala, por el mayor valor que adquirirán los productos, recibirá una cantidad de dinero de cierta importancia, en cambio, el colono verá insumida su parte por los gastos. Es exacto, y según Garbarini Islas puede corregirse estableciendo que el reparto se efectúe previa deducción de los gastos. En igual sentido opina Dassen afirmando que no es de la esencia del contrato de aparcería que los gastos de la explotación estén a cargo exclusivo del colono, por lo que no habría inconveniente en estipular que el reparto de los beneficios se efectúe previa deducción de los gastos de explotación.

4. Mediería

El contrato de mediería denominado "métayage" en francés, "mezzadria" en italiano y "meação" en portugués, no es más que una modalidad del contrato de aparcería en donde las inversiones destinadas a satisfacer los gastos de la explotación y los repartos de los frutos obtenidos, se distribuyen entre las partes contratantes, dador y aparcerero, por partes iguales.

Se concreta en lo que se ha llamado "la ecuación económica del contrato".

La misma palabra "mediería" indica la forma cómo se efectúa el reparto de los frutos ya que dicha palabra tiene su origen en la voz "medietas", que en el Bajo Latín significa "mitad", y en la mediería los frutos se dividen por mitades.

La ley 13.246 en el artículo 21, segunda parte dice: "Los contratos de mediería se regirán por las normas relativas a las aparcerías, con excepción de los que se hallen sometidos a leyes o estatutos especiales, en cuyo caso les serán, asimismo, aplicables las disposiciones de esta ley, siempre que no sean incompatibles con aquellos".

Art. 22.— Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los artículos 4o, 8o, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 18, incisos b), d), e) y f). También les será aplicable lo dispuesto en el artículo 9o de la ley 13.246, siempre que el aparcerero destine la fracción no cultivada a rotación o implantación de alfalfa y abonando por la misma el equivalente en dinero del 50 por ciento del porcentaje que se paga por la aparcería" (Texto según el Dec.-Ley 6430/58).

DOCTRINA

1. Normas aplicables a los contratos de aparcerías en los que se concede el uso y goce de un predio rural.

1. Normas aplicables a los contratos de aparcerías en los que se concede el uso y goce de un predio rural

El artículo 22 está vigente con las modificaciones introducidas por el Decreto-ley n° 6430/58 no obstante lo dispuesto por el artículo 30 de la ley n° 14.451, texto según ley 15.514/60.

Art. 23. — Son obligaciones del aparcerero y del dador:

Del aparcerero:

a) Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato;

b) Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar la explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos;

c) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo;

d) Hacer saber al aparcerero dador la fecha en que se comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, salvo estipulación o usos en contrario;

e) Poner en conocimiento del dador, de inmediato toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas.

Del aparcerero dador:

f) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas;

g) Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determine. La omisión o alteración de las mismas constituirá una presunción en su contra.

DOCTRINA

A. Obligaciones del aparcerero.

- 1) Realizar personalmente la explotación.
- 2) Dar a la cosa o cosas el destino convenido.
- 3) Conservar los edificios, mejoras, enseres, etc.
- 4) Hacer saber al dador la fecha en que comenzará la percepción de los frutos.
- 5) Hacer saber al dador toda usurpación o novedad dañosa a su derecho.

Obligaciones del aparcerero dador.

- 1) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios graves de ellas.
- 2) Llevar anotaciones.

A) Obligaciones del aparcerero

Son obligaciones del aparcerero:

1. Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato (inc. a). Se explica fácilmente esta obligación pues la aparcería participa de los caracteres de los contratos intuitu personae. En efecto, al dador no le es indiferente las condiciones personales del aparcerero, sobre todo si se tiene en cuenta que en la aparcería la distribución de los frutos se hace proporcionalmente entre las partes.

2. Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar la explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos (inc. b). La ley se refiere aquí a dos aspectos: a) el destino de la cosa o cosas del contrato se determina por lo que las partes hayan convenido y en defecto de convención, por lo que establezcan las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos. Concuerdada aquí la ley con el principio consagrado por el Código Civil en el artículo 1504 que dice: "Cuando el uso que deba hacerse de la cosa estuviese expresado en el contrato, el locatario no puede servirse de la cosa para otro uso. Si no estuviese expresado el goce que deba hacerse de la cosa, será el que por su naturaleza esté destinada a prestar, o el que la costumbre del lugar le hace servir. El locador puede impedir al locatario que haga servir la cosa para otro uso..." (1° part.). b) La explotación debe realizarse con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos. El estado puede en virtud de esta disposición, dictar reglamentos técnicos aplicables a las explotaciones agrícolas-ganaderas con la finalidad de preservar y custodiar las riquezas naturales. Estos reglamentos vienen a limitar la libre actividad de los particulares para explotar el suelo.

3. Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo (inc. c). El artículo 18, inc. c) ya se refiere a este

aspecto. Lo mismo que el artículo 1556 del Código Civil.

4. Hacer saber al aparcerero dador la fecha en que se comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, salvo estipulación o «sos en contrario (inc. d). El inciso tiene la finalidad de posibilitar al dador efectuar la fiscalización de la operación de separación de los frutos y productos y evitar de esta manera posibles fraudes. El artículo 45 de la Reglamentación General de la ley establece al respecto: "El aparcerero hará saber al propietario, con una antelación mínima de diez (10) días, la fecha en que comenzará la percepción y distribución de los frutos, o en que requiere que ésta se efectúe".

5. Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas (inc. e). Esta obligación es similar a la que establece el Código Civil en el artículo 1530 para la locación de cosas. Se trata de una norma clara cuya interpretación no ofrece dificultades.

B) Obligaciones del aparcerero dador

Son obligaciones del aparcerero dador:

1. Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas (inc. f). Se refiere a la obligación del dador de garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y a la obligación de responder por vicios graves. Son aplicables las normas de los artículos 1515, 1525, 1604, inc. 5" y 1605 del Cód. Civil.

2. Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determine. La omisión o alteración de las mismas constituirá una presunción en su contra (inc. g). El decreto n° 7786/49 reglamentario de la ley 13.246, establece: "El aparcerero dador deberá llevar anotaciones en las que consten: a) la nómina de las máquinas, animales, útiles, enseres y bienes de toda clase aportados inicialmente por cada uno de los contratantes, especificando su estado y el valor estimado o de costo. Deberá actualizar dicho inventario con los cambios que se produzcan, para lo cual el aparcerero está obligado a hacerle llegar la correspondiente información; b) los demás aportes que efectúe; c) detalle de la forma en que distribuyen los frutos de cada cosecha y liquidación. (Art. 48).

Art. 24. — La pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquéllos.

DOCTRINA

1. Pérdida de los frutos

Rodríguez Prado se pregunta si la pérdida se refiere a los frutos en planta o a los ya cosechados. Los frutos ya cosechados —dice— no ofrecen ningún dilema desde que por este hecho han quedado individualizados y no habría más que aplicar el porcentaje para quedar dilucidada la cuestión. Por eso la disposición "pérdida de los frutos" se refiere a los frutos en planta provenientes de caso fortuito o fuerza mayor. Sostiene también, que la pérdida de los frutos no puede ser soportada en la proporción convenida como establece el artículo 24. Es indudable, que al obligarse a los interesados a soportar las pérdidas en "misma proporción convenida" se ha adoptado una tesis equivocada, porque en la aparcería hasta la distribución de la cosecha no se puede considerar cual es la parte que corresponde al propietario y cual al aparcerero, y por lo tanto, las pérdidas que se produzcan antes de ese momento deben lógicamente conceptuarse de comunes.

En el Proyecto del citado autor en el artículo 28 establece: "Cuando la pérdida de la cosecha, crías, elaboración de productos, etc. se hubiera originado por caso fortuito o fuerza mayor proveniente de hechos o sucesos que no haya sido posible preverse o que previstos no estaban al alcance del aparcerero poder evitarlos, se deberán soportar esas pérdidas como comunes".

Peña al comentar las palabras de Rodríguez Prado, dice que lo cierto es que la ley no distingue, y si la solución que propugna el referido autor parece ajustada a la realidad en el caso que imagina, nada impide que el arbitrio legal juegue en el caso de frutos ya cosechados, a cuya hipótesis también alude la ley.

25. — Cualquiera de las partes podrá pedir la rescisión del contrato y el desalojo y/o entrega de las cosas dadas en aparcería si la otra no cumplierse las obligaciones a su cargo.

En los casos de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero o si el incumplimiento se refiriese a la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador, éste tendrá derecho a exigir en juicio sumario, el desalojo del predio y/o la restitución de las cosas objeto del contrato.

DOCTRINA

1. Rescisión y desalojo por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes.

1. Rescisión y desalojo por incumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes

La ley establece el principio de que cuando una de las partes no cumpla con las obligaciones que el contrato puso a su cargo, la otra tiene el derecho de pedir la rescisión del contrato. Si el incumplimiento proviene del aparcerero, el dador, puede además demandar el desalojo del predio y la entrega de las cosas dadas en aparcería. Esta acción debe sustanciarse en juicio ordinario, de manera tal que primero hay que declarar la resolución del contrato y luego pedir el desalojo del aparcerero.

Criterio preferible es el seguido por la V Conferencia Nacional de Abogados al declarar: "Que el incumplimiento de las obligaciones fundamentales del aparcerero, debe dar derecho al propietario para exigir la restitución del inmueble mediante acción sumaria".

De este criterio se apartó lamentablemente la ley n° 13.246. Hay que aclarar que el aparcerero no puede pedir el desalojo por lo que es impropio decir como lo hace el artículo comentado que "... cualquiera de las partes..." pueda pedir el desalojo.

La ley permite en tres casos el desalojo del aparcerero sin necesidad de previo juicio de rescisión del contrato:

1. Caso de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero.
2. Caso de incumplimiento de la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador.
3. Caso de vencimiento de término convencional o legal del contrato. (Arts. 20 y 26).

Art. 26. — Vencido el término legal o el término pactado, si este último fuera mayor, regirá para las aparcerías en las que se conceda el uso y goce de un predio rural, lo dispuesto en el artículo 20.

DOCTRINA

Este artículo rige únicamente para aquellas aparcerías en las que se conceda el uso y goce de un predio rural.

Art. 27. — El contrato de aparcería termina con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. En caso de muerte o imposibilidad física, será permitida la continuación del contrato en forma indivisible, previa notificación formal a la otra parte, dentro de los seis (6) meses posteriores, por sus descendientes, ascendientes o cónyuge, que siendo herederos hayan participado directamente en la explotación durante el año anterior a la fecha del fallecimiento del aparcerero, salvo que aquéllos opten dentro del mismo plazo por la rescisión del contrato. El mismo derecho tendrán en análogas condiciones, los herederos mencionados si sobreviniese la incapacidad del aparcerero. El contrato no terminará salvo decisión contraria del aparcerero, por muerte del dador o en los casos de enajenación del predio cuando hubiere sido inscripto en el registro a que se refiere el artículo 40. (Art. 27 con las modificaciones introducidas por el art. 10 del Dec.-Ley 2188/57).

DOCTRINA

1. Terminación del contrato de aparcería.

1. Terminación del contrato de aparcería

Esta norma se explica teniendo en cuenta que el contrato de aparcería es *intuitu personae*. Sin embargo, la ley permite que en caso de muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero, continúen con el contrato

los descendientes» ascendientes o cónyuge que siendo herederos hayan participado directamente en la explotación durante el año anterior a la fecha del fallecimiento del aparcerero.

La muerte del dador o la enajenación del predio dado en aparcería no es causa de terminación del contrato cuando éste fue inscripto en el registro del artículo 40 de la ley, salvo decisión contraria del aparcerero.

También termina el contrato de aparcería por:

a) Rescisión. Tanto el aparcerero como el dador pueden rescindir el contrato cuando cualesquiera de ellos no cumplan las obligaciones a su cargo. E] artículo 25 establece: "Cualesquiera de las partes podrá pedir la rescisión del contrato y el desalojo y/o entrega de las cosas dadas en aparcería si la otra no cumplierse las obligaciones a su cargo. En los casos de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero y si el incumplimiento se refiriese a la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador, éste tendrá derecho a exigir en juicio sumario, el desalojo del predio y/o la restitución de las cosas objeto del contrato".

b) Vencimiento del plazo. Si se trata de aparcería agrícola el plazo se rige por el artículo 4* según lo establece el artículo 22 de la ley n-13.246. Si se trata de aparcería pecuaria el plazo será el que las partes convengan o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales. (Art. 37).

c) Por erosión, degradación y agotamiento del suelo. (Arts. 8 y 22, ley n° 13.246).

d) Por muerte del dador o la enajenación del predio si el aparcerero decide no continuar con el contrato. (Art. 27).

e) Por las causales establecidas en el Código Civil en los siguientes artículos: 1604, inc. 4' (imposibilidad del destino especial para el cual la cosa fue especialmente arrendada), 1604, inc. 5" (vicios redhibitorios), 1604, inc. 6" (casos fortuitos que hubieran imposibilitado principiar o continuar

los efectos del contrato) y arts. 1771 y 1604, inc. 3P (pérdida o destrucción de la cosa dada en aparcería).

Art. 28. — Toda acción emergente del contrato de aparcería prescribirá los cinco años.

DOCTRINA

1. Prescripción

El artículo establece para el contrato de aparcería una prescripción especial de cinco años. Peña 73 considera excesivo el plazo fijado el que no debió exceder de dos años y además entiende que a pesar de la universal extensión dada al artículo, no rige para los vicios redhibitorios, para los que subsiste la prescripción corta del Código Civil.

La ley nada dice desde cuándo corre el término de las diversas acciones. Para Pérez Llana debe calcularse según el artículo 36 del Proyecto del P. E. que establece que la prescripción empieza a correr "... desde la entrega o desalojo del predio o del ganado por cualquier causa que fuere".

La ley francesa de 1889 establece que la prescripción correrá a partir de la fecha en que el aparcerero dejó el campo.

Más completo es el artículo 67 del Proyecto de Rodríguez Prado 75 que dice: "Toda acción que se ejercite contra el arrendatario o el aparcerero agrícola, ganadero o industrial emergente de su respectivo contrato se prescribe a los cinco años, los cuales serán contados desde el día en que finalizó el plazo o desde que se hizo entrega del campo, bienes, haciendas, cereales, etc., si fuese distinta de aquella fecha o desde que se produjo el caso fortuito o fuerza mayor que motivó la rescisión".

Art. 29. — En los contratos de aparcería se aplicarán, en el orden siguiente:

- a) **Las disposiciones de la presente ley;**
- b) **Los convenios de las partes;**
- c) **Los usos y costumbres locales;**
- d) **Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación.**

DOCTRINA

1. Orden de prelación de las normas aplicables a la aparcería..
2. Quinta Conferencia Nacional de Abogados de 1940.

1. Orden de prelación de las normas aplicables a la aparcería

Rodríguez Prado critica el artículo diciendo que es innecesario y absurdo. Sostiene que: "En el inc. a) se expresa que los contratos de aparcería serán regidos por "las disposiciones de la presente ley", pero esto hubiera sido obvio decirlo desde que ese fue el motivo que se tuvo para dictarla, porque si bien es cierto, que se llevaba el propósito de que fuese una ley autónoma, aunque se está muy lejos de haberse logrado.

En el inc. b) se establece que después de la ley registrarán los "convenios de las partes" respecto de las relaciones de derecho acordadas por los interesados y que tendrán efecto entre ellos, pero siempre que no se opongan a la ley que se ha dictado y por consiguiente no es de ninguna utilidad mencionarlo, porque sería caer en un círculo vicioso.

En el inc. c) dispone que en tercer orden registrarán los "usos y costumbres locales" para que los interesados puedan atenerse a ellos, pero esto hubiera estado muy bien cuando no existía una ley que expresamente regulase esta especie de contratos, porque francamente resulta inconcebible que se persista en este despropósito después de haber sido dictada y desde que no pueden derogarla.

En el inc. d) en último orden establece que se aplicarán subsidiariamente las "normas del Código Civil en especial las relativas a la locación", pero por sabido holgaba decirlo, desde que se halla vigente y es la ley de fondo de este derecho y además, por haberse considerado siempre en nuestro país que la aparcería era un contrato de arrendamiento a tanto por ciento, leyes 11.170 y 11.627".

Para Pérez Llana este artículo ha de resultar sumamente provechoso por cuanto evitará litigios derivados de distintas apreciaciones sobre la interpretación de la ley.

En el inciso d) la ley recurre a la analogía de las normas civiles como fuente de interpretación, mencionando especialmente las relativas a la locación. Nada dice sobre las de sociedad.

Peña sostiene que en materia de analogía, es preferible dejar libertad al intérprete para desentrañar los preceptos similares, por tratarse de un procedimiento lógico, dentro del cual debe desenvolverse el pensamiento sin cortapisas.

2. Quinta Conferencia Nacional de Abogados de 1940

Esta conferencia considerando que el contrato de aparcería ofrece notorias ventajas de orden económico, moral y social, vinculando estrechamente a las partes interesadas en la mejor explotación del campo y asimilando las condiciones del aparcerero a las del propietario, efectuó entre otras declaraciones, la siguiente: "En toda materia en que no rija una disposición de orden público se atenderá, para la interpretación del contrato, a las siguientes fuentes, en orden subsidiario: 1) Lo que las partes hayan convenido expresa o implícitamente. 2) Los usos y costumbres locales. 3) Las normas supletorias de la ley".

De las aparcerías agrícolas

Art. 30. — El porcentaje en la distribución de los frutos que las partes convengan deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación. (Texto según el Decr.-Ley 2188/57.)

DOCTRINA

1. Proporción que debe existir entre el porcentaje de distribución de frutos y los aportes de las partes

Las partes pueden convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos a condición que guarden equitativa proporción con los respectivos aportes. Este artículo está vigente con las modificaciones que le introdujo el decreto-ley n° 2188/57 no obstante lo dispuesto en el artículo 30 de la ley n° 14.451 texto según ley n9 15.514/60.



Art. 31. — La distribución de los frutos se hará previa deducción de la semilla empleada por el aparcero. Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

REGLAMENTACION

El decreto n° 7786/49 establece:

1. En aquellos casos que se haya contratado la entrega del porcentaje en "parva" y se coseche, en cambio, con máquina corta-trilla, los gastos de trilla, bolsas, e hilo deberán ser soportados por las partes, en la proporción convenida para la distribución de los frutos. (Art. 46).
2. La distribución de los frutos se hará de acuerdo a su calidad media. Si por causa de fuerza mayor, el aparcero no pudiera cumplir con la obligación impuesta en el contrato de entregar el producto embolsado, quedará facultado para hacerlo a granel por un valor equivalente, incluida la bolsa, cuyo precio será el fijado oficialmente. (Art. 47).

DOCTRINA

1. Distribución de los frutos. Deducción de la semilla. Disposición de los frutos

Con esta norma se ha querido evitar la repetición de diferendos que muchas veces ocurrieron entre las partes, sobre si el costo de la semilla utilizada en la explotación agrícola aparcera estaba o no a cargo exclusivo del aparcero o de ambas partes. El precepto no lo dice, pero es de rigor suponerlo, que esa deducción tendrá por objeto restituir la semilla a la parte que contribuyó con ella. Siendo por lo general, esta contribución un gasto común de dador y aparcero, sólo deduciéndolo antes de procederse a la división de los frutos se le da, en los hechos aquel carácter

En cuanto a la indisponibilidad de los frutos tiene por finalidad evitar hechos fraudulentos de los contratantes.

Art. 32. — Prohíbese convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero.

REGLAMENTACION

El artículo 21 del decreto n° 7786/49 modificado por el decreto n° 23.126/53 establece:

1. Cuando deba fijarse distintas formas de pago a la establecida en el contrato de arrendamiento, por aplicación de los artículos 32 y 42 de la ley n° 13.246, las Cámaras, además, deberán encuadrar el contrato según corresponda, dentro del régimen del arrendamiento o de las aparcerías. En tales casos las Cámaras fijarán, a solicitud de parte o de oficio y con carácter provisorio, un precio o porcentaje sujetos a los ajustes y restituciones que resulten de los que se establezcan en forma definitiva. (Art. 21).

DOCTRINA

1. Prohibición de celebrar el contrato a kilaje fijo

La ley prohíbe celebrar el contrato innominado a que se refiere Vélez Sársfield en la nota puesta al artículo 1493 del Código Civil cuando dice: "Sí el precio de un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de frutos de la cosa, no sería locación sino un contrato innominado".

En este caso el contrato tampoco es aparcería pues falta la "proporcionalidad" que es lo que la

caracteriza.

Rodríguez Prado sostiene que se trata de un contrato innominado de uso muy frecuente en la campaña y que a nadie perjudica para que se lo haya prohibido. Tal es así, que en algunas circunstancias los chacareros de escasos recursos conciertan un acuerdo con el propietario para que se les permita trabajar un campo que no pueden pagar en efectivo y lo hacen retribuyendo ese derecho con una cantidad fija de cereales por hectárea o su total.

En autos "Defferrari, Edmundo A. c/Thonsen, Ricardo y Otros", la Cámara Central Paritaria, por sentencia del 16 de abril de 1953 decidió: ""El contrato de locación con pago de kilage fijo, prohibido por la ley n° 13.246, es un contrato de arrendamiento y no de aparcería, porque carece de la colaboración y estructura asociativa que caracterizan a ésta". En este caso hubo una relación eminentemente conmutativa —entrega del uso y goce de la tierra por una parte y la entrega de una cantidad fija de especies por la otra, como contraprestación⁸².

Art. 33. — El aparcero tendrá derecho para destinar sin cargo una parte del predio para asiento de la vivienda, pastoreo y huerta, en las proporciones que determine la reglamentación según las necesidades de las distintas zonas agroecológicas del país.

REGLAMENTACION

El decreto n° 7786/49 establece:

1. La proporción del predio que será destinada, sin cargo, para pastoreo, debe ser establecida en el contrato de acuerdo con los usos y costumbres y las necesidades de la explotación, determinable en la zona cereal, según la receptividad del campo, sobre la base media normal de la superficie de media a una y media hectárea por cabeza de animal yeguarizo de trabajo.

Para asiento de la vivienda y huerta se destinará la superficie normal de acuerdo con los usos y costumbres hasta un máximo de una hectárea. (Art. 43).

2. Se considerará incluido en el contrato el pastoreo que, de acuerdo a los usos y costumbres, se conceda fuera del predio, a los efectos del artículo 33 de la ley n° 13.246. (Art. 44).

DOCTRINA

1. Asiento de la vivienda, pastoreo y huerta

El aparcero que, en la mayoría de los casos, ha de residir en el predio, debe contar con tierra suficiente y sin cargo, para huerta, que le permitirá obtener aquellos frutos y productos necesarios para la subsistencia de él y su familia, como para pastoreo de los animales que necesite en la explotación, pues que a la postre, todo ello le evitará parte de los

gastos a realizar y se traducirá en un beneficio común al mejorar las condiciones del trabajo .

De las aparcerías pecuarias

Art. 34. — Cuando la cosa dada en aparcería fuese solamente animales, los frutos y productos o utilidades se repartirán por mitades entre las partes, salvo estipulación o uso contrario.

DOCTRINA

1. Presunción del reparto a medias de los frutos y productos

El artículo establece que no mediando convención o uso contrario, el reparto de los frutos y productos se hace por mitades entre los contratantes. La ley, fija como "supletorio de la voluntad de las partes, un sistema de mediería".

Rodríguez Prado S5 comentando el artículo dice: Igual que el artículo 21 se refiere a la aparcería pecuaria en que el propietario solamente entrega animales, pero sin el campo.

Es indudable, que hubiera sido más correcto que las modalidades de estos contratos estuviesen especificadas con todos los requisitos y condiciones indispensables, no obstante, que sus consecuencias son las mismas que la aparcería agrícola.

Tampoco se debió expresar que la repartición de los productos que se obtuvieran correspondería por mitad a cada parte desde que después se termina dejando pendiente de la "estipulación o uso contrario".

En el informe escrito del diputado Leloir se aclaró que dentro de las aparcerías pecuarias quedan incluidos aquellos contratos cuya modalidad consista en la distribución de las utilidades obtenidas de la comercialización de los animales dados en aparcerías 86.

Art. 35. — El dador de animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcerero en la posesión de los mismos y en caso de evicción a substituirlos por otros.

El aparcerero no responderá de las pérdidas de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables.

DOCTRINA

1. Evicción

En la aparcería pecuaria el dador entrega al aparcerero una cantidad determinada de animales para explotarlos en beneficio común. Si el dador no asegurase al aparcerero la posesión de los mismos y no los substituyese por otros en caso de evicción, faltaría la materia objeto del contrato.

El Código Civil en el artículo 1515 impone al locador una obligación similar al estatuir que debe mantener al locatario en el goce pacífico de la cosa por todo el tiempo de la locación, haciendo todos los actos necesarios a su objeto absteniéndose de impedir, minorar, o crear embarazos al goce del locatario.

2. Irresponsabilidad del aparcerero por pérdida de animales

La segunda parte del artículo 35 exime de responsabilidad al aparcerero por la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables. Se trata de una mera aplicación de la máxima res suo perit domino. Si la pérdida se produce sin culpa del aparcerero, éste de acuerdo al principio de la buena fe debe rendir cuenta de los despojos aprovechables. Disposiciones similares contienen el Código Civil Portugués (art. 1309), Código Civil Brasileño (art. 1420) y el Código Civil Italiano (art. 2715).

Art. 36. — Salvo estipulación en contrario ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en la aparcería o de los frutos y productos de los mismos.

DOCTRINA

1. Prohibición de disponer de los animales, de sus frutos y productos sin mutuo consentimiento

Dispone el artículo 36 que salvo estipulación en contrario ninguna de las partes podrá disponer, sin

consentimiento de la otra, de los animales dados en la aparcería o de los frutos y productos de los mismos. En virtud de este artículo el aparcerero no podría disponer de los animales dados en aparcería pues el dador conserva la propiedad sobre los mismos y un acto de disposición importaría disponer de cosa ajena.

El dador tampoco puede disponer de ellos pues los animales que él entrega al aparcerero constituyen su aportación en el contrato.

Con respecto a los frutos, ni el dador ni el aparcerero pueden disponer de ellos pues se trata de una propiedad común que requiere el consentimiento de los copropietarios para efectuar actos de disposición. (Arts. 2677 y 2682 Cód. Civ.).

Sin embargo, la doctrina en general admite algunas excepciones a este principio que son: a) Cuando el dador vende total o parcialmente los animales dados en aparcería y el comprador se obliga a respetar el contrato. En este caso faltaría perjuicio para el aparcerero, b) Cuando los actos de disposición se hacen por razones de buena administración, o por tratarse de animales viejos o enfermos y no hay consentimiento entre los comuneros.

En caso de oposición arbitraria de un contratante, el otro puede suplir su negativa con la autorización jurisdiccional.

Art. 37. — Los contratos de aparcería pecuaria en los que no se conceda, además de los animales, el uso y goce del predio necesario para la explotación, regirán por el plazo que las partes convengan o en su defecto por el que determinen los usos y costumbres locales.

DOCTRINA

1. Término de duración del contrato.

Hay que distinguir al respecto dos casos:

- a) Cuando en la aparcería pecuaria entre los aportes se incluye el uso y goce de un predio rural, la ley impone al contrato el plazo mínimo de duración. (Art. 22).
- b) Cuando en la aparcería pecuaria el dador concede exclusivamente una cantidad de animales para su cuidado, engorde y cría, el plazo será el que las partes hayan convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales. Este es el caso que contempla el artículo 37.

En el derecho comparado se dan las siguientes soluciones: Según el Código Civil Francés, si no hay tiempo fijado por la convención para la duración del cheptel, se considera hecho por tres años (art. 1815) ; para el Código Civil Portugués, la aparcería durará el tiempo convenido, y, a falta de convención, todo el tiempo que, conforme al uso general de la tierra, acostumbran durar tales aparcerías, (art. 1313); para el Código Civil Mejicano, la aparcería de ganados durará el tiempo convenido, y a falta de convenio, el tiempo que fuere costumbre en el lugar, (art. 2760) ; el Código Civil Italiano establece que si en el contrato no está establecido un término, la sociedad tiene la duración de tres años, pero el vencimiento del término no produce la cesación del contrato de pleno derecho, y la parte que no quiere renovarlo debe hacerlo saber a la otra parte con seis meses por lo menos de anticipación al vencimiento del término mayor fijado en la norma corporativa, en la convención o por los usos. Si no se da denegación, el contrato se entiende renovado de año en año, (art. 2172).

Art. 38. — Salvo estipulación o uso contrario, los gastos de cuidado y cría de los animales correrán por cuenta del aparcerero.

DOCTRINA

1. Gastos de cuidado y cría

En principio los gastos de cuidado y cría de los animales corren por cuenta del aparcerero, salvo que por estipulación o uso contrario corresponda otra solución.

d) APARCERÍAS

[Brebbia]⁴

Definición.

El art. 21 de la ley 13.246 nos dice que *"Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra, animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos. Los contratos de medie-ras se regirán por las normas relativas a las aparcerías, con excepción de los que se hallaren sometidos a leyes o estatutos especiales, en cuyo caso les serán, asimismo, aplicables las disposiciones de esta ley, siempre que no sean incompatibles con aquellos".*

La regulación en la ley 13.246 del contrato de aparcería llena una sentida necesidad de nuestra legislación, pues ni el Cód. Civ. ni las leyes especiales que rigieran posteriormente, se ocuparon de dar normas especiales para este contrato sumamente difindido en Argentina.

Debido a que la aparcería era, como se ha visto, un contrato innominado se suscitaron graves divergencias en la doctrina y en la legislación para establecer cual era su naturaleza y las reglas que debían serle aplicables, entendiendo algunos que se trataba de un contrato de sociedad, teniendo en cuenta para ello el comentario de Vélez en la nota al art. 1493. Expresaba el codificador "que si el precio de un contrato de arrendamiento consistía en una cantidad de frutos de la cosa no sería locación sino un contrato innominado, pero si la cantidad de frutos fuera una cuota proporcional respecto del todo que produzca la cosa, sería un contrato de sociedad, aunque las partes lo llamaran arrendamiento". Otros en cambio consideraban que el contrato de aparcería no era más que una modalidad del contrato de locación de cosas y aplicaban en consecuencia las normas de este tipo de contratos. Desde luego que según se considerara a la aparcería un contrato sociedad o un contrato de arrendamiento las consecuencias jurídicas emergentes de la aplicación de las normas que en el Cód. Civ. reglan uno y otro contrato eran notablemente diferentes.

Ya se ha visto que a partir de la ley 11.170, y posteriormente también en la ley 11.627, la aparcería no era más que una modalidad del contrato de locación ya que la prestación podía consistir, indistintamente, en el pago de un precio cierto en dinero o bien en la entrega de frutos, que era por otra parte el criterio seguido en el proyecto de reformas de 1936.

Naturaleza jurídica.

Diferencia con el contrato de arrendamiento y la sociedad. — El contrato adquiere pues autonomía a partir de la sanción de la ley 13.246 y es necesario por lo tanto establecer su naturaleza jurídica y la diferencia que existe con otros contratos.

Debemos empero advertir desde ya, que la definición dada en la ley incluye distintas especies o tipos de aparcería, a lo que nos referiremos oportunamente, mas todas estas especies participan por cierto de los elementos que individualizan el género como un contrato diferenciado claramente de los legislados en el Cód. Civ., y especialmente, en lo que a nosotros nos interesa, del contrato de arrendamiento rural y de la sociedad.

Es evidente que en nuestra legislación se advierte de inmediato una diferencia sensible entre el contrato de arrendamiento rural y las aparcerías, puesto que en el primero, el arrendatario se obliga a pagar un precio cierto en dinero, y en cambio, en las segundas, las partes se vinculan con la finalidad de distribuirse los frutos provenientes de^a la explotación.

Mas si bien en nuestra legislación esta diferencia es decisiva, no ocurre lo propio en otros países en que se admite que el precio de la locación puede consistir tanto en el pago de una suma de dinero, como también en la entrega de frutos o productos.

Es preciso tener en cuenta que no es sólo la forma de pago lo que diferencia al contrato de arrendamiento de las aparcerías puesto que la vieja discusión acerca de las normas aplicables al contrato radicaba precisamente en que no todas las disposiciones de la locación de cosas podían aplicarse lisa y llanamente a ellas.

Si bien en ambos contratos debe mediar la cesión del uso y goce de un predio rural con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, es evidente que se trata de dos instituciones totalmente distintas, pues, como señala Rezzónico, muchos caracteres del colonato parciario no pueden explicarse por la idea del arrendamiento y son propios de la sociedad. En efecto, tanto en el contrato de^a locación legislado en el Cód. Civ., como en el contrato de arrendamiento rural definido en el art. 2° de la ley, el locador o arrendador se encuentra totalmente desvinculado de la explotación, como criterio general, y ello se explica claramente si se tiene en cuenta, como ya se ha visto, que el contrato de arrendamiento es fundamentalmente un contrato conmutativo o de cambio.

En vez, el contrato de aparcería es un contrato de colaboración y de tipo asociativo en el cual "las dos partes, aparcerero dador y aparcerero colaboran en la empresa agraria, aportando, respectivamente, el capital y el trabajo". En el mismo sentido Messineo enseña que "el carácter asociativo propio de los contratos que acabamos de indicar se concreta especialmente en la participación de los productos, en las utilidades y en los riesgos, además de la aportación de bienes o de actividades, y en el ejercicio de la actividad económica necesaria para conseguir la finalidad común, de dar lugar a los productos y a las utilidades; o sea una relación de colaboración o de cointerés en el resultado de la colaboración".

Esta nota característica de diferenciación de estos contratos ha sido recogida acertadamente por nuestra jurisprudencia, estableciéndose que "el contrato de aparcería es de colaboración y de estructura asociativa. De colaboración en cuanto esta clase de convenios vinculan varios individuos en una empresa común, en la que cada uno contribuye con parte de sus bienes y con sus especiales aptitudes y habilidad, porque los contratos de esta clase representan un tipo intermedio entre los de estructura conmutativa o de cambio y la sociedad".

De este modo se observa que el aparcerero dador y el aparcerero tomador se encuentran vinculados en el resultado de la explotación, y las utilidades que pueda obtener el primero dependerán directamente de este resultado, pues nada recibirá si la cosecha se pierde totalmente, y por tal

razón el art. 24 dispone que "La pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquéllos". Igual disposición contiene el art. 35 refiriéndose a la aparcería pecuaria.

Diferente es la situación en el arrendamiento, ya que como principio general el arrendador aparece totalmente desvinculado y desinteresado del resultado de la cosecha ya que si la misma es abundante no puede pretender una suma mayor, y si por el contrario es escasa no percibirá un precio inferior. Es cierto empero que este principio tiene las excepciones establecidas en los arts. 5° y 6° de la ley .

Lo expuesto precedentemente no importa afirmar que las diferencias existentes entre la aparcería y el arrendamiento conviertan a aquélla en un contrato de sociedad, o una especie de ella, como podría deducirse de la opinión del codificador vertida en el art. 1493 del Cód. Civil.

La analogía que se advierte entre estos contratos, y que hacía dificultosa la aplicación de las normas relativas al contrato de locación de cosas, deriva de que la aparcería, como ya se ha señalado, constituye una figura intermedia entre el arrendamiento y la sociedad.

En efecto, "la constitución de la sociedad determina la aparición de una entidad de derecho distinta a las personas físicas que la integran, dotada de capital propio y capaz de contraer obligaciones y naturalmente de adquirir derechos". Por tal motivo, los bienes aportados a los socios se juzgan transferidos a la sociedad (art. 1703 del Cód. Civ.), y aun los entregados en uso y goce lo son al ente societario y no a una persona física determinada (arts. 1705 y 1706)'. Nada de esto ocurre en la aparcería en la que no se genera un ente distinto a los aparceros dador y tomador, y además porque la cesión del predio es efectuada por el primero al segundo.

Por lo expuesto, sostiene Messineo que el contrato de aparcería carece de autonomía patrimonial puesto que no existe un patrimonio distinto al de las personas que contratan, de modo tal que los acreedores no pueden contar ni con un patrimonio de la pretendida sociedad, ni tampoco con la responsabilidad patrimonial del otro de los contratantes, con el cual no entran en relaciones y cuyo nombre nunca se utiliza; esto es que las relaciones con terceros se realizan siempre con uno de los contratantes, generalmente con el aparcerero tomador, y en consecuencia el aparcerero dador no asume responsabilidad alguna frente a éstos. Además, y como lo señala también el ilustre tratadista italiano, en el contrato de aparcería faltaría también "la facultad de situación y de poder entre los socios que es característica de toda forma de sociedad" que en nuestro derecho se concreta en el principio del art. 1676 del Cód. Civil. No obstante, en el contrato de mediería la facultad de dirección de la empresa agraria corresponde en principio a ambas partes.

Diferencia con los contratos laborales en los que la retribución consiste en un porcentaje de los frutos.

El art. 21 de la ley, después de establecer que a los contratos de mediería se aplicarán las normas relativas a las aparcerías, agrega: "con excepción de las que se hallaren sometidas a leyes y estatutos especiales, en cuyo caso, les serán asimismo aplicables las disposiciones de esta ley, siempre que no sean incompatibles con aquéllas. Por su parte, el art. 4° del decreto reglamentario establece que "los contratos que, a pesar de no estar regulados por un estatuto especial, presupongan una relación de dependencia y no impliquen la cesión del uso y goce del predio, quedarán excluidos del régimen de la ley 13.246, aun cuando la retribución consista en la participación de los frutos".

Vale decir, que no todas las convenciones en que se convenga una participación de los frutos obtenidos en una explotación agropecuaria se encuentran comprendidas en el régimen del contrato de aparcería. Interesa por lo tanto deslindar los contratos de aparcerías de aquellos otros en los cuales, si bien las partes se vinculan con motivo de una explotación agropecuaria, y se distribuyen los frutos, son en realidad contratos laborales, excluidos de las normas de la ley 13.246.

En efecto, ya hemos visto que en el contrato de aparcería el aparcerero da el uso y goce de un predio rural para ser destinado a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con la finalidad de distribuirse los frutos. En cambio, en los contratos a que se refiere el art. 4° de la reglamentación, no existe cesión del uso y goce del inmueble, como ocurre principalmente con los peones a la réndita, tanteros, interesados, habilitados, al quinto, contratista de viña, etc. En estos contratos, no se detenta la tenencia del predio que continúa en poder del empresario titular de la explotación.

Además, en todas estas convenciones quien realiza el trabajo rural se encuentra en una relación de subordinación o dependencia jurídica, económica y técnica respecto al titular de la explotación. Desde luego que ello no ocurre con el aparcerero, que es el verdadero titular de la empresa agraria, y que por lo tanto desconoce al dador facultades de dirección, que están asn exclusivo cargo, en cuanto posee amplitud de poderes. Esto último no ocurre en el derecho italiano en cuanto el aparcerero tomador se encuentra en estado de dependencia parcial, porque "la dirección de la empresa agraria corresponde al concedente", aunque no se trate de subordinación jerárquica típica de la relación de trabajo. Pero en la legislación italiana el contrato de trabajo no se confunde con la aparcería, por el carácter asociativo "que implica cointerés del aparcerero en las utilidades de la empresa agrícola y no es retribución con carácter de salario".

Además, y como lo ha resuelto la jurisprudencia, el que concede un predio en aparcería, siempre lo detenta en virtud de un derecho real, a título de propietario, o de usufructuario, siendo legalmente imposible que lo sea el arrendatario o aparcerero (arts. 7° y 27). En los contratos excluidos por el art. de la reglamentación del régimen de la aparcería, el titular de la empresa puede ser arrendatario o aparcerero, ya que lo que interesa es que detente el uso y goce del predio, que no transmite al otro contratante.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que la participación en los frutos que se conviene en ciertos contratos de trabajo, es una verdadera retribución-.en cambio el aparcerero es un verdadero copropietario de ellos, hasta que la distribución se realiza, y que éste y el dador son propietarios exclusivos de ellos una vez que se lleva a cabo el reparto.

Prelación de las normas aplicables a la aparcería.

El art. 29 de la ley establece que en los contratos de aparcería se aplicará en el orden siguiente: 1) Las disposiciones de la presente ley; 2) Los convenios de las partes; 3) Los usos y costumbres locales; 4) Las normas del Cód. Civ., en especial las relativas a la locación.

El orden de prelación indicado ha sido criticado, sosteniéndose con razón que es innecesario decir que los contratos de aparcerías se regirán por las disposiciones de la ley ya que precisamente al legislarse como un contrato autónomo resulta obvio que se apliquen sus disposiciones. Es igualmente criticable el inc. 2) en cuanto establece en segundo lugar los convenios de las partes, ya que naturalmente mientras éstos no violen las normas imperativas de la ley constituyen para ellas una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (art. 1197, Cód. Civ.)".

En cambio el orden de prelación indicado" en los incs. 3) y 4), como dice acertadamente Pérez Llana, puede "resultar sumamente provechoso, por cuanto evitará litigios derivados de distintas apreciaciones sobre la interpretación de la ley".

Al discutirse el proyecto se señaló en la Cámara de Diputados que era conveniente aplicar en el orden de prelación antes mencionado, primeramente las normas del Cód. Civ., y luego los usos y costumbres locales. A pesar de haberse aprobado el proyecto en la forma indicada, en el texto definitivo aparece otra redacción, sin que ninguna explicación se diera al respecto.

Cualquiera sea la causa de la redacción actual, entendemos que el orden de prelación que consagra es acertado, ya que de otro modo el artículo en cuestión hubiera sido innecesario, toda vez que lo que a nuestro juicio es realmente importante es dejar bien sentado que las normas del Cód. no son aptas para regular el contrato de aparcería puesto que sin duda es un contrato autónomo, intermedio entre la locación y la sociedad, y distinto a ambos, y las disposiciones referentes a estos dos contratos contenidas en la ley civil resultan inadecuadas para interpretarlo.

Desde luego que los usos y costumbres locales a que se refiere la ley no pueden derogarla, pero son de gran importancia para la interpretación del contrato en ausencia de normas que regulen determinados aspectos del mismo, o cuyo sentido no resulte claro.

En cuanto al inc. 4) que establece la aplicación de las normas del Cód. Civ., en especial las relativas a la locación, hubiera sido preferible como lo señala Peña "dejar en libertad al intérprete para desentrañar los preceptos similares, por tratarse de un procedimiento lógico, dentro del cual debe desenvolverse el pensamiento sin cortapisas".

Clases.

Sentada la autonomía del contrato de aparcería, su naturaleza jurídica, su diferencia con otros contratos, y las normas que le son aplicables, debemos seguidamente analizar las diferentes figuras jurídicas contenidas en el concepto genérico del art. 21 de la ley 13.246, a saber: el colonato parciario, o aparcería agrícola, o aparcería propiamente dicha, la mediería, y la aparcería de ganado o aparcería pecuaria.

COLONATO PARCIARIO O APARCIERÍA PROPIAMENTE DICHA

Definición. Legislación comparada.

Con arreglo al art. 21 de la ley habrá aparcería propiamente dicha, cuando una de las partes se obligue a entregar a otra un predio rural, con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones con el objeto de repartirse los frutos.

El objeto del contrato es pues la cesión de un predio rural, es decir de un inmueble que se encuentra ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, en el sentido a que nos hemos referido precedentemente al ocuparnos del contrato de arrendamiento rural, y que se encuentra caracterizado en el art. 1° del decr. 8330/63. La crítica al sistema de la ley en cuanto

caracteriza al contrato de aparcería por la ubicación del predio objeto del contrato, es extensiva a la definición del art. 21, y conduce, como ya se ha visto, a dejar de lado y sin protección a aquellas explotaciones realizadas dentro de la planta urbana.

Debe tratarse además de una explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, y en este sentido nos remitimos a lo ya expuesto en ocasión de referirnos al arrendamiento rural no sin antes agregar que siendo el contrato de aparcería un contrato típicamente agrario este requisito está implícito en su particular naturaleza. No ocurre lo mismo en cambio en el arrendamiento, como expresión genérica, pues tanto puede cederse el goce de un inmueble para la explotación agropecuaria, como para la explotación industrial o comercial, y sobre todo con destino a la habitación o vivienda.

Al que cede el uso y goce del predio se lo designa como aparcerero dador o simplemente dador y al productor al que se lo concede para la explotación, con la finalidad de distribuirse los frutos, se lo llama aparcerero tomador o simplemente aparcerero.

En el derecho italiano la aparcería es aquel contrato en virtud del cual el concedente y aparcerero, en nombre propio y como jefe de una familia de colonato, se asocian para el cultivo de una finca y para el ejercicio de las actividades conexas a fin de dividir por mitad los productos y las utilidades, pudiendo establecerse la división en una proporción distinta (art. 2141). La composición de la familia colónica no puede ser modificada voluntariamente sin el consentimiento del concedente salvo el caso de matrimonio, adopción, y reconocimiento de hijos naturales. El aparcerero está obligado a prestar el trabajo propio y el de la familia colónica bajo las directivas del concedente, debiendo residir en la finca. El aparcerero representa a los componentes de su familia frente al dador, garantizándose el cumplimiento de las obligaciones contraídas con sus bienes, y con los bienes comunes de la familia.

En cambio, en el colonato parciario, el concedente y uno' o varios colonos se asocian para el cultivo de un fundo y para el ejercicio de las actividades conexas, con el objeto de dividirse sus productos y sus utilidades.

En la aparcería el concedente se obliga a conceder el goce de la finca "dotada de lo necesario para el ejercicio de la empresa, y de casa adecuada para la familia colónica". En el colonato parciario el objeto es un fundo, y no una finca "porque no participa en el contrato una familia de colonato, sino uno o varios colonos", y porque los frutos no se distribuyen por mitad, sino que se establecen por los convenios o por los usos.

En el derecho francés "la aparcería es un contrato por el cual el propietario de un fundo lo da en arrendamiento al arrendatario, llamado medianero o aparcerero, por una duración determinada, con fines de explotación agrícola, contra la distribución de los frutos y de las pérdidas". De ello surge que en nuestro derecho y en el francés es análogo el concepto de la aparcería, considerándosela de naturaleza especial, es decir como un arrendamiento rústico que participa de la sociedad y del arrendamiento de servicio, pero sin confundirse con otros contratos".

El porcentaje de distribución de los frutos.

El resultado de la producción, es decir los frutos, deben ser distribuidos entre el dador y el aparcerero tomador en el porcentaje convenido, según expresa el art. 30 de la ley 13.246. En principio pues, y con la importante salvedad a que seguidamente nos referiremos, los contratantes gozan de autonomía para establecer la parte de los frutos que corresponde a cada uno.

En el derecho francés la distribución se realizaba generalmente por mitades, pero la ley de 1946 fijó

en forma imperativa en el tercio de todos los frutos la parte que correspondía al dador y además prohibió adicionar cualquier otro canon en especie, dinero o trabajo, a cargo del aparcerero (art. 821, Código Rural), pudiendo en determinados lugares el tribunal paritario establecer otra proporción.

Con arreglo al art. 2121 del código italiano los frutos se dividen por la mitad, pero es válido sin embargo el convenio por el cual algunos productos se dividen en proporción diversa. En el colonato parciario la medida de la distribución de los productos y de las utilidades se establece por las normas corporativas, por la convención o por los usos (art. 2164).

Como decíamos, en nuestra ley el porcentaje de distribución de los frutos en principio es convenido libremente por las partes, pero siempre que exista proporcionalidad entre éste y los aportes que cada una de ellas efectúa, pues si bien ordinariamente el dador aporta el uso y goce de un predio rural solamente, puede también en forma simultánea ceder plantaciones, sembrados, animales, enseres y elementos de trabajo. En consecuencia, el porcentaje será siempre mayor cuando el aporte del dador no consista solamente en la entrega del campo.

Revisión del porcentaje pactado.

El mismo art. 30 establece que los porcentajes serán revisables mediante medidas de carácter general por el Poder Ejecutivo, ya sea en virtud de causas de índole general o regional, que produzcan un desequilibrio en la proporcionalidad de los aportes a cargo de las partes, o a pedido de cualquiera de ellas, con relación al caso planteado.

La revisión del porcentaje procede pues cuando exista desequilibrio en la proporcionalidad de los aportes a cargo de las partes, y la reglamentación general (art. 41) remite al art. 6° que se refiere a la revisión del precio del arrendamiento.

El porcentaje podrá ser revisado por lo tanto a pedido de cualquiera de las partes cuando factores permanentes de índole general, regional o particulares del campo de que se trate determine desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos que alteren en más de un cincuenta por ciento el porcentaje de beneficio neto existente a la fecha de la contratación. El nuevo porcentaje deberá guardar proporción con la alteración sufrida en el beneficio neto.

La revisión puede ser también adoptada por el Poder Ejecutivo con medidas de carácter general, y en virtud de causas de índole general o regional, o bien a pedido de cualquiera de las partes. Se consagra pues una injustificada facultad del Estado para establecer la revisión del porcentaje, que fue suprimida en el contrato de arrendamiento por el decr. ley 1639, al modificar el art. 51° originario de la ley. Desde luego que las partes pueden pedir también la revisión cuando se trata de causas de índole general o regional, o que se relacionen solamente con el caso planteado.

Forma de entrega de los frutos.

Las partes pueden y deben establecer libremente todo lo relativo a la forma, tiempo y lugar de entrega de los productos, pero ninguna puede disponer de ellos sin haberse realizado previamente la distribución de los mismos. Hasta que dicha operación se realice existe un verdadero condominio de los frutos entre las partes y es natural por tanto que la ley establezca tal prohibición pues ninguna de ellas puede, sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella físicamente determinada, realizar actos naturales o jurídicos que importen el ejercicio actual o inmediato del derecho de propiedad, según lo establece el art. 2680 del Cód. Civil.

La distribución de los frutos deberá ser realizada de acuerdo con la calidad media de los mismos



(art. 43 regl.), y previa deducción de la semilla empleada por. el aparcerero (art. 31).

Establece la reglamentación (art. 42) que cuando se haya contratado la entrega del porcentaje en parva y se coseche en cambio con máquina cortatrilla, los gastos de trilla, bolsa e hilo deberán ser soportados por las partes, en la proporción convenida para la distribución de los frutos. Cuando por causa de fuerza mayor el aparcerero no pudiera cumplir con la obligación impuesta en el contrato de entregar el producto embolsado, quedará facultado para hacerlo a granel por su valor equivalente, incluida la bolsa (art. 43 regl.).

Teniendo en cuenta que en el contrato de aparcería el dador participa de las contingencias de la explotación, el art. 24 establece que la pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquéllos.

Ya hemos visto también que la ley prohíbe convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero (art. 32) y también un porcentaje fijo en la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, y además un adicional a abonarse en dinero o especie y de acuerdo con la cotización o la cantidad de frutos obtenidos (art. 42).



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Gómez Céspedes, F. H. (1985). Los Contratos de Aparcería Rural. Tesis de grado para optar al Título de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Ciudad Universitaria Rodigo Facio. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp. 12-14.
- 2 Barahona Israel, R. (setiembre-Diciembre 1981). Conferencia dictada por el autor en el Congreso de Derecho Agrario denominado "Veinte años de legislación y política agraria. Perspectivas", celebrada en el Colegio de Abogados de Costa Rica para celebrar su centenario (Agosto, 1981). Revista de Ciencias Jurídicas. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. Colegio de Abogados. Número 45. Pp. 13-19.
- 3 Boragni, E. C. (1962). Arrendamientos Rurales y Aparcerías. Bibliográfica Omeba Editores-Libreros. Buenos Aires. Argentina. Pp. 77-97.
- 4 Brebbia, F. P. (1975). Contratos Agrarios. Editorial Astrea. Buenos Aires. Pp. 65-77.