

CONTRATO DE APARCERÍA

Dra. Carmen Gigena*. 2008. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 18(179):51-52.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios. Defensas tributarias.

dragigena@gmail.com

www.produccion-animal.com.ar

Volver a: [Legales](#)

INTRODUCCIÓN

El contrato de aparcería es utilizado tanto en la faz agrícola como en la pecuaria. El mismo tiene ciertas similitudes con el contrato de arrendamiento; sin embargo, sus características particulares lo diferencian con absoluta nitidez.

En el contrato de arrendamiento, el arrendador está totalmente desvinculado de la explotación y los riesgos propios de la actividad agropecuaria. En cambio, el contrato de aparcería es de colaboración y de estructura asociativa, en el cual el aparcerero dador (dueño del campo) entrega la tenencia de la tierra al aparcerero tomador para que la trabaje, vinculándose así con el fin de repartirse los frutos obtenidos de la explotación.

Es decir que ambas partes colaboran en la empresa aportando uno el capital y el otro el trabajo; ambos participan en los resultados de la explotación, en las utilidades y los riesgos propios de la actividad.

En cuanto al precio, en el de arrendamiento debe ser necesariamente fijado en pesos, en cambio en el de aparcería, el uso y goce de la tierra se establece en un porcentaje de los frutos que obtenga el aparcerero tomador.

De acuerdo con la ley 13.246, en estos contratos, la pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor debe ser soportada en la misma proporción en que fue fijada la distribución de los frutos.

ACTUALIDAD

Muchas veces al contrato de aparcería se lo vincula con los contratos laborales, pero también se diferencian de éstos, pues la tenencia del predio continúa en poder del empresario titular de la explotación, quien realiza las labores tiene un vínculo de dependencia o subordinación que no existe en la aparcería.

Estos contratos deben ser realizados por escrito, aunque si se omite esta formalidad y su existencia pudiere probarse, se lo considerará encuadrado dentro de la normativa de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales.

Asimismo, cualquiera de las partes puede emplazar a la otra para que otorgue contrato escrito y también pueden ser inscriptos en los registros inmobiliarios, siempre que las firmas estén certificadas.

PLAZO DE LA APARCERÍA

El plazo mínimo es de tres años y el máximo de diez, y puede extenderse extraordinariamente hasta los veinte años, a condición de que el aparcerero tomador se obligue a llevar a cabo obras de mejoramiento como construcción de canales de riego, recuperación de suelos salinos, control de erosión hídrica y muchos otros.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL APARCERO DADOR

Debe garantizar el uso y goce de lo dado en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de la misma.

Tiene derecho a destinar sin cargo una parte del inmueble para asiento de vivienda, pastoreo y huerta.

Llevar anotaciones con las formalidades, y en los casos que la reglamentación determina, su omisión o alteración constituye una presunción en su contra.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL APARCERO TOMADOR

- ◆ El tomador tiene obligación de explotar personalmente el predio.
- ◆ No puede realizar cesión alguna de la cosa objeto del contrato.
- ◆ Debe darle el destino convenido o si no se fijó el destino, debe realizar la explotación según los usos y costumbres del lugar.
- ◆ Tiene el deber de conservar los edificios, mejoras y todo elemento de trabajo que haya recibido del dador, salvo los deterioros propios del uso y la acción del tiempo.
- ◆ Debe informar al dador la fecha en que comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a repartir, excepto que se haya convenido expresamente lo contrario.
- ◆ Debe hacer conocer de inmediato al dador, de toda usurpación o evento dañoso a sus derechos.
- ◆ Debe restituir el predio al vencimiento del plazo, no tiene derecho a plazo suplementario para el desalojo.

APARCERÍA PECUARIA

En general, es utilizado con mayor frecuencia el contrato de aparcería pecuaria. En este caso si lo dado en aparcería son sólo animales, se repartirán los frutos, productos o utilidades por partes iguales, aunque la ley admite que puedan los aparceros convenir otra proporción.

Si lo que entregó el dador fueron animales, tiene que otorgar evicción, es decir que si un animal resultó defectuoso deberá sustituirlo por otro. Por otra parte, ninguno de los aparceros, sea dador o tomador, puede disponer, sin el consentimiento del otro, de los animales dados en aparcería, tampoco de los frutos o los productos.

En cuanto al plazo, puede fijarse libremente en el caso en que el dador sólo entrega animales, sin dar el uso y goce de un predio para la explotación. El aparcerero tomador es quien tiene a su cargo los gastos de cuidado y cría de los animales dados entregados.

APARCERÍA AGRÍCOLA

A diferencia del anterior, aquí las partes pueden decidir con libertad el porcentaje en la distribución de los frutos, no pudiendo ninguna de las dos disponer de ellos antes de su distribución, salvo autorización expresa.

En la aparcería agrícola, está prohibido fijar como pago una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero (contratos canadienses). En cuanto a los plazos, hay dos excepciones a saber: celebración de contratos accidentales por una o hasta dos cosechas, pero no anuales, y el contrato accidental de pastoreo, que puede ser celebrado por un plazo no mayor de un año.

Finalmente debemos recordar que los contratos de aparcería están regidos por la ley de arrendamiento y aparcería rural, cuyas previsiones son de orden público y las partes no pueden obviar. Sin embargo, si los contratantes acordaran lo contrario y posteriormente surgieran conflictos, el juez deberá considerar en función de lo establecido en la ley.

Volver a: [Legales](#)