

# El derecho de opción del aparcerero y la duración del Contrato de Aparcería en la Doctrina Jurisprudencial

POR

JOSE RODRIGUEZ JIMENEZ

*Juez de Primera Instancia*

## SUMARIO

I.—Introducción.

II.—Límites temporales para ejercitar el derecho de opción.

A) Duración de las aparcerías.

B) Tácita reconducción o prórroga contractual.

C) Preaviso o voluntad del dueño contraria a la continuación de la aparcería.

III.—Improcedencia de la opción cuando el posible arrendamiento deba estimarse extinguido por razón de tiempo.





I

**Introducción**

El Capítulo octavo de la Ley de 15 de marzo de 1935, reguló el contrato de aparcería de manera adecuada y sistemática, configurando legalmente ese régimen de explotación y disfrute de la propiedad rústica tan profundamente arraigado en las prácticas consuetudinarias de la mayor parte de las regiones de nuestro país.

El artículo cuarenta y nueve de dicha Ley, después de disponer la no aplicación a las aparcerías de la duración y prórrogas legales de los arrendamientos, establece, taxativamente, que «las aparcerías concertadas voluntariamente durarán como mínimo una rotación de cultivo, sin derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes». Este precepto ha sido recogido casi en sus propios términos por los números uno y dos de igual artículo del nuevo Reglamento de 24 de abril de 1959. Y el artículo cuarenta y cuatro de la misma Ley, reiterado bajo el mismo número del citado Reglamento, dispone el orden de prioridad de las fuentes que registrarán el contrato de aparcería, en la siguiente forma: 1.º—Los pactos o condiciones que las partes estipulen libremente, en cuanto no se opongan a las normas del capítulo correspondiente. 2.º—A falta o insuficiencia de pacto expreso, los usos y costumbres locales y comarcales, que tampoco deben ser contrarios a lo dispuesto por la Ley. 3.º—Y en ausencia de pactos y costumbres comarcales o locales, las normas generales de la legislación arrendaticia rústica que no sean opuestas a las especiales del mismo capítulo. Relacionados los citados artículos 44 y 49, resulta fácil colegir que, en orden a la duración del régimen de aparcería, la legislación que nos ocupa se inspira como principios funda-

mentales en el respeto a la voluntad de las partes y en la improrrogabilidad del contrato a no ser mediante consentimiento expreso de propietario y aparcerero.

Así las cosas, el artículo 7 de la Ley de 28 de junio de 1940, vino a disponer que «si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de una finca, podrá el aparcerero optar entre el abandono al propietario del cultivo de la misma o su continuación como arrendatario de una parte de tierra proporcional a su participación con todos los beneficios que le otorga esta Ley». Este precepto, criticado por la doctrina a causa de las deficiencias técnicas que apreció en su redacción, sobre todo es insuficiente para regular la aplicación efectiva de la nueva figura jurídica que introduce en el mundo de las aparcerías, lo cual explica que haya dado lugar a un sinnúmero de cuestiones y a diversas interpretaciones en torno a las mismas, fruto de la preocupación doctrinal por elaborar y dar forma a lo que en un principio se presentaba en muchos puntos como una verdadera laguna legal.

Frente al criterio de libertad contractual e imposibilidad de prórrogas forzosas sostenido por la Ley de 1935, el artículo 7.º nos trae la novedad de situar al propietario en trance de decidirse por continuar la aparcería o dar lugar a que el aparcerero la convierta en arrendamiento por el tiempo legal que le corresponda y en la parte proporcional que se establece. Alguna opinión aislada llegó a pensar en una facultad rescisoria del dueño, a ejercitar en cualquier momento de la vida de la relación; pero la admisión de este criterio supondría que aquel pudiera incumplir a su voluntad la obligación ineludible de observar el plazo contractual (1). De ahí que lo correcto será pensar en el momento que proceda la terminación del contrato de aparcería y en una facultad que se otorga al aparcerero para el caso de que la otra parte no quiera continuar. Por tanto, surge como problema fundamental el de la vida del contrato y transcendencia que sobre ella pueda tener el artículo 7.º, así como la necesidad de que el propietario exteriorice su voluntad contraria a la continuación para cuando proceda su extinción por razón de tiempo.

En el sistema del artículo 49 de la Ley anterior constan con claridad los principios para determinar la duración, la no necesidad de preaviso y la ausencia de todo asomo de prórroga forzosa. El artículo 7.º parte de la existencia de una negativa del propietario, que puede prorrogar o debe soportar la conversión. Por eso nos parece que la mayor parte de las dificultades han surgido al procurar encajar disposición tan discutida en un sistema general inspirado sobre principios que le son contra-

(1) SS. del T. S. de 8-6-1948, 7-7-49, 4-8-51, 23-2-55 y 6-2-69, entre otras.

rios pero que tampoco era correcto entender derogados en su totalidad por un precepto insuficiente y de alcance limitado.

La redacción del mismo más se compagina con la de un principio programático, falto de posteriores disposiciones que lo desarrollen para poder aplicarlo, que con la de una norma bastante en sí para hacer realidad inmediata la importante figura jurídica que crea. Se afirma la existencia del derecho, pero se omite toda alusión a sus requisitos, quedando en la mayor incorrección el tiempo y forma para ejercitarlo y sin perfiles completos el alcance y los efectos del derecho que se impone. Pero la naturaleza y rango legal de la disposición que lo introduce sí que no permitió la duda y exigió su debida aplicación desde el momento que entró en vigor.

Esto explica la gran atención que ha merecido por parte de la doctrina el mencionado artículo 7.º (2). Pero en realidad ha sido la jurisprudencia del Tribunal Supremo la que ha venido a iluminar aquella obscuridad que en principio parecía envolver la posible realidad de nuestro precepto. Teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, no parece aventurado pensar que pocas figuras jurídicas se han prestado a una auténtica creación judicial del Derecho por parte del más alto Tribunal de la Nación, al interpretar, complementar y aplicar ese artículo con base en su propia redacción y sentido cuando ha sido posible y acudiendo las más de las veces a su interpretación sistemática y teleológica, a la costumbre, a los principios generales del Derecho e incluso al arbitrio de equidad, para poder salvar por esos medios lo que era en muchos aspectos una manifiesta laguna legal (3), elaborando con acierto una doctrina ya generalizada que permite resolver con criterio unánime la mayor parte de los problemas que la complejidad de la vida puede presentar.

Con toda prioridad hay que pronunciarse sobre la armonía o incompatibilidad entre el artículo 49 de la Ley de 1935 y el artículo 7 de la Ley de 1940. Ante todo se observa que ambos responden a distintas finalidades. El primero niega la aplicación del régimen temporal y prórrogas obligatorias de los arrendamientos, impidiendo toda prórroga que no venga acordada expresamente por las partes. Mas en compensación, el segundo concede al aparcerero la conversión proporcional en arrendamiento si el dueño no quiere proseguir la aparcería. La distinta situación que contemplan y la diversidad de las finalidades inmediatas que persiguen, lleva a una conclusión armónica que admite la subsistencia y compatibili-

---

(2) Pueden verse amplias referencias de la misma en *Despido de aparceros*, de F. CERRILLO, Anuario Deho. Civil, T. IV, F. 4, y en *La voluntad expresa para la prórroga de las aparcerías*, E. ATTARD, I. E. R., 1957.

(3) CASTÁN, *La formulación judicial del Derecho y el arbitrio de equidad*, I. E. R., 1953.

dad de las dos normas. Sin embargo, el artículo 7 previene una nueva exigencia fundamental, cual es la necesidad de que el dueño haga patente su voluntad contraria a la terminación, lo que puede suscitar serias dudas en algunos casos, capaces de hacernos ver cierta fricción entre los dos artículos tan repetidos, que siempre habrá que resolver concediendo preferencia al de la Ley de 1940 en virtud de la amplia fórmula derogatoria que se contiene en su artículo 1.º. En este sentido se ha orientado la Doctrina Jurisprudencial, reiterándolo como, resoluciones más recientes, en las Sentencias de 23 de febrero y 29 de noviembre de 1955, 1 de febrero de 1957, 13 de enero de 1958 y 6 de febrero de 1959.

Bajo esta base, el Tribunal Supremo se ha ocupado de los requisitos necesarios a la viabilidad de la opción, estableciendo que «para la eficacia del derecho de opción reconocido al aparcerero cultivador por el artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940, cuando se dá el supuesto en dicha norma establecido, ha sido ya materia de interpretación el aludido texto legal por parte de esta Sala, que en reiteradas sentencias, y muy especialmente en la de 8 de junio de 1948 y 17 de junio de 1949, ha fijado el criterio de que basta para declarar el derecho de opción que conste de modo fehaciente la negativa del propietario aparcerero de continuar en dicha aparcería a la expiración de su plazo y que por parte del aparcerero cultivador se ponga en práctica su derecho de opción antes de terminar la aparcería» (Sentencia de 13 de febrero de 1950).

Toda la elaboración posterior descansa en la concurrencia imprescindible de esos requisitos, que se desarrollan, matizan y concretan en los frecuentes casos que se han ido resolviendo. Se precisa, pues, que el dueño manifieste su voluntad de que no quiere continuar la aparcería y que el aparcerero ejercite en forma su derecho desde ese momento, durante la vigencia de aquella y hasta su terminación. Por razón de extensión excluimos de nuestro trabajo lo concerniente a este último requisito en su aspecto procesal, limitándonos al de necesidad de su ejercicio mientras esté viva la aparcería tras la negativa del propietario. Un desarrollo adecuado sobre la materia aconseja abordar la cuestión fundamental de la duración de la aparcería en sus diversas modalidades, sin omitir el aspecto decisivo de la posibilidad de su tácita reconducción y prórrogas contractuales, para analizar lo concerniente al preaviso o exteriorización de la oposición de la propiedad y poder formular conclusión adecuada sobre todo ello. Finalmente estudiaremos la limitación temporal que ya había admitido la Jurisprudencia y se regula en el inciso final del artículo 49 núm. 3 del nuevo Reglamento, cuya redacción por cierto es factible de crear confusión sobre algo que ya fué objeto de terminante resolución y parece claro de toda evidencia.

## II

### **Límites temporales para ejercitar el derecho de opción**

El derecho de opción debe ejercitarse durante la vigencia de la aparcería, dentro de un plazo que se inicia con la negativa manifiesta del propietario a la continuación del cultivo en ese régimen y finaliza con el término de vida del contrato. Así lo estableció la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, poniendo de manifiesto su criterio en un rápido y fundado proceso de elaboración.

La «eficacia de este derecho, que tiende a la continuación en el fundo de quien lo trabaja, requiere ser pretendido durante la subsistencia de la aparcería» (Sentencia de 20 de marzo de 1944). «La facultad y el derecho de opción establecidos, como del propio texto del artículo 7.º se desprende, lo son para el supuesto de surgir desavenencias entre propietario y aparcerero sobre la continuación de la forma de explotación aparcerera convenida» (Sentencia de 18 de enero de 1496). El derecho de opción «surge cuando el propietario no quiera continuar en la aparcería, y como retorsión de este propósito, se comprenderá que ha de utilizarse con inmediatez y siempre mientras tenga vida el contrato cuya finalización se pretende y por su transformación se opta pues figura otorgado cual respuesta legal al uso del derecho que se contrapone, que por tal carácter debe darse al llegar la proposición que lo faculta, y en todo caso dentro del tiempo en que el contrato original tenga existencia en Derecho, ya que la norma lo concede en fin de continuidad en cultivo legalizada que no resultaría si cupiere finido el sumario, y su temporaneidad la determina el tracto seguido, que roto se ha de llevar por decadencia la futura persistencia de la posible relación (Sentencia de 22 de enero de 1946). Para estimar el derecho de opción se exige «que conste de modo fehaciente la negativa del propietario aparcerero de continuar en la aparcería a la expi-

ración de su plazo y que por parte del aparcerero cultivador se ponga en práctica su derecho de opción antes de terminar la aparcería» (Sentencia de 13 de febrero de 1950). Y en virtud del artículo 7.º, «el dueño deberá expresar su voluntad de terminar la aparcería cuando llegue el día... y desde que el propietario haga su manifestación de voluntad hasta que llegue el término normal del contrato, la otra parte habrá no sólo de expresar la suya, sino ejercitar su derecho, poniendo en juego la acción correspondiente, si en ese lapso de tiempo no ha obtenido privadamente la debida satisfacción (Sentencia de 14 de octubre de 1950).

Quedó así configurado un auténtico plazo de caducidad, porque al interpretarse el artículo 7.º se entendió que venía impuesto por el mismo y en su virtud opera por ministerio de la Ley, ya que sólo dentro de él puede ejercitarse y con su transcurso se extingue la potestad de conversión que al aparcerero se concede.

Pero la aplicación de esta doctrina, desarrollada y aplicada con posterioridad muy frecuentemente, no resulta tan fácil como «prima facie» pudiera pensarse, ya que ante todo precisa la determinación concreta de la duración del contrato de aparcería con la necesidad de resolver numerosas dudas sobre las diversas cuestiones relacionadas directamente con tan decisivo extremo, especialmente en lo concerniente a la posibilidad de prórrogas y necesidad de preaviso.

#### A) DURACIÓN DE LAS APARCERÍAS

Los artículos 44 y 49 de la Ley de 1935 permiten a las partes que estipulen libremente la duración de la aparcería, sin limitación de ninguna clase, salvo el respeto al mínimo legal que se establece. Y se explica este criterio tan amplio y favorable a la ley del contrato, porque el mantenimiento de la aparcería sólo se concibe bajo la lealtad y mutua confianza entre propietario y labrador, difíciles o imposibles de subsistir en un sistema de prórrogas forzosas análogo al de los arrendamientos. Por tanto, si las partes convienen un período de vida fijo para la aparcería, obvio aparece que éste será el de su duración, sin derecho a prórroga de no mediar expresa voluntad de las dos partes, según se infiere del claro texto del artículo 49 ya citado.

También los contratantes, en uso de su libérrima facultad, pueden establecer para el contrato una duración indefinida. De esta forma se ha de convenir expresamente y en su caso habrá que justificarlo, ya que de lo contrario nos encontraremos ante una aparcería sin fijación de plazo. Ambas situaciones son distintas y conviene diferenciarlas. En la primera

se pacta la duración por tiempo indefinido hasta que alguna de las partes ponga de manifiesto su deseo con la antelación procedente. En la segunda se establece la aparcería sin convenio alguno sobre el tiempo que ha de durar. Cuando falte pacto concreto sobre el particular, entra en juego la costumbre para fijar la vida temporal de la relación. Y en su defecto, habrá que estar al mínimo legal de un ciclo o rotación de cultivo, preceptivo en todo caso, puesto que la voluntad de las partes y la costumbre o usos locales se subordinan a las disposiciones del artículo 49 y demás del Capítulo en que figura ubicado.

Interesa pensar que no existe derecho a prórroga más que por la voluntad expresa de ambas partes, según previene el mismo artículo. Queda al arbitrio de las mismas acordar las que estimen convenientes al establecer el contrato, durante su vigencia y en el momento señalado para la terminación. Por lo que a la costumbre se refiere, habrá que aceptar aquellas que impongan al convenio una vida superior al mínimo legal, ya que el sentido de aquel precepto es que éste sea respetado, pero no es óbice a que resulte factible aceptar un plazo más dilatado. Sin embargo, sí será «contra legem» la costumbre que, sobre la inicial duración, pueda implicar prórroga para las partes en contra de su voluntad, por lo cual habría que rechazarla.

En resumen, las aparcerías durarán el tiempo que los interesados convengan, en su defecto el que establezca la costumbre (4) y a falta de ambas fuentes determinantes el mínimo legal que para todo caso establece de una rotación de cultivo (5), sin derecho a prórrogas más que por la voluntad expresa de las partes.

La posterior promulgación del artículo 7 de la Ley de 1940 nos sitúa ante la necesidad de armonizar uno y otro precepto, ya que aunque en principio éste no aparezca incompatible con el anterior, sí tiene de nuevo el establecer para el dueño la obligación de que conste su voluntad en contra de la continuación de la aparcería.

Se habla mucho de la opción del aparcerero, pero no conviene olvidar que también concurre una situación muy parecida para el propietario, a quien se le permite elegir entre la continuación de la aparcería o su conversión parcial en arrendamiento. Y es claro que la elección del dueño

---

(4) La costumbre tiene el mismo tratamiento procesal que los hechos, por lo cual debe ser alegada y probada por quien la invoque. Ponderando la importancia de su admisión en una resolución judicial, debe aportarse y exigirse una prueba que no ofrezca duda alguna. El medio más adecuado será el de informes de los organismos sindicales competentes. Al crearse la costumbre por la repetición constante en el tiempo de actos idénticos, nos parece que en tanto no haya sido admitida en alguna resolución, no sería extremado el exigir la constancia de determinados actos en que se haya tenido en cuenta.

(5) Sobre definición de rotación de cultivo, SS. del T. S. de 23 de febrero de 1955 y 1 de febrero de 1957.

precede y condiciona a la del aparcerero. En consecuencia, el propietario debe hacer una manifestación de voluntad que no ofrezca dudas con la antelación necesaria para que la otra parte tenga tiempo en su caso de ejercitar con oportunidad el derecho de opción, pues entenderlo de otra forma sería relegarlo al plano de lo ilusorio.

Normalmente, las aparcerías tendrán la duración que determina el artículo 49 y dentro de ella deberá el propietario dar a conocer su voluntad a favor o en contra del mantenimiento de la relación, para que, en este segundo caso, al aparcerero le sea factible ejercitar su derecho vigente todavía el contrato. Así deben desarrollarse con normalidad las relaciones de aparcería, pero la dificultad surge cuando después de finalizado el plazo convenido, el determinado por costumbre o el mínimo legal, se mantiene el mismo régimen de explotación y disfrute, o cuando se llega al día final sin que el propietario haya dado a conocer su asentimiento o negativa. Entonces habrá que acudir a una justa interpretación de los preceptos y de la doctrina que analizamos para admitir una nueva prórroga o convención. Lo contrario, sería imponer al aparcerero la necesidad de estar requiriendo con frecuencia a la otra parte para que le diese a conocer su propósito, invirtiendo los términos del artículo 7, que exige la manifestación inequívoca del dueño como premisa esencial para todo el desenvolvimiento posterior de la relación y dependencia temporal de los derechos en juego. Difícil se presentará en algunos casos el respeto a la norma precedente de improrrogabilidad, pero ya se sabe que en caso de abierta colisión tiene preferencia el precepto posterior de la Ley de 1940.

## B) TÁCITA RECONDUCCIÓN O PRÓRROGA CONTRACTUAL

La tácita reconducción implica un nuevo contrato deducido del hecho de continuar el arrendatario o aparcerero en posesión de la finca por el tiempo que la Ley establece. Descansa en una presunción del consentimiento del propietario, que se infiere de su conformidad y no oposición al mantenimiento de la otra parte en el cultivo de la finca, cuya voluntad también se deduce de los mismos hechos.

Por prórroga forzosa entendemos toda prolongación temporal de un contrato anteriormente estipulado.

La diferencia en sí es más técnica que real, puesto que sus consecuencias prácticas son idénticas. La novedad consiste en una nueva vida para iguales estipulaciones, ya se refieran al momento inicial de la primera convención o al de la nueva situación, si bien la matización última depende del concepto que se adopte respecto a sí el nuevo plazo contractual

produce novación del pacto anterior por alteración de una de sus condiciones principales, a tenor del artículo 1.203, núm. 1.º del Código civil, con lo que se origina un nuevo nexo entre las partes, o por el contrario se trata simplemente de una mera continuación del anteriormente convenido y que de otra forma ya habría terminado.

La tácita reconducción, en el sentido y alcance temporal del artículo 1.566 y concordantes del Código civil, no puede producirse en las aparcerías, tanto por partir de un consentimiento tácito, como por tratarse de normas inaplicables mientras que la legislación especial arbitre recursos normativos suficientes para regular las situaciones «de facto» a que aquellos se contraen.

No obstante, aunque acudiendo a una calificación jurídica diferente la doctrina del Tribunal Supremo no desconoce la realidad de hechos bastante parecidos a los que motivan la tácita reconducción. El respeto a la literalidad del artículo 49, en cuanto prohíbe las prórrogas no expresas, explica las reiteradas afirmaciones que niegan toda prórroga incurra en esa prohibición. Sin embargo, sí admite como expresa manifestación de voluntad aquellos actos inequívocos de las partes que mantienen de hecho la aparcería en principio extinguida y de ellos se parte para hablar de nuevas prórrogas expresas e incluso de novación en algunos casos. La misma significación se debe atribuir a la omisión del propietario del aviso o exteriorización de voluntad a que se encuentra obligado; y si en este caso creemos más difícil la posibilidad de admitir un consentimiento expreso y no deducido, en realidad siempre será dado acudir a la exigencia del artículo 7, que en toda ocasión ha de prevalecer frente a las prohibiciones del artículo 49.

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 11 de mayo de 1950, siguiendo la orientación de otras resoluciones anteriores, especialmente las de 22 de enero de 1946 y 21 de diciembre de 1949, aplica de manera incondicional y absoluta el precepto del artículo 49, por lo que rechaza toda posibilidad de prórroga una vez transcurrido el plazo convenido, pudiendo entonces el propietario dar por terminado el contrato cuando lo tenga por conveniente.

Mas ese inicial criterio encontró pronto nueva orientación y complemento en resoluciones posteriores. La Sentencia de 14 de octubre de 1950 parte del principio de improrrogabilidad del artículo 49, pero agrega que por virtud del artículo 7 el dueño debe expresar la voluntad de terminar la aparcería cuando llegue el día, con tiempo suficiente para que la otra parte haga uso de su derecho antes del término normal del contrato, y si no lo hiciera, expirado el plazo contractual entra en juego aquella improrrogabilidad abriendo camino a la acción de desahucio. Y como

ampliación necesaria a la doctrina anterior, la Sentencia de 12 de marzo de 1922, aun negando toda posible prórroga tácita, establece que «es preciso reconocer la subsistencia de la aparcería en muchos casos sin expresa declaración de voluntad, pero dando esta por cierta en virtud de actos que la revelan de modo inequívoco, tales como las costumbres locales de avisarse las partes, con la antelación que en cada caso establece la costumbre, su voluntad extintiva, a falta de cuyo aviso el contrato permanece; o bien cuando las partes, aun estipulado término de la aparcería, pasado éste prosigue en su relación de cultivo, haciendo las aportaciones pactadas, distribuyéndose los frutos, etc.; todo lo que, como antes se dice, revela su voluntad de prorrogar tan auténticamente como si la hubiera consignado en documento público y, por tanto, no puede tenerse por extinguida «ope legis» la aparcería ni su subsistencia considerarse tácita». Interesa destacar que se alude a dos situaciones distintas como susceptibles de producir la prórroga del contrato: A).—La omisión del aviso que exija la costumbre local, en cuyo caso el contrato permanece. Igual solución debe admitirse si el preaviso viene impuesto por el pacto o por respeto inexcusable al artículo 7.º. B).—Cuando después del término estipulado prosiguen las partes la relación de aparcería, cumpliendo ambas sus respectivas obligaciones y aprovechando sus beneficios. Son actos patentes, inequívocos y manifiestos a los que se otorga idéntico valor que a la manifestación expresa y documental. Ambas situaciones se califican de prórrogas expresas y no tácitas. La segunda es de fácil explicación con sólo pensar en un concepto amplio y elástico de consentimiento o acto expreso; pero en la primera, evitando el escollo de deducir el consentimiento de una mera omisión, mas pensamos que pueda tratarse de una prórroga legal impuesta por el art. 7.º, pues una vez más hay que decir que en cada caso de duda debe prevalecer frente al artículo 49 de la Ley de 1935.

Las Sentencias de 23 de febrero de 1955 y 18 de junio de 1956 reiteran la misma doctrina sobre prórrogas expresas por actos inequívocos de las partes. Y en esta última se agrega «que cuando en el contrato no se fija plazo alguno de duración por las partes, como aquí acontece, la intención de los contratantes, revelada en sus actos coetáneos y posteriores, es la de conceder validez al convenio mientras uno u otro no manifieste su voluntad contraria, por lo que todas las prórrogas del plazo mínimo señalados en el artículo 49 de la Ley de 1935 quedan autorizadas expresamente desde el principio y no pueden ser calificadas de prórrogas tácitas, prohibidas por el legislador». Como puede comprenderse, se alude a los contratos sin fijación de plazo contractual, en cuyo caso entiende que los contratantes se someten a una duración indefinida mientras uno u otro

no exterioricen su voluntad en contrario, por lo cual quedan autorizadas en concepto de expresas y no tácitas todas las prórrogas sucesivas al mínimo legal de la rotación de cultivo. En realidad se arbitra una doble justificación «de iure» para el caso que contemplamos, ya que, observado el mínimo legal, si hay base en el supuesto concreto para apreciar una duración indefinida, no será preciso acudir a la mecánica de las prórrogas expresas y sucesivas, puesto que ya tienen vigor por obra del acuerdo inicial. También es factible sostener que no se trate de una convención con tiempo indefinido, sino que en realidad no exista fijación de tiempo, siendo entonces la situación análoga, pues la aparcería así nacida tendría de vida el mínimo legal de la rotación de cultivo, mas la posibilidad de prórrogas sucesivas subordinadas a la voluntad expresa de las partes, aun manifestada por el mero hecho de la continuación real, y a la exigencia específica del tantas veces citado artículo 7.º de la Ley de 1940.

Y la sentencia de 1.º de febrero de 1957 abunda en igual doctrina y agrega que «es lógico reconocer, siendo inconcuso, la existencia formal de las prórrogas en esta clase de contratos, que no logran eliminar su reconocimiento cuando la voluntad se ha manifestado con actos concretos y concordantes, anterior y posteriores, pero determinados por una con-teste y sin duda evidente estimación de voluntad en la exacta interpretación legal de la prórroga y su duración, que siempre supone una novación de los contratos y su plena eficacia jurídica —artículo 1.203 del Código sustantivo civil —en cuanto no se efectúa la denuncia de terminación de la aparcería por manifestación de la propiedad». Una vez más alude a prórrogas expresas, pero sostiene que éstas suponen una novación de los contratos con plenitud de efectos jurídicos, conforme al artículo 1.203 del Código civil, sirviéndose de dos conceptos jurídicos distintos aunque con efectos prácticos idénticos, según ya hemos tenido ocasión de exponer. Y destaquemos también que vuelve a equipararse la continuación real en la aparcería por actos evidentes de las partes con el hecho de que no se efectúe la denuncia de terminación del contrato por manifestación de la propiedad, al igual que la ya citada Sentencia de 12 de marzo de 1952.

Muy frecuentemente contemplamos aparcerías con el plazo inicial extinguido, que no obstante han continuado de hecho en idénticas condiciones, de forma que cada parte ha seguido aportando su diferente contribución a la explotación y distribuyéndose los productos igual que al principio se había convenido. No existe un consentimiento expresamente escriturado en documento público o privado, pero la realidad es tan patente, clara y manifiesta, que merece se le conceda la misma calificación y virtualidad. E idéntica conclusión se extiende al caso de que el propietario no avise su oposición de continuar con la anticipación obliga-

da, hecho que muchas veces irá acompañado de aquellos actos inequívocos anteriormente relacionados, y si no lo fuera, mas se puede pensar en una imposición legal del artículo 7 que en la existencia de una nueva prórroga expresa.

Algunas resoluciones antiguas —la citada de 11 de mayo de 1950 y la de 19 de febrero de 1948— se pronunciaron por la no necesidad de aviso y extinción automática en su momento de las aparcerías concertadas a tiempo fijo, sin otras prórrogas posibles que las expresas en su más estricto sentido. Pero esta doctrina aparece superada por la posterior que ya hemos recogido y que ha seguido formulándose en línea constante de reiteración y unanimidad, que la hace aplicable por vía de generalización a toda clase de aparcerías. Poco importa su modalidad, ya que en todo caso tienen un plazo concreto y determinado que las partes deben conocer plena y sobradamente. Lo que interesa en verdad es la observancia del artículo 7.º, que sin distinciones de ninguna clase origina que el dueño, vigente todavía el contrato, deba manifestar su voluntad de terminarlo con la debida antelación para cuando se extinga su tiempo, según veremos a continuación.

### C) PREAVISO O VOLUNTAD DEL DUEÑO CONTRARIA A LA CONTINUACIÓN DE LA APARCERÍA

Preaviso es la exteriorización de voluntad del propietario, realizada con la antelación necesaria y dirigida al aparcerero, haciéndole saber su voluntad de dar por terminado el contrato para cuando fine el tiempo de su duración.

Su obligatoriedad ha ofrecido bastantes dudas, especialmente hasta que no se ha centrado el artículo 7 en su verdadero alcance y sentido, concediéndole la prioridad que legalmente merece en relación con sus antecedentes, ya que el derecho de opción que otorga es para el caso de que el propietario «no quisiera continuar en aparcería», redacción en la que va implícita la exigencia de que conste la voluntad opuesta del dueño y por tanto la obligación de que la exteriorice, si es que no se quiere hacer en muchos casos mera entelequia o vana ilusión la potestad que confiere.

La Sentencia de 27 de mayo de 1949 resuelve un caso en que se pactó expresamente el tiempo de duración y el momento de preaviso, que fué respetado por el dueño; y por tanto, «manifestada expresamente por la arrendadora su oposición a la nueva prórroga al terminar las contractualmente previstas, y hecha saber tal oposición dentro del tiempo de pre-

aviso expresamente estipulado, evidentemente falta el supuesto legal que autoriza la continuación de la aparcería». Mas en esta clase de aparcerías a plazo convenido, cuando las partes nada estipulan sobre preaviso, surgieron al principio las más serias dudas respecto a su obligatoriedad. El Tribunal Supremo se pronunció contrario a ella. La Sentencia de 19 de febrero de 1948, refiriéndose al artículo 7, dice que «directamente alude a las aparcerías determinadas por imprecisas rotaciones de cultivo más que a las a tiempo fijo, no llega a estimar obligado que en éstas sea preciso avisen los propietarios de no querer seguir ese sistema, porque conocido perfectamente por el aparcerero el término contractual, le es dable decidirse con la antelación suficiente a seguir como arrendatario y proceder en consecuencia a procurárselo por vía legal». No obstante, la Sentencia de 17 de agosto de 1949, decide respecto a una aparcería a tiempo determinado, en la que antes de advenir la fecha de terminación el propietario requirió notarialmente al aparcerero para que abandonase la finca al extinguirse el plazo contractual, mas el aparcerero ejercitó su derecho de opción antes de ello, y prosperó en casación por darse los dos supuestos necesarios, «negativa del propietario a continuar en la aparcería una vez terminado el plazo contractual» y ejercicio oportuno por parte del labrador. En cuanto a la sentencia de 11 de mayo de 1950, ya vimos su criterio superado, manteniendo que una vez terminado el ciclo de cuatro años pactado en el contrato, «se carece de derecho para imponer nuevos ciclos por la tácita, pudiendo el propietario dar por terminado el contrato, una vez transcurrida la rotación pactada, cuando lo tenga por conveniente»; sin aludir para nada a la necesidad de preaviso, al mismo tiempo que se rechaza la tesis de que la continuación en la finca por algún tiempo después de terminado el contrato origine prórroga por la tácita. Como fácilmente se deduce, esta primera orientación jurisprudencial admite la Ley del pacto sobre preaviso, pero en su ausencia no acude a la costumbre o a otra fuente legal para regularlo, defendiendo el principio de que no es necesario en las aparcerías con tiempo de duración convenido por los contratantes.

Por el contrario, para aquellas sin fijación de tiempo se entendió de otra forma desde el primer momento. La sentencia de 22 de enero de 1946, refiriéndose a la continuidad de la aparcería transcurrido el mínimo legal, mantiene que «es dable cortarla mediante el aviso con la antelación concertada o requerida por la costumbre». La Sentencia de 8 de junio de 1948 contempla que el aparcerero requirió al dueño y éste manifestó que daba por terminada la aparcería y anunció el desahucio, quedando así expedito el camino para que el aparcerero ejercitase su derecho de opción «pues le constaba ya en forma auténtica la negativa del de-

mandado para seguir en la aparcería de la finca, como el citado artículo 7 exige, y de todas formas, si hubiese colisión entre ambos preceptos, habría de resolverse con la aplicación del artículo 7.º, en lo que fuese incompatible con el 49 antes citado». La anterior sentencia lleva en sí el germen de toda la doctrina posterior sobre la materia, que vendrá a demostrarnos que la obligación de avisar incumbe al dueño sin que la otra parte se encuentre en el caso de provocarla. Hay otra sentencia de 11 de mayo de 1950, sobre un supuesto en que no se fijó plazo a la relación, pero «estaba vencido el ciclo de la aparcería y se había dado por el propietario el preaviso de un año exigido por la costumbre local», que se acepta como eficaz. Y hasta este punto las aparcerías a tiempo fijo y aquellas sin acuerdo en cuanto a duración fueron objeto de tratamiento diverso sobre el preaviso, unificado, a nuestro juicio, en todo el desarrollo y posterior evolución jurisprudencial.

Así, la sentencia de 12 de marzo de 1952 se pronuncia sobre una aparcería a la que estima aplicable la duración concertada de ocho años, y declara que el artículo 7.º, si bien no otorga prórroga involuntaria de la aparcería, sí asegura la permanencia del aparcerero en el cultivo en régimen de arrendamiento por el tiempo legal aplicable, teniendo su origen ese derecho «precisamente en la expresión por parte del dueño de su voluntad contraria a la subsistencia de la aparcería y se ha de actuar desde ese momento hasta que normalmente se hubiera de extinguir, ya por llegar el día previsto en el contrato, si aquella voluntad se expresa en tiempo oportuno antes de que llegue o, en otro caso, el que fije el propietario, si coincide con el final del ciclo de cultivo entonces pendientes». Se admite ya sin distinguos la obligatoriedad del preaviso para toda clase de aparcerías, aunque sin precisar el momento en que ha de darse, al no ofrecer duda en el caso concreto que se resuelve. La Sentencia de 12 de mayo de 1952 dá lugar a la opción en un contrato sin plazo pactado, «prorrogado por la voluntad de las partes, sucesivamente, hasta el 31 de octubre de 1949, en que debía terminar por haber manifestado notarialmente y con un año de antelación a los aparcereros, como era obligado conforme a la costumbre, su voluntad de no prorrogar los contratos por más tiempo y de darlos por terminados en la fecha en que terminaba el año agrícola». Se aprecia, pues, una evidente remisión a la costumbre para concretar el momento de preaviso, a falta sin duda de convención expresa sobre el mismo.

Las más recientes resoluciones del Tribunal Supremo constituyen un cuerpo uniforme de firme doctrina sobre esta materia que nos ocupa. Las sentencias de 23 de febrero de 1955 y 18 de junio de 1956, proclaman «que la dicción literal del artículo 7.º de la Ley de 28 de junio de 1940,

impone al propietario, en armonía con las más elementales exigencias de la lógica, que su negativa a continuar la aparcería se manifieste durante la vigencia del contrato— si el propietario no quisiera continuar en aparcería el cultivo agrícola de la finca—, bien por no haber llegado a su término el plazo que voluntariamente se estableció por las partes, bien por hallarse dentro de una prórroga expresamente convenida». Y explican las sentencias de 1 de febrero de 1957 y 13 de enero de 1958 que «el régimen legal de estos contratos quedó sustancialmente determinado en sus términos justos, al ser promulgada la Ley de Arrendamientos de 28 de junio de 1940, que al modificar el precepto del párrafo segundo del artículo 49 de la primitiva Ley de 15 de marzo de 1935, expresó en su artículo 7.º con toda exactitud las condiciones para la prórroga de los contratos de aparcería, cuando determina que si el propietario no quisiese continuar en la aparcería el cultivo agrícola de una finca, podrá el aparcerero optar entre el abandono al propietario del cultivo de la misma o su continuación como arrendatario de una parte proporcional a su participación, con todos los beneficios que le otorgue la Ley, por lo cual, aquella normativa de la voluntad conjunta de las partes quedó subordinada para el arrendador al derecho de opción en beneficio del cultivador y la expresión de voluntad expresa de la propiedad, sin vinculación para imposibilitar la del aparcerero en ese sentido de obtener su situación de continuidad, y sin que ello implique oposición ni incompatibilidad entre los dos preceptos porque de haberla, habría de estar concediéndose la prioridad a este último, en virtud del precepto legal derogatorio que en su primer artículo contiene la expresada Ley de 1940»: criterio mantenido ya en las Sentencias de 8 de junio de 1948, 12 de marzo de 1952, 23 de febrero de 1955, 1.º de febrero y 18 de junio de 1957. Y la más reciente de 6 de febrero de 1959 recuerda la necesidad de que el propietario manifieste su oposición a la continuación de la vigencia de la aparcería, durante la vida del contrato, refiriéndose siempre «al momento final del tiempo estipulado o al que, por insuficiencia de pacto, deba ser tenido por cierto, conforme a las prescripciones legales».

Tan abundante jurisprudencia nos permite afirmar que el artículo 7.º de la Ley de 1940 impone al dueño la obligación de manifestar al aparcerero con la anticipación necesaria su voluntad de que no está dispuesto a continuar el régimen de aparcería cuando llegue el momento de su terminación. La obligación de la propiedad se limita a dejar constancia de su negativa, pero no se extiende a requerir a la otra parte para que ejercite o no el derecho de opción, lo que se declaró expresamente en Sentencia de 14 de octubre de 1946, al destacar que «el texto del precepto indicado ninguna obligación impone al propietario de requerir al aparce-

ro para que ejercite o no el derecho de opción»; mereciendo destacar que el aparcerero había sido requerido varias veces para dar por terminado el contrato y conocía sobradamente la negativa del propietario. Una cosa es requerirlo y otra hacerle saber el dueño que por su parte no está dispuesto a proseguir la relación de participación.

El momento para el preaviso debe ser el que se acuerde por las partes y a falta de pacto el que establezcan las costumbres o usos locales. En ausencia de pacto y costumbre, deberá llevarse a cabo con la antelación necesaria para que el aparcerero tenga tiempo de poder ejercitar la opción antes de la extinción del contrato.

No se exige forma específica para la eficacia del preaviso, que podrá hacerse en acto de conciliación, notarialmente, por carta, telegrama, verbalmente ante testigos, etc... Es decir, de cualquier manera que no deje dudas al labrador sobre su contenido esencial, cual es el de la negativa de la otra parte.

El efecto fundamental del preaviso es que hace nacer el plazo de caducidad durante el cual debe ejercitarse el derecho de opción. Los efectos de su omisión ya hemos visto que se equiparan a los de una nueva prórroga expresa del contrato, por ir acompañado generalmente de la acorde continuación del mismo. La duda puede surgir cuando esto no ocurra ante un pronto ejercicio de la acción de desahucio por el titular del dominio. La prioridad del artículo 7 debe conducir a una estimación favorable a la continuación de la aparcería para evitar que se eluda la debida aplicación del derecho que establece.

Algunos casos particulares merecen especial atención. La sentencia de 29 de noviembre de 1955 se pronuncia en una relación con pacto escrito, en el cual se acordó que no se podría modificar el contrato a no ser en igual forma y con la firma de las partes, ni podría prorrogarse por ninguna causa, y por ello «desde la formalización del contrato, existe la manifestación de voluntad del propietario» contraria a la continuación. No supone esta Sentencia una derogación a la doctrina estudiada, que con carácter general la recuerda en su tercer considerando, sino la posibilidad de que la oposición del dueño conste ya desde el momento del otorgamiento, en cuyo caso el aparcerero tendrá toda la vida contractual para actuar sus derechos. No parece que lo dispuesto por esta resolución pueda interpretarse con criterio amplio y extensivo, ya que la finalización del contrato siempre debe constar a las partes y con carácter general se mantiene el principio de improrrogabilidad, salvo las exigencias del artículo 7.º, que sólo puede excluir la necesidad de preaviso de acuerdo con la voluntad de las partes, fundamento a nuestro juicio de la referida Sentencia.

Por último, la Sentencia de 17 de abril de 1956, repite que en las aparcerías únicamente pueden admitirse prórrogas por voluntad expresa de las partes y de acuerdo con la costumbre local reconoce su terminación automática a medida que se van recogiendo los frutos, sin necesidad de preaviso, lo cual pudo y debió prever el aparcerero. Conviene exponer que el artículo 7 sólo fué citado al tiempo de resumir las pruebas, por lo que su invocación no tuvo ni siquiera el carácter de excepción. Esta sentencia nos recuerda un problema que la realidad ha tenido ocasión de presentarnos, concretamente en aquellos casos en que la costumbre nada resuelve sobre el preaviso. Y habrá que distinguir si la costumbre es que termine la relación sin anuncio alguno o por el contrario nada dice sobre este punto. En el primer caso se corre gran peligro de burlar el derecho de opción o imponer al aparcerero la obligación de que sea él quien requiera, lo cual no nos parece dentro de la letra y menos del espíritu del artículo en cuestión, que es a la otra parte a quien en realidad impone la obligación, por lo que habrá que observar gran cautela en cada caso concreto para no admitir una costumbre contraria a la Ley, resolviendo según el labrador conozca o no por algún medio los verdaderos propósitos de la otra parte. Y en el segundo caso, no queda otro remedio que acudir al aviso con la antelación necesaria, a apreciar también ante cada situación específica.



## III

**Improcedencia de la opción cuando el posible arrendamiento deba estimarse extinguido por razón de tiempo**

El aparcerero no puede ser de mejor condición que el arrendatario, puesto que la opción se le concede para compensarle por la menor protección legal de que disfruta, especialmente en lo que se refiere a prórrogas forzosas. Justa consecuencia será que cuando aquélla se declare procedente dé lugar a un arrendamiento que, contando la anterior permanencia como aparcerero, le complete el tiempo en calidad de arrendatario de acuerdo en cada caso con las prescripciones de los artículos 2 de la Ley de 28 de junio de 1940 y 6 de la Ley de 23 de julio de 1942. Por tanto, el derecho de opción carece de razón de ser y no llega a nacer cuando quien lo pretenda lleve en el cultivo de la finca más tiempo de los doce o quince años de duración que para los arrendamientos establecen los artículos antes citados.

La Jurisprudencia se ha mantenido desde el primer momento en línea de firme y constante unanimidad. Podemos citar, entre otras, las Sentencias de 13 de febrero de 1948, 16 de noviembre de 1949, 28 de noviembre de 1950, 8 de febrero de 1951, 26 de marzo de 1952, 30 de mayo de 1952, 25 de abril de 1955 y 11 de marzo de 1957, resumiendo con esta última que «no se debe privar al propietario del derecho a ocupar la finca, que tiene arrendada en aparcería, por tiempo mayor que el que la Ley tiene señalado para los arrendamientos, por lo que cumplido el plazo contractual, si lo hubo, o si finalizó el ciclo, en los eventos contrarios, por no haberse fijado tiempo cierto, el cultivador no puede ampararse en ese derecho de opción, para impedirlo, cuando ha venido éste poseyéndolo por un período de tiempo mayor a los doce o quince años fijados como

máximo para los arrendamientos, porque es sabido que la aparcería no puede originar derechos superiores o más beneficios para quien cultiva la tierra, que los que dimanen del verdadero arrendamiento».

El Reglamento de 29 de abril de 1959 para aplicación de la legislación sobre Arrendamientos Rústicos, después de reconocer en su artículo 49, núm. 3 el texto literal del artículo 7.º de la Ley del 40, le agrega un inciso y dispone que «no puede el cultivador ampararse en este derecho cuando la aparcería duró ya el período máximo que para los arrendamientos fija el artículo 9». Pero es el caso que en éste se establecen los períodos mínimos de duración de seis y tres años, siendo preciso acudir al artículo siguiente para ver refundidas las prórrogas hasta doce o quince años, según las circunstancias.

Sin embargo, no resulta correcto entender a la letra aquella disposición reglamentaria y admitir una remisión limitada a los plazos a que se refiere su concordante artículo 9.º. La finalidad del Reglamento no ha sido otra que unificar preceptos antes dispersos, sin posibilidad de privar de efectos a aquellas normas que por razón de jerarquía legal le sean preferentes. Así se infiere de su inferior rango normativo, de las explicaciones del preámbulo y disposición derogatoria del artículo 2.º.

El artículo 49, núm. 3 del Reglamento no tiene más alcance que el de reiterar la anterior legislación sobre el derecho de opción. Teniendo en cuenta que alude al máximo de duración de los arrendamientos, habrá que determinarlo en relación con los artículos 9 y 10, sin apreciar colisión alguna con el sistema precedente; pero si la hubiera, habría que estar al texto y sentido del artículo 7.º de la Ley de 1940, tal y como ha venido siendo interpretado hasta ahora por la Jurisprudencia.