

cejfe

Dret Civil Català

Una proposta d'incorporació de la parceria al Codi Civil de Catalunya entre l'arrendament i el contracte de cooperació

Ajut a la investigació 2021

**Esteve Bosch Capdevila
Carles Enric Florensa i Tomàs**

Any 2022



Generalitat de Catalunya
**Centre d'Estudis Jurídics
i Formació Especialitzada**

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

Avís legal



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement _no Comercial_ Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**
Centre d'Estudis Jurídics
i Formació Especialitzada

Taula de contingut

RESUM	6
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
1. INTRODUCCIÓ	9
1.1. Presentació: la naturalesa del contracte de parceria	9
1.1.1. El concepte de parceria	9
1.1.2. La naturalesa de la parceria	10
1.1.2.1. La parceria com a contracte d'arrendament	10
1.1.2.2. La parceria com a contracte de naturalesa societària	11
1.1.2.3. La parceria com a contracte de col·laboració	12
1.1.2.4. Quina naturalesa ha atorgat el Codi civil de Catalunya al contracte de parceria?	12
1.2. Objectius, metodologia i estructura	13
1.2.1. Objectius.....	13
1.2.2. Metodologia	14
1.2.3. Estructura	14
2. CAPÍTOL 1. L'evolució del règim de la parceria en el dret civil espanyol, en el dret civil català i en altres drets europeus. Especial referència a la seva naturalesa	15
2.1. La parceria en els primers codis civils europeus: França, Itàlia i Portugal	15
2.1.1. El Codi civil francès	15
2.1.2. El Codi civil italià de 1865.....	17
2.1.3. El Codi civil portuguès de 1867	19
2.2. La parceria en els diferents projectes de Codi civil espanyol	20
2.2.1. El projecte de 1836.....	20
2.2.2. El projecte de 1851.....	21
2.3. La parceria en el Codi civil espanyol vigent	22
2.3.1. Les opinions dels primers comentaristes	22
2.3.1.1. L'opinió de Manresa	22
2.3.1.2. L'opinió de Mucius Scaevola	24
2.3.2. El Projecte de Reforma del Codi civil de 1905	24
2.3.3. Algunes opinions de la doctrina més moderna	25
2.3.4. La jurisprudència	30
2.4. La parceria en la legislació especial d'arrendaments rústics.....	31
2.4.1. La Llei d'Arrendaments Rústics de 1935	31

2.4.2.	La Llei d'Arrendaments Rústics de 1980	31
2.4.3.	La Llei d'Arrendaments Rústics de 2003	33
2.4.3.1.	Règim general	33
2.4.3.2.	La parceria associativa	33
2.5.	La parceria en el dret civil català	34
2.5.1.	La doctrina clàssica catalana.....	34
2.5.2.	Els projectes d'apèndix i de compilació	35
2.5.2.1.	La Memòria de Duran i Bas	35
2.5.2.2.	El projecte d'apèndix de 1930	35
2.5.2.3.	El projecte de compilació de 1955.....	36
2.6.	La parceria en la legislació sobre contractes de conreu.....	36
2.6.1.	La llei de contractes de conreu de 1934	36
2.6.2.	La llei de contractes de conreu de 20 de febrer de 2008 i el llibre sisè del Codi civil de Catalunya	39
2.6.2.1.	Naturalesa.....	39
2.6.2.2.	Repartiment dels fruits	40
2.6.2.3.	Obligacions del parcer i causes d'extinció	40
2.7.	Altres ordenaments jurídics	41
2.7.1.	El Codi civil italià de 1942.....	41
2.7.2.	El dret francès	42
2.7.3.	El Codi civil portuguès	44
2.7.4.	El Codi civil de Xile	44
3.	CAPÍTOL 2. La naturalesa de la parceria. Diferències i analogies amb els contractes de societat i d'arrendament	46
3.1.	Parceria i societat.....	46
3.1.1.	Introducció.....	46
3.1.2.	El règim de les aportacions	47
3.1.2.1.	L'aportació del bé.....	47
3.1.2.2.	Aportació del treball per a l'explotació del bé.....	48
3.1.2.3.	Conclusió.....	48
3.1.3.	La gestió de l'activitat d'explotació.....	48
3.1.3.1.	Pactes sobre l'administració	48
3.1.3.2.	Inexistència de pacte	49
3.1.3.3.	Ús i gaudi dels béns comuns	49
3.1.3.4.	La no aplicació del règim d'administració de la societat al contracte de parceria	50
3.1.4.	Participació en les pèrdues i en els guanys	50

3.1.4.1.	La insuficiència de les regles de la societat.....	51
3.1.4.2.	Inexistència de pacte sobre la distribució de pèrdues i guanys.....	51
3.1.4.3.	Rendiments i beneficis	52
3.1.5.	Les obligacions concretes amb terceres persones	53
3.1.5.1.	El règim de la societat	53
3.1.5.1.1.	Casos en què respon la societat	53
3.1.5.1.2.	La responsabilitat dels socis pels deutes socials	53
3.1.5.2.	La no aplicació a la parceria del règim de la societat	54
3.1.6.	Les causes d'extinció de la societat.....	54
3.1.7.	Conclusió	55
3.2.	Parceria i arrendament de béns.....	55
3.2.1.	Concepte	55
3.2.2.	La contribució del propietari a les despeses	56
4.	CAPÍTOL 3. Articulat i comentaris	58
4.1.	Introducció.....	58
4.2.	Proposta de regulació articulada i comentaris. Llenguatge inclusiu	60
4.3.	Proposta d'articulat.....	85
	BIBLIOGRAFIA.....	93

RESUM

La característica essencial de la parceria rau en la retribució de la persona que cedeix l'ús del bé per a la seva explotació – paradigmàticament, la propietària -, que ve fixada per una part dels productes obtinguts per la titular del dret d'ús. A partir d'aquest tret identificador, el contracte de parceria pot tenir diferents naturaleses en funció de l'aportació de la persona cedent: arrendatícia, com a contracte de col·laboració o, fins i tot, societària. No obstant, la doctrina i la jurisprudència han fet notar, d'acord amb el Dret civil de Catalunya, la seva autonomia respecte de l'arrendament rústic, contracte amb el que guarda majors analogies.

L'objectiu principal del treball és dotar a la parceria d'una configuració jurídica més reconoscible i no associada únicament a l'àmbit agrari, per mitjà, sobretot, d'una proposta de regulació que parteix de considerar-la com un contracte de cessió de l'ús d'un bé aliè – moble o immoble – i, per tant, més pròxim a l'arrendament que al règim del contracte de societat: així, hom podria destacar, entre d'altres aspectes, l'obligació essencial de la cessió de l'ús del bé, a la que se li aplica el règim de l'arrendament; la regulació de l'obligació d'explotació diligent del bé per la persona parcera, tret que atribueix substantivitat pròpia a la parceria envers l'arrendament; o, finalment, l'establiment d'un règim obert que permeti l'ampliació pactada de la participació de la persona cedent, en el benentès que com més àmplia sigui aquesta participació, més s'acostarà la parceria al contracte de col·laboració.

Descriptors: Dret civil, Dret civil de Catalunya, Dret de contractes, parceria, arrendament, *de lege ferenda*.

RESUMEN

La característica esencial de la aparcería estriba en la retribución de la persona que cede el uso del bien para su explotación – paradigmáticamente, la propietaria -, que viene fijada por una parte de los productos obtenidos por la titular del derecho de uso. A partir de este dato identificador, el contrato de aparcería puede tener diferentes naturalezas en función de la aportación de la persona cedente: arrendaticia, como contrato de colaboración o, incluso, societaria. No obstante, la doctrina y la jurisprudencia han hecho notar,

conforme al Derecho civil de Cataluña, su autonomía frente al arrendamiento rústico, contrato con el que guarda mayores analogías.

El objetivo principal del trabajo es dotar a la aparcería de una configuración jurídica más reconocible y no asociada únicamente al ámbito agrario, por medio, sobre todo, de una propuesta de regulación que parte de considerarla como un contrato de cesión del uso de un bien ajeno – mueble o inmueble - y, por tanto, más próximo al arrendamiento que al régimen del contrato de sociedad: así, podría destacarse, entre otros aspectos, la obligación esencial de la cesión del uso del bien, a la que se le aplica el régimen del arrendamiento; la regulación de la obligación de explotación diligente del bien por la persona aparcera, característica que atribuye sustantividad propia a la aparcería frente al arrendamiento; o, finalmente, el establecimiento de un régimen abierto que permita la ampliación pactada de la participación de la persona cedente, en el bien entendido que cuanto más amplia sea esta participación, más se aproximará la aparcería al contrato de colaboración.

Descriptor: Derecho civil, Derecho civil de Cataluña, Derecho de contratos, aparcería, arrendamiento, *de lege ferenda*.

ABSTRACT

The essential characteristic of sharecropping lies in the remuneration of the person who gives up the use of the property for its exploitation - paradigmatically, the owner -, which is set by a part of the products obtained by the owner of the right of use. Based on this identifying data, the sharecropping contract can have different natures depending on the contribution of the transferor: leasing, as a collaboration contract or even corporate. However, doctrine and jurisprudence have noted, in accordance with the civil law of Catalonia, its autonomy from rustic leasing, a contract with which it bears greater analogies.

The main objective of the work is to provide the sharecropping with a more recognizable legal configuration and not only associated with the agricultural field, through, above all, a regulation proposal that starts from considering it as a contract for the transfer of the use of a foreign asset - movable or immovable property - and, therefore, closer to the lease than to the regime of the

partnership contract: thus, it could be highlighted, among other aspects, the essential obligation of the assignment of the use of the property, to which the regime applies of the lease; the regulation of the obligation of diligent exploitation of the property by the sharecropper, a characteristic that attributes its own substantivity to sharecropping compared to leasing; or, finally, the establishment of an open regime that allows the agreed expansion of the transferor's participation, on the understanding that the broader this participation, the more the partnership will approximate the collaboration contract.

Descriptors: Civil law, civil law of Catalonia, law of contracts, sharecropping, leasing, *de lege ferenda*.

1. INTRODUCCIÓ

1.1. Presentació: la naturalesa del contracte de parceria

1.1.1. El concepte de parceria

El projecte “**Una proposta d’incorporació de la parceria al Codi civil de Catalunya: entre l’arrendament i els contractes de cooperació**” parteix de constatar la dificultat de l’encaix actual de la parceria en el Codi civil de Catalunya. Efectivament, arran dels treballs prelegislatius entorn l’arrendament de béns, ha emergit amb més força aquella dificultat que, fins ara, havia estat resolta només parcialment quan el legislador la va situar en l’àmbit dels contractes de conreu a partir de tenir en compte l’activitat i l’objecte: «explotació d’una finca rústica» (art. 623-30.1 CCCat). La parceria és una figura polièdrica que, conforme a la seva configuració, podria trobar la seva ubicació en l’àmbit de l’arrendament rústic (malgrat les diferències, sobretot pel que fa al preu), com a arrendament parciari; però també en el capítol dedicat als contractes de cooperació a partir de considerar com a determinant la participació de l’arrendador en els fruits: l’any 2009, el Ple de la Comissió de Codificació de Catalunya va acordar que en el capítol cinquè del llibre sisè, dedicat als contractes de cooperació, es regularia el contracte de parceria (juntament amb els altres contractes de col·laboració: el contracte de societat, el contracte d’integració, i el contracte de masoveria).

Efectivament, el concepte de parceria no és pacífic. Tal com s’acaba de dir, el Codi Civil de Catalunya considera la parceria com un contracte de conreu en el qual «el propietari cedeix al parcer l’explotació d’una finca a canvi d’una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses» (art. 623-30 CCCat). Aquesta contribució del propietari a les despeses pot ser d’una intensitat molt diferent, amb la qual cosa el concepte abasta, com dèiem, des de l’arrendament a la societat.

Per la seva banda, el Codi civil espanyol només hi fa referència a l’art. 1579, quan estableix que «El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se registrá por las

disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las costumbres de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra»; per tant, només preveu el seu règim jurídic, però no dóna un concepte.

El tret essencial que caracteritza la parceria és que la retribució que rep el propietari que cedeix un bé a un altre per a la seva explotació (o el titular d'un dret que permet cedir l'ús del bé, com per exemple l'usufructuari) ve fixada pels productes obtinguts pel titular del dret d'ús del bé. A partir d'aquesta característica essencial, el contracte de parceria pot tenir, com veurem seguidament, diferents naturaleses en funció de l'aportació del propietari del bé: arrendatícia, com a contracte de col·laboració, o societària.

Sigui com sigui, el desenvolupament del dret civil català, amb la consegüent regulació dels contractes de cooperació, obligarà al legislador català a aclarir definitivament el règim jurídic de la parceria, que per altra banda no és imprescindible que sigui uniforme en totes les seves manifestacions. El present projecte, precisament, pretén facilitar la tasca del legislador, tot aportant arguments doctrinals i propostes reguladores.

1.1.2. La naturalesa de la parceria

1.1.2.1. La parceria com a contracte d'arrendament

La parceria pot tenir naturalesa d'arrendament. Fins i tot, s'ha anomenat en alguna ocasió "arrendament parciari" i s'ha qualificat com a arrendament aquell contracte en el que el propietari, a més de la finca, aportava altres elements per a l'explotació que no superaven el 25% del valor total; així ho preveia l'article 66 de la Llei de Contractes de Conreu de 1934 (LCC 1934): «Els contractes de conreu seran de parceria sempre que el propietari porti, a més de l'ús de la terra, una quarta part o més del capital necessari per a la seva explotació i percebi una part dels fruits o beneficis. Els contractes de conreu en què l'aportació del propietari de més de l'ús de la terra, no arribi a l'expressat 25 per 100, es consideraran contractes d'arrendament a tots els efectes d'aquesta llei».

En l'àmbit estatal, la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 regulava en el seu capítol XI (art. 101) el que precisament anomenava "arrendamiento parciario", i que també es caracteritzava per l'aportació inferior al 25% del propietari; deia l'apartat primer de l'art. 101 que «Cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta, además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al veinticinco por ciento, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente Ley con las modificaciones que se indican en los apartados siguientes de este mismo artículo». La jurisprudència es va fer ressò d'aquesta idea: així, la STS 11.10.2006 (FD 2º, RJ 6592) va assenyalar que *"La figura del arrendamiento parciario, más próximo al arrendamiento que a la aparcería, por la pequeña aportación del cedente en el capital de explotación (consistente en maquinaria y capital circulante, además de la tierra), previsto en el art. 101 de la nueva Ley ..."*.

1.1.2.2. La parceria com a contracte de naturalesa societària

Ja hem assenyalat que aquesta és la configuració que li dóna l'article 1579 CCEsp. I l'article 70.I LCC 1934 establia que «El contracte de parceria es regirà per les disposicions relatives al contracte de societat, entenent-se que és una societat civil particular». L'aplicació de les regles de la societat a diverses modalitats de parceria també es troba a la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003 que, en el seu art. 32, estableix: *«Aparcería asociativa. Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos»*.

1.1.2.3. La parceria com a contracte de col·laboració

Junt amb aquestes dues configuracions, les més seguides per la doctrina i la jurisprudència, se'n pot apuntar una tercera. La parceria es podria configurar també com un contracte com un contracte de col·laboració no societari. La qualificació com a contracte de col·laboració vindria donada per les següents circumstàncies:

- Totes dues parts realitzen aportacions: com a mínim, una el bé que s'explota, i l'altra el treball en l'explotació;
- Ambdues participen en els guanys i en les possibles pèrdues.
- Totes dues poden respondre de les obligacions que s'hagin contret.

La configuració com a contracte de col·laboració permetria distingir-lo tant de l'arrendament com de la societat:

- La idea de col·laboració posa en relleu que les dues parts no es troben en una situació de subordinació. En canvi, en l'arrendament, qui duu a terme l'explotació és el parcer, i el propietari es limita generalment a aportar el bé.
- I de la societat es distingeix en què cada part conserva la propietat del que hagi aportat, sense que es creï un patrimoni comú.

1.1.2.4. Quina naturalesa ha atorgat el Codi civil de Catalunya al contracte de parceria?

En el Codi civil de Catalunya, com també feia la Llei de Contractes de Conreu de 2008, només hi ha una modalitat de parceria, a la que se li dóna un abast força ampli. Reiterem l'article 623-30.1 CCCat: «El propietari cedeix al parcer l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses». Per tant, el contracte de parceria engloba tant els supòsits en què el propietari no participa en les despeses, com aquells casos en què hi contribueix, amb independència de la porció que aporta; en tots ells, el règim jurídic és el mateix:

estableix l'article 623-8.3 CCCat que «les disposicions d'aquest codi sobre el contracte d'arrendament s'apliquen als altres contractes de conreu en la mesura que ho permeti llur naturalesa». El precepte no resulta gaire aclaridor per discernir quan s'està davant d'una figura arrendatícia i quan és un contracte de col·laboració. L'element clau és la col·laboració (contribució):

a) Si la idea de col·laboració no apareix, com és el cas en què el propietari es limita a aportar el bé, el règim és el de l'arrendament, completat per una sèrie de regles destinades sobretot a protegir el dret del propietari evitant la deslleialtat del parcer; serien les regles dels articles 623-31 i 623-32 CCCat. Cal tenir en compte que per a aquesta naturalesa arrendatícia no és obstacle el tipus de contraprestació, que consisteix en «una participació en els productes obtinguts»; així es contempla en els treballs preparatoris de la regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya, que preveuen que el preu pot consistir en els fruits del bé arrendat, tant si s'estableixen en una part determinada com en una part alíquota.

b) Si, en canvi, hi ha cooperació, és a dir, si el propietari aporta quelcom més que la cessió de l'ús del bé, aquest contracte ja ultrapassa el concepte d'arrendament i ja estem davant d'un contracte de cooperació que ja hauria de tenir el seu propi règim jurídic.

1.2. Objectius, metodologia i estructura

1.2.1. Objectius

D'acord amb el que s'acaba d'exposar, el projecte que es proposa té els següents objectius concrets:

- 1) Un estudi acurat del contracte de parceria i de la seva naturalesa, que permet projectar-se polièdricament.
- 2) Una revisió dels articles del Codi civil de Catalunya dedicats a la parceria agrària com a contracte de conreu.

- 3) I, finalment, com a objectiu més important, l'elaboració d'una proposta de *lege ferenda* de regulació del contracte de parceria, una vegada s'hagi discernit quina configuració es creu més adient que se li ha de donar. La proposta anirà acompanyada dels corresponents comentaris a cada article.

Des d'una perspectiva més general, el projecte també pretén coadjuvar en la futura tasca legislativa de desenvolupament del dret civil de Catalunya al voltant del Codi civil. Conforme a l'estat actual dels treballs prelegislatius de la Comissió de Codificació entorn l'arrendament de béns, la parceria ofereix problemes d'ubicació sistemàtica: es tracta, doncs, d'alliberar el contracte d'arrendament de béns d'una figura que, tal com està actualment regulada, no hi encaixa còmodament i, en el seu cas, segregat-ne l'aspecte arrendaticí per a que hi pugui romandre inclòs.

1.2.2. Metodologia

Per a la realització del treball, l'anàlisi i l'estudi científics partirà de les aportacions doctrinals i jurisprudencials en relació amb el concepte de parceria i la seva naturalesa jurídica. Es farà alguna referència al dret comparat, i un èmfasi especial en la regulació de la parceria en el dret civil català, prenent com a primera referència la Llei de Contractes de Conreu de 1934.

1.2.3. Estructura

El treball es dividirà en tres capítols:

- El primer es dedicarà a l'anàlisi de l'evolució del règim de la parceria en diferents cossos legals, amb les corresponents opinions doctrinals.
- En el segon es tractarà de l'encaix de la parceria en les institucions que més s'adiuen amb la seva naturalesa: l'arrendament i els contractes de col·laboració.
- I en el tercer es proposarà una regulació legal de la parceria, amb els corresponents comentaris a cada article.

2. CAPÍTOL 1. L'evolució del règim de la parceria en el dret civil espanyol, en el dret civil català i en altres drets europeus. Especial referència a la seva naturalesa

2.1. La parceria en els primers codis civils europeus: França, Itàlia i Portugal

Fem referència a continuació a la naturalesa de la parceria a partir de la regulació d'alguns dels primers codis civils europeus.

2.1.1. El Codi civil francès

En el Codi civil francès de 1804, els dos primers articles dedicats als arrendaments de finques agràries, tracten de la parceria. L'article 1763 estableix que "Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail"; és a dir, nega que l'arrendatari parcer pugui sotsarrendar ni cedir el seu dret, si no ha estat autoritzat expressament, mentre que l'article següent preveu les conseqüències de l'incompliment d'aquesta prohibició: el propietari té el dret de tornar-se a possessionar de la cosa, i es condemna l'arrendatari pels danys i perjudicis que en resultin¹.

La doctrina i la jurisprudència francesa no es va posar d'acord respecte a la naturalesa de la parceria.

a) Per una banda, un sector de la doctrina la considera un arrendament. En aquest sentit, DUVERGIER assenyala que estem davant d'un contracte d'arrendament de finques rústiques, i no d'un contracte de societat. "Je persiste dans ce que j'ai déjà dit sur les causes qui ont amené les propriétaires à recevoir, pour prix des baux, une part des fruits, au lieu d'une somme d'argent, et sur les caractères du contrat modifié par cette stipulation, Je ne peux y voir

¹ Diu l'art. 1764 que "En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance, et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail".

une société véritable. Il reste donc soumis à tous les principes relatifs au louage, sauf quelques exceptions”².

D’aquesta mateixa opinió era LAURENT qui amb una llarga argumentació defensava la naturalesa arrendatícia del que anomenava “colonage partiaire”. Assenyalava LAURENT que l’arrendament parciari és un contracte d’arrendament, que es distingeix de l’arrendament ordinari en la naturalesa del preu que satisfà qui té el gaudi del bé. Afirmava que la paraula *partage* dels fruits pot semblar que s’estigui davant d’una societat més que davant d’un arrendament, i que això explica la controvèrsia que hi ha en la doctrina i en la jurisprudència, però que si s’atén als articles que el regulen, els articles 1763 i 1764, es desprèn clarament que es tracta d’un arrendament. Quan l’article 1763 diu que l’arrendatari parciari no pot ni sotsarrendar ni cedir el seu dret, està qualificant el contracte com un arrendament. La llei utilitza els termes tradicionals de *colon* o de *colonage* per esvair tot dubte. Deia LAURENT que “la loi dit que le colonage est un bail, et les auteurs lui font dire que le colonage est une société [...] Dire que l’exception de l’article 1763 concerne un contrat de société, c’est faire dire un non sens au législateur; il aurait considéré comme une exception aux règles du bail une disposition qui régit le contrat de société! Si le colonage était une société, le législateur aurait dit que le colon, l’un des associés, ne peut pas mettre une autre associé en son lieu et place»³.

b) En canvi, TROPLONG considerava que es tractava d’una societat. Al·legava en primer lloc la doctrina clàssica. Citava Bartolus, segons el qual “Tertio nota quod inter colonum partiariu, et dominum non est propria locatio, sed societas [...] Nam dominus ponit terram, et alius operas in quarendis fructibus”; i també Cujacius, qui deia que “Cum partiario colono non contrahitur locatio, sed societas; nam locatio sit mercede, non partibus rei”. TROPLONG assenyalava que “d’une part le propriétaire met en commun la jouissance de ses terres, et fournit ordinairement le bétail ; de l’autre, le métayer apporte son travail, son industrie et ses soins. Tous deux fournissent les semences par moitié, ils

² DUVERGIER, Jean Baptiste, *Le Droit Civil Français, suivant l'ordre du code*, Tome 19, Imprimé Chez Paul Renouard, Paris, 1836, pp. 97-98.

³ LAURENT, François, *Principes de droit civil français*, Tome 25, Paris-Bruxelles, 1877, pp. 529-530.

partagent les fruits dans les fruits dans le même proportion»⁴. És a dir, TROPLONG considerava que la parceria participa molt més de la naturalesa del contracte de societat, atès que el propietari posa en comú el gaudi de les seves terres i subministra ordinàriament el bestiar, i el colon contribueix amb el seu treball, la seva indústria i la seva atenció. Tots dos aporten les llavors per meitat, i divideixen els fruits en aquesta mateixa proporció. TROPLONG refusava tant la consideració de la parceria com un arrendament, així com aquelles opinions que consideren que es tracta d'un contracte innominat⁵.

En qualsevol cas, com posava en relleu MANRESA seguint PACIFICI-MAZZONI⁶, la disparitat d'opinions no era tanta com aparentava ser, ja que els partidaris de la seva consideració com a arrendament reconeixien les afinitats amb la societat, i els partidaris de la naturalesa societària no descartaven l'aplicació d'alguna de les regles de l'arrendament.

Altres codis de l'època van seguir fidelment el Codi civil francès. Aquest és el cas del Codice per lo Regno de Due Sicilie de 1819, que en els seus articles 1609 i 1610 va reproduir els articles 1763 i 1764 del Codi civil francès.

2.1.2. El Codi civil italià de 1865

El Codi civil italià de 1865 va ser el primer que va fer una regulació detallada de la parceria, i va establir clarament la seva naturalesa d'arrendament. Tot un capítol estava dedicat a l'anomenada *mezzadria*, *masseria* o *colonia* (arts. 1647 a 1664). El primer d'aquests articles, després de definir el contracte de *mezzadria* com el que conclou una persona anomenada parcer per conrear un predi pactant dividir els fruits amb l'arrendador, deia que a aquest contracte se li apliquen els regles dels arrendaments de finques rústiques, amb les

⁴ TROPLONG, Raymond Théodore, *De l'échange et du louage: commentaire des titres VII et VIII du livre III du Code civil*, Tome 2, 1852, p. 114.

⁵ Vegeu TROPLONG, *op. cit.*, pp. 115 i 116.

⁶ MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código civil español*, tercera edició, Editorial Reus, Madrid 1919, p. 695.

modificacions previstes als articles 1648 a 1664⁷, entre elles i com a principals les següents, amb caràcter imperatiu:

- La pèrdua per cas fortuït de tota o part de la collita s'ha de suportar en comú pel propietari i pel colon, sense que procedeixi cap indemnització a favor d'un o altre (art. 1648).
- El colon no pot sotsarrendar ni cedir el contracte de parceria si no se li va concedir expressament aquesta facultat en el contracte (art. 1649).
- El parcer no pot vendre fenc, palla ni fems sense el consentiment de l'arrendador (art. 1650).
- La parceria no cessa mai de dret, però el propietari pot expulsar el colon o aquest marxar dins del termini fixat pel costum (art. 1651).
- Es pot demanar la rescissió de la parceria per justa causa, com per exemple quan el propietari o el colon no compleixin les seves obligacions, quan per una malaltia el colon no pugui conrear, o per altres causes similars (art. 1652).
- La mort del colon extingeix la parceria en acabar l'any agrícola, però si la mort ha tingut en els darrers quatre mesos de l'any agrícola els seus hereus que vivien amb ell podran continuar un any més en el contracte (art. 1653).
- El Codi italià 1865 també preveia una sèrie de regles dispositives, que regirien en allò no previst pel pacte ni pels costums locals (art.1654):
- El bestiar i les eines necessàries per al conreu les ha de proporcionar el colon (art. 1655).
- Les llavors les han de subministrar tots dos (art. 1656)

⁷ L'article 1647 establia: "Colui che coltiva un fondo col patto di dividere i frutti col locatore, si chiama mezzaiuolo, mezzadro, massaro o colono, e il contratto che ne risulta, si chiama mezzadria, masseria, o colonia. Sono comuni a tale contratto le regole stabilite in generales per le locazioni di cose, e in particolare per le locazioni di fondi rustici colle modificazioni seguenti".

- Les despeses de conreu i de recol·lecció són a càrrec del colon (art. 1657).
- El colon no pot segar ni agafar el sembrat sense comunicar-ho a l'arrendador (art. 1660).
- Tant els fruits naturals com industrials es divideixen per meitat entre arrendador i parcer (art. 1661).

Segons assenyalava MANRESA, l'opinió més estesa a la doctrina italiana era que l'element que predominava en el contracte de parceria era l'arrendament, si bé es contenien algunes regles pròpies de la societat.

2.1.3. El Codi civil portuguès de 1867

En canvi, el Codi civil portuguès de 1867 donava a la parceria, aparentment, una naturalesa diferent. Dins del capítol dedicat al contracte de societat, la secció VI regula la *parceria rural*. L'article 1298 deia que "A parceria rural abrange a parceria agricola e a pecuari", i es dedicaven dues subseccions a regular cadascuna d'elles. L'article 1299 definia la parceria agrícola: "Ha parceria agricola, quando alguma pessoa dá a outrem algum prediuo rustico, para ser cultivado por quem o recebe, mediante o pagamento de uma quota de fructos, de modo que entre si accordarem". Doncs bé, curiosament, i malgrat la naturalesa aparentment societària, l'article 1303, després d'haver establert unes regles específiques, disposava que "São applicaveis aos parceiros as disposições dos artigos relativos aos direitos e obrigações dos locadores e arrendatarios, em tudo que não for regulado por disposições especiaes".

Pel que fa a la parceria pecuària, l'art. 1304 la definia: "Dá-se o contracto de parceria pecuaria, quando uma, ou mais pessoas, entregam a outra, ou outras pessoas, certos animaes, ou certo numero delles, para os crearem, pençarem e vigiarem, com o ajuste de repartirem entre si os lucros futuros em certa proporção". En aquest cas no hi havia una remissió al règim de l'arrendament, sinó que l'article 1305 establia que "A condições deste contracto serão reguladas a aprazimento dos interessados; mas, na falta do accordo, observar-se-ha o costume geral da terra, salvas as seguintes disposições".

2.2. La parceria en els diferents projectes de Codi civil espanyol

Fem referència a continuació a com es va regular la parceria en els projectes de Codi civil espanyol de 1836 i de 1851.

2.2.1. El projecte de 1836

Una regulació detallada del contracte de parceria la trobem al Projecte de Codi civil espanyol de 1836. Són onze els articles que la regulaven (del 1229 al 1239), el primer dels quals preveia que el “contrato de parceria o arrendamiento de ganados” es pot verificar de dues maneres:

1^a “Dando en arrendamiento una alquería o casa de labor con ganados, bajo la condición de que el arrendatario, concluido que sea el arrendamiento de aquélla, deje en la alquería tantas cabezas de ganado como las que recibió y de un valor igual. En tal caso queda responsable el arrendatario de las pérdidas aunque provengan de caso fortuito, si no hubiera estipulación en contrario; pero en recompensa le pertenecen todas las utilidades que deja el ganado.

2^a Dando uno a otro cierta porción de ganado para que éste lo cuide y disfrute, con la condición de repartirse entre los dos la lana y crías que produjere el mismo ganado”.

Com es pot apreciar, es tracta d'una parceria certament peculiar. En la modalitat prevista en el primer apartat, el propietari no percep com a retribució una part dels fruits produïts pel ramat, sinó que corresponen a l'arrendatari “todas las utilidades que deja el ganado”. El benefici per al propietari consistirà en què li cuiden la casa i el ramat, i se li cobreixen les baixes que es puguin produir, fins i tot per cas fortuït⁸. Deia l'art. 1236 que “Concluido el arrendamiento, debe el arrendatario entregar al arrendador igual número de

⁸ Per això sorprèn que l'article 1231 digui que “El arrendatario tiene obligación de cuidar del ganado como un buen padre de familia y no será responsable de los casos fortuitos”; no hi pot haver altra explicació que no sigui que el precepte només s'aplica a la modalitat de l'apartat segon.

cabezas al que recibió y del mismo valor, según al estimación hecha al principio del contrato”.

La segona modalitat ja encaixava molt més amb el concepte de parceria que coneixem, i sembla donar-li una naturalesa societària. L’art. 1230 deia que “Para graduar la pérdida o utilidad que pueda haber al fin de la clase de arrendamiento que expresa el número 2 del artículo anterior, se apreciará el valor del ganado al tiempo de celebrarse el contrato”⁹.

La regulació que es proposava és particularment interessant perquè establia unes mesures de control amb relació als fruits obtinguts, control que és ben propi de la parceria. En aquest sentit, l’article 1232 preveia que “El arrendatario tendrá obligación de presentar al arrendador las pieles de los animales que hubiesen perecido por caso fortuito, y no haciéndolo así, la ley presume que ha perecido por culpa o descuido suyo”. L’article 1233 disposava que “Ni el arrendador ni el arrendatario podrán disponer de cabeza alguna perteneciente al ganado sin tener antes el beneplácito del otro”, i, d’acord amb el 1234, “El arrendatario del ganado debe avisar al arrendador antes de hacer el esquila”.

2.2.2. El projecte de 1851

El projecte de 1851 només dedicava una norma a la regulació de la parceria, norma aparentement sense cap precedent conegut en altres codis de l’època. L’article 1516, ubicat dins les regles especials dels arrendaments de finques rústiques, establia que “El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o de establecimientos fabriles e Industriales, se regirá por las disposiciones de este Código relativas al contrato de sociedad, por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra”. A diferència del que feia en els seus comentaris a la majoria de preceptes, García

⁹ L’article 1237 sembla preveure una variant d’aquesta segona modalitat, quan estableix que “Cuando cada uno de los contratantes pone una mitad de reses o ganado a pérdida y ganancia por mitad, el que tiene a su cargo el ganado, que es propiamente el arrendatario, se aprovecha totalmente de la leche, del trabajo de los animales y del estiércol. El otro contratante tiene derecho a la mitad de la lana y de las crías. Ambos son responsables por mitad de las pérdidas acaecidas en el ganado por cualquier causa excepto si procedieren de culpa de ella, en cuyo caso éste sólo será el responsable”. L’article següent corrobora la naturalesa societària quan diu que “No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los contratantes pueden estipular lo que mejor les parezca en orden a pérdidas y ganancias”.

Goyena no citava cap article d'altres codis com a precedent, sinó que es limitava a justificar la remissió a les regles del contracte de societat citant la regla de la llei 25, paràgraf 6, títol 2 del llibre 19 del Digest: "Partiarius colonus quasi societatis iure, et damnun et lucrum cum domino fundi partitur", i assenyalava que "este arriendo forma una especie de sociedad en la que el propietario pone el capital (la finca) y el colono la simiente y el cultivo. De aquí nace la diferencia que por simple indicacion se hace en el artículo 1510, y la mayor que había en derecho Romano, y hay hoy en los Códigos que, á imitación suya, niegan al colono parciario el derecho de subarrendar, concediéndolo, por punto general, á todo arrendatario"¹⁰.

2.3. La parceria en el Codi civil espanyol vigent

La norma dedicada a la parceria va desaparèixer de l'Avantprojecte de llibre quart de 1880-1881, però es va reintroduir en el projecte que va ser el definitiu, amb una redacció pràcticament calcada a la del Projecte de 1851. L'article 1579 és realment curiós, atès que si bé qualifica la parceria com un arrendament, el sotmet a les regles del contracte de societat: "El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles e Industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra".

2.3.1. Les opinions dels primers comentaristes

Els primers i més destacats comentaristes del Codi civil discrepaven respecte a la naturalesa de la parceria.

2.3.1.1. L'opinió de Manresa

MANRESA va ser un dels principals defensors de la naturalesa arrendatícia de la parceria, amb un acurat estudi de l'art. 1579 CCEsp. Si bé reconeixia que entre la parceria i la societat hi ha certes semblances, aquestes només són de

¹⁰ GARCÍA GOYENA, Florencio, "Comentario al artículo 1516", a *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, Imprenta de la Sociedad Tipográfico – Editorial, Madrid, 1852, Tomo III, p. 473.

caràcter aleatori, amb relació amb els resultats econòmics que es pretenen aconseguir: d'igual manera que el soci ignora els guanys que obtindrà de la societat, el parcer ignora també les utilitats que el contracte li suposarà. Cert és que en la parceria tots dos contractants posen alguna cosa en comú per obtenir un profit, però el mateix té lloc en tots els arrendaments de coses. I es pregunta: “¿Qué más da que el arrendador perciba su parte de utilidades en cuota fija que en cuota proporcional a los frutos? ¿No es la idea la misma? ¿Se dirá por esto que todos los arrendamientos implican sociedad?”¹¹.

MANRESA insistia en què el caràcter aleatori dels resultats que es poden obtenir en la parceria i en la societat no és una coincidència essencial, sinó només de detall, i que es pot donar en molts altres actes. En canvi, el que és essència del contracte de societat falta en la parceria: a) en els subjectes, falta en ells el que ha anomenat com *affectio societatis*, és a dir, la intenció de formar una societat; b) i no es crea una nova personalitat que absorbeix la personalitat dels contractants. Per això conclou MANRESA que “Podemos, pues, afirmar fundadamente que la aparcería es un arrendamiento. Pero no es un mero arrendamiento de fincas, al que convienen todos los preceptos dictados para éstos; la especialidad que presenta su precio, la mayor complejidad de relaciones que crea entre las partes, la índole de sus aplicaciones en la práctica, hasta su cualidad de medio apto para contribuir a solucionar la cuestión social en los campos, exigían una especial reglamentación que, arrancando de la afirmación de la naturaleza de arrendamiento que le es propia y le da el mismo artículo que comentamos, reconociese, sin embargo, todas las modalidades fundamentales con que su práctica pueda entrañar resultados útiles¹². I acaba criticant el sense sentit que suposa qualificar el contracte com “arrendamiento por aparcería” i sotmetre'l a les disposicions del contracte de societat, excloent absolutament les del contracte d'arrendament, afirmant que es tracta d'una solució “que no podemos

¹¹ MANRESA, *op. cit.*, pp. 696-697.

¹² MANRESA, *op. cit.*, p. 699.

admitir, por creerla contraria al sentido común, al espíritu de la ley y a la misma justicia”¹³.

2.3.1.2. L'opinió de Mucius Scaevola

En canvi, MUCIUS SCAEVOLA partia de la tesi contrària. Aquest autor sí que considerava el preu cert i no aleatori com un element essencial del contracte d'arrendament. Afirmava que “Si el precio o renta va a ser en la aparcería algo aleatorio, que puede llegar o no a percibir el arrendador, y hasta a consistir quizá en cantidad superior a la que supondría de satisfacerse en metálico, natural es que tal instituto sufra una desviación del concepto común de ser una de tantas especies de arrendamiento”¹⁴. I posava en relleu la coincidència de la parceria amb la societat particular, en el que poden coexistir socis capitalistes, que aporten el capital o béns o les dues coses (seria el propietari del terreny), i socis industrials, que aporten el seu treball o els seus treballs (seria el conreador). Assenyala que “Aparecen, pues, claramente diferenciados en la aparcería el socio capitalista o arrendador, y el industrial, o sea el arrendatario, sin que lleguen, por virtud de tal contrato, a ser propiedad común los mismos bienes destinados al disfrute; pues se convendrá en definitiva, que se trata de una sociedad particular de ganancias o que tiene sólo por objeto el participar los frutos de cosas determinadas”¹⁵.

2.3.2. El Projecte de Reforma del Codi civil de 1905

Les crítiques a l'article 1579 del Codi civil espanyol van donar lloc a què s'elaborés un projecte de reforma que aclarís la naturalesa de la parceria. Per això es va presentar el 14 de juny de 1905 un projecte de llei de reforma dels articles 1579 i 1678 del Codi civil, i de l'article 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Davant la disjuntiva respecte a si la parceria era arrendament o societat, es va adoptar una solució salomònica: la parceria agrària es regia (supletòriament) per les normes de l'arrendament, i la pecuària i la d'establiments fabrils i industrials per les normes de la societat particular. La

¹³ MANRESA, *ibídem*.

¹⁴ MUCIUS SCAEVOLA, *Código civil. Comentado y concordado extensamente con arreglo a la edición oficial*, Imprenta Ibérica Española, Madrid, 1909, tomo XXIV-1, p. 795.

¹⁵ MUCIUS SCAEVOLA, *op. cit.*, p. 796.

proposta del nou art. 1579 deia: “El arrendamiento por aparcería de predios rústicos se regirá por las estipulaciones de las partes y, en su defecto, por las reglas de esta sección, y la costumbre local”. I l’art. 1678, dedicat a la societat particular, que és la que “tiene por objeto cosas determinadas, su uso o sus frutos, o una empresa señalada, o el ejercicio de una profesión o arte”, establia en els seus apartats segon i tercer que “La aparcería pecuaria y las de establecimientos fabriles o industriales, se considerarán comprendidas entre las sociedades particulares, y a falta de convenio especial, se aplicarán a las mismas las disposiciones del presente título y las costumbres del lugar. No obstante, si la aparcería pecuaria fuese accesoria de la agrícola, se extinguirá cuando por cualquier causa se ponga término a esta”.

La reforma, si bé pretenia eliminar la contradicció de l’art. 1579, no semblava massa afortunada, atès que la naturalesa arrendatícia o societària no té perquè venir determinada per l’objecte (si és agrícola o pecuària o industrial), sinó per la configuració que li donin les parts, és a dir, per si hi ha una simple cessió de l’ús a canvi d’un preu (de quantia aleatòria) o si en canvi hi ha una *affectio societatis*.

2.3.3. Algunes opinions de la doctrina més moderna

Anem a veure tot seguit l’opinió de la doctrina espanyola més moderna:

- ALBALADEJO, que exposa la parceria dins la part del seu llibre dedicada a l’arrendament de coses, assenyala que el Codi civil espanyol, en tant que la regula dins dels arrendaments rústics, la considera com una modalitat d’arrendament rústic, si bé amb algunes especialitats. En qualsevol cas, diu ALBALADEJO, “es innegable que la naturaleza de la aparcería puede variar mucho, según los términos en que las partes la celebren (por ejemplo, el concedente, además de otorgar el uso de la finca, aporta semillas, riegos, paga otros gastos, etc)”¹⁶.

¹⁶ ALBALADEJO, Manuel, *Derecho civil*, II, vol. 2, 8ª. ed., José Ma. Bosch editor, Barcelona, 1989, pp. 282-283.

- També GÓMEZ LAPLAZA¹⁷, després d'assenyalar "la gran variedad de figuras que se cobijan bajo el genérico nombre de aparcería", afirma que "la aparcería rústica es un contrato autónomo que se aproxima más al arrendamiento que a la sociedad".

- En canvi, LACRUZ fa l'estudi de l'arrendament dins dels que anomena "contractes associatius i parciaris". No basa la seva exposició en la regulació de l'article 1579 del Codi civil espanyol, sinó en la de la Llei d'arrendaments rústics de 1980. LUNA SERRANO, que és qui va redactar aquesta part de l'obra, es preocupa de posar en relleu les diferències de la parceria respecte a l'arrendament de coses, la societat, i l'arrendament de serveis. La diferència amb l'arrendament es troba en la retribució, perquè en l'arrendament el preu és cert i preestablert. Amb la societat la diferència és que no hi ha un fons comú. I amb l'arrendament de serveis, en l'autonomia que té el parcer i que no té qui presta un servei¹⁸.

- COBACHO GÓMEZ afirma que "Del artículo 1.579 del Código Civil hay que resaltar su confusa dicción. Es del todo incongruente que el código denomine a la figura arrendamiento por aparcería y luego remita a las normas reguladoras del contrato de sociedad para su regulación. Lo dispuesto por el Código viene a hacerse eco de las definiciones de los tratadistas anteriores y la razón puede estar en que el código alude a los medios más típicos de explotación de la tierra. Así en el Diccionario de Alcubilla se dice «la 665 aparcería es una especie de arrendamiento o, más bien compañía o sociedad que tiene por objeto las haciendas del campo»¹⁹. Conclou dient que "En el Derecho español la aparcería no es un contrato de sociedad con sus caracteres, sino que es un contrato de tipo asociativo en el que existe cooperación en el esfuerzo y en los resultados".

¹⁷ GÓMEZ LAPLAZA, Ma. Del Carmen, "Comentario al artículo 1579", a *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Tomo II, 1993, p. 1160.

¹⁸ LACRUZ BERDEJO, José Luis, i altres, *Derecho de obligaciones, Elementos de Derecho Civil, II*, vol. 3, 2ª. ed., José Ma. Bosch Editor, 1986, p. 431.

¹⁹ COBACHO GÓMEZ, José Antonio, "La aparcería agrícola", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, mayo-junio 1982, pp. 664-665.

- LUCAS FERNÁNDEZ reivindica la substantivitat pròpia de la parceria. Després d'assenyalar que la naturalesa societària era la defensada per la doctrina clàssica castellana (Gregorio López, Antonio Gómez, Escriche) incideix amb les diferències respecte a l'arrendament i la societat. Citant DÍEZ PICAZO²⁰, afirma que “no hay fondo común; no actúan los contratantes gestionando como socios; no hay obligación de pagar pérdidas por quien ha realizado su prestación a cambio de la participación en los beneficios, sino sólo que deja de obtenerla [...] los beneficios o utilidades no son comunes, sino privativos del que los obtiene usando y gozando de la cosa que se le ha entregado (p. ej., ganado de cría) libremente, sin participación de la otra parte, etc”. Ara bé, tot i que la relació de parceria no és societària, sí és associativa, “entendida ésta como género, porque reúne los caracteres propios de este tipo de relaciones”²¹.

- LETE DEL RÍO i LETE ACHIRICA afirmen que la parceria no es pot identificar ni amb l'arrendament ni amb la societat. Es distingeix de la societat en què no es crea una nova personalitat, ni hi ha un fons comú, i tampoc es reparteixen beneficis sinó fruits, i tampoc s'ha de confondre amb l'arrendament perquè el preu no és cert, atès que no es pot assegurar els fruits que es percebran, ni tan sols si arribaran a existir. Qualifiquen la parceria com un contracte aleatori. En qualsevol cas, reconeixen que en incloure's la parceria dins el règim dels arrendaments en el codi civil i en la llei especial d'arrendaments rústics, s'ha configurat com una modalitat d'arrendament amb unes característiques específiques²².

- QUICIOS MOLINA²³ afirma també la substantivitat pròpia de la parceria quan assenyala que “Un contrato de aparcería que pretenda subsumirse en el art. 1579 (que no olvidemos se ubica dentro de las reglas sobre el arrendamiento

²⁰ LUCAS FERNÁNDEZ, Francisco, *Comentarios al Código civil*, vol. XX-1.b., EDERSA, Madrid, 2005, p. 1458, citant el *Sistema de Derecho Civil*, vol. II, 6ª ed., 1990, p. 537.

²¹ LUCAS FERNÁNDEZ, *op. cit.*, p 1459.

²² LETE DEL RÍO, José Manuel, LETE ACHIRICA, Javier, *Derecho de obligaciones*, vol. II, Thomson Aranzadi, Cizur Menor, 2006, pp. 641-642.

²³ QUICIOS MOLINA, Susana, “Comentario al artículo 1579”, a *Comentarios al Código Civil*, Tomo VIII, Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013, pp. 11152-11153.

de cosas y llama arrendamientos a tales contratos), y le puedan en consecuencia ser aplicables las disposiciones del contrato de sociedad, debe participar de las notas del arrendamiento y de la sociedad, sin ser ninguno de ellos en puridad, pues entonces o se regiría por las normas del arrendamiento o se regiría por las normas del contrato de sociedad. Ese nexo de unión entre el arrendamiento y la sociedad es la prestación que debe cumplir quien recibe el uso de la cosa: el aparcerero debe entregar, como contraprestación por el goce de la finca o industria cedida, una parte alícuota de los frutos o beneficios obtenidos (en especie o su equivalente dinerario), de modo que quien cede el uso de la finca o industria en cierto modo participa de dichos beneficios. Una aparcería no es un mero arrendamiento de cosa ni es una sociedad, en consecuencia decidir el régimen jurídico aplicable, en defecto de pacto entre las partes, es complicado”.

Per tant, la conclusió a la que podem arribar és que la doctrina espanyola considera que la parceria, tot i que pot participar d'alguna de les seves característiques, no és un contracte de societat, ni un arrendament, sinó un contracte autònom, que pot tenir diferents variants en funció de les obligacions de les parts. COBACHO GÓMEZ fa un acurat resum de les diferents naturaleses que s'han atribuït a la parceria, i assenyala els elements que la separen de cadascuna d'elles:

- a) Com a arrendament: es tractaria d'una modalitat d'arrendament en la qual la diferència és el preu, que consisteix no en una quantitat certa, sinó en una part. Una altra diferència consisteix en què en l'arrendament és l'arrendatari qui suporta els riscos²⁴.

²⁴ Assenyala COBACHO (*op. cit.*, pp. 666-667): “No responde el aparcerero, como lo hace el arrendatario, en los términos que establece el 1.575 del Código Civil. El arrendatario responde por casos fortuitos ordinarios v extraordinarios previsibles. Los riesgos en la actividad que ejerce son de su cuenta. Sin embargo, el aparcerero divide sus pérdidas y ganancias con el cedente. El artículo 1.576, al disponer que «no tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco», no es de aplicación a la aparcería. La razón de la no aplicabilidad de este precepto al aparcerero está en que hay una diferencia sustancial entre él y el arrendatario, ya que este último es el que soporta los riesgos de su actividad económica mientras que el aparcerero las comparte, como reconocía Pothier. El aparcerero no puede ceder la finca. El Código Civil no recoge esta disposición, pero sí lo han hecho las leyes especiales, en atención a su carácter asociativo, basado en la confianza. El aparcerero es conceptualizado por algunos como un simple servidor de la

b) Com a contracte de societat, en el que el propietari aporta la finca i el parcer el seu treball. COBACHO creu que aquesta configuració és més satisfactòria que l'anterior, perquè més que una cessió en el gaudi dels béns hi ha una incorporació a l'explotació. Això no obstant, no hi ha la intenció de constituir una persona a la qual se li transfereixen els béns dels socis, ni un patrimoni separat²⁵.

c) Com un arrendament de serveis. Es tracta d'una posició que està molt poc arrelada a Espanya, sí en canvia Itàlia, i considera el parcer com un treballador.

d) Finalment, COBACHO assenyala que un sector doctrinal cada vegada més majoritari qualifica la parceria com un "contracte parciari"²⁶

posesión. Según esta opinión ni es poseedor ni siquiera detentador. Carece de la independencia económico-jurídica indispensable como para que se le puedan predicar cualquiera de estos dos conceptos y ejerce la posesión de otro, siguiendo sus instrucciones, sin que los actos que realiza signifiquen tenencia o disfrute propios, sino tenencia o disfrute ajenos (discutible opinión en la que no podemos entrar ahora). Otra diferencia importante reside en las ganancias. Para que la parte alícuota de frutos percibidos por el propietario pudiera tener el carácter de precio, sería preciso que la parte de frutos fuera entregada por el aparcerero al propietario. Ese desplazamiento no se produce porque para ello sería preciso que los frutos correspondieran en su totalidad al aparcerero y que éste pagara al propietario: lo cual no sucede en la aparcería. En conclusión, parece que la posición jurídica de arrendatario es distinta de la de aparcerero, ya que el arrendatario es autónomo en el desarrollo de su actividad económica, carga íntegramente con el riesgo de la actividad que desarrolla en los términos que establecen los artículos 1.575 y 1.576, mientras que el riesgo del aparcerero es compartido con el cedente".

²⁵ Segueix dient COBACHO (*op. cit.*, p. 677), que "Esta posición doctrinal es más satisfactoria que la que ve en la aparcería una variedad del arrendamiento, pero no es explicativa de las relaciones que se dan entre cedente y aparcerero. Es más satisfactoria que la del arrendamiento porque más que cesión en el disfrute de los bienes o derechos hay una incorporación a la explotación; sobre la idea de cambio predomina la de asociación. Sin embargo, aunque en la aparcería exista, como en la sociedad, *affectio*, no hay intención de originar una nueva persona jurídica a la que se transfieren bienes de los socios. No se constituye un patrimonio aparte con los bienes de los socios como en la sociedad, sino que los bienes siguen perteneciendo al propietario. Como dice Castán, el propósito del cedente es sólo hacer partícipe al colono del goce de la tierra; ningún propietario al dar su tierra en aparcería se considera desprendido de su capital. A mi modo de ver, en la aparcería no hay sociedad, aunque sí hay un cierto tipo asociativo, pero en éste la posición jurídica del aparcerero es la de un cooperador incorporado a la explotación pero subordinado al cedente".

²⁶ Diu COBACHO, (*op. cit.*, p. 668), que "Por último, hay un sector doctrinal cada vez más mayoritario que ve en la aparcería un contrato parciario. Aparcería, según indica su mismo nombre, consiste en «ir a la parte». Un contrato, dice Castán, por el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o ciertos elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquéllos o éstos produzcan. Para Breglia el negocio con cláusula parciaria está entre los contratos de cambio y los contratos de estructura asociativa. ENNECCERUS cree que en los negocios parciarios ambas partes no se agrupan para la adquisición y ganancia comunes, sino que una de ellas hace la adquisición y la

2.3.4. La jurisprudència

La majoria de la jurisprudència assumeix la teoria que la parceria és un contracte independent amb naturalesa *sui generis*. La STS 16.5.1947 (RJ 1947/626) va assenyalar que “mediante la aparcería, una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o ciertos elementos de una explotación, a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades, que aquéllos o ésta produzcan”. És indicativa en aquest sentit la sentència del Tribunal Suprem de 8 de juliol de 2002 (RJ 2002/8233), que amb ocasió d’una parceria industrial va declarar que “No obstante las dificultades que ofrece la determinación neta de la naturaleza jurídica de la «aparcería», dada la redacción del artículo 1579 del Código Civil, que la diseña como una especie híbrida entre los contratos de arrendamiento y de sociedad, tanto la doctrina como la jurisprudencia (sentencia del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959) atribuye a la misma sustantividad propia, pues la aplicación, en su caso, de reglas de otros contratos, establecidas legalmente, por analogía, no invalida sus diferencias ni con el arrendamiento por las peculiaridades de las prestaciones, ni con la sociedad al no existir en la aparcería un sujeto de imputación, distinto de las partes, ni por tanto, un patrimonio separado”.

La naturalesa mixta de la parceria s’ha posat de relleu en altres sentències:

- STS 29.11.2005 (RJ 2006/36): “Según la jurisprudencia de esta Sala puede presentar elementos en distinta proporción del contrato de arrendamiento y del contrato de sociedad, que implica la existencia de aportaciones y beneficios en común”.
- STS 25.4.1997 (RJ 1997/3541): “esencial en las aparecerías es que la renta consista en una parte alícuota de lo producido y no en una cantidad fija, que es lo que caracteriza al arrendamiento, y así, el concepto jurídico de aparcería «no quiebra porque el cedente no intervenga en la explotación ni aporte otra cosa que la tierra siempre que su participación en los productos

ganancia para sí sola: dando sólo una parte de las mismas a cambio de las prestaciones de la otra, y a estos negocios sólo se les aplican algunos de los principios sobre el contrato de sociedad, principalmente los relativos al cómputo de las ganancias”.

consista en una parte alícuota de los obtenidos, esto es, que revista el carácter aleatorio propio de estos contratos»”.

2.4. La parceria en la legislació especial d'arrendaments rústics

En l'àmbit en el que més s'ha regulat la parceria ha estat en els arrendaments rústics, en els que ha estat relativament freqüent que el preu a satisfer per l'arrendatari consisteixi en una part alícuota dels productes de la finca.

2.4.1. La Llei d'Arrendaments Rústics de 1935

L'article 43.1 de la Llei de 15 de març de 1935 d'Arrendaments Rústics definia la parceria dient que “Por el contrato de aparcería el titular o titulares de una finca rústica ceden temporalmente o conciertan con una o varias personas el uso o disfrute de aquélla o el de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo en repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente en relación a sus respectivas aportaciones».

La doctrina distingia dos tipus de científica, que anomenava “científica” i “vulgar”²⁷. En la “vulgar”, el propietari només aportava la terra i els altres elements inherents a ella, però no intervenia en l'explotació. I en la “científica”, el parcer s'incorporava a l'explotació.

2.4.2. La Llei d'Arrendaments Rústics de 1980

La Llei 83/1980, de 31 de desembre, d'arrendaments rústics, va dedicar el seu títol segon (arts. 102 a 120) a la regulació de la parceria. És important el primer d'aquests articles, que dona el seu concepte: “Por el contrato de aparcería el titular de una finca rústica cede temporalmente para su explotación agraria el uso y disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, aportando al mismo tiempo un 25 por 100, como mínimo, del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante y conviniendo con el cesionario en repartirse los productos por partes alícuotas, en proporción, a sus respectivas aportaciones.

²⁷ Vegi's COBACHO GÓMEZ, *op. cit.* pp. 670 i ss.

El cedente será considerado como cultivador directo”. La important aportació del titular de la finca, que no es limita a cedir el seu aprofitament sinó que també aporta una part del capital necessari per a l'explotació, era un element que semblava apartar la parceria de l'arrendament i acostar-la a la societat. Això no obstant, l'art. 106 deia que “En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones del presente título y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidos en la presente Ley, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza del contrato de aparcería”; per tant, el règim supletori no era el de la societat, sinó el de l'arrendament.

L'article 101 feia referència al que s'anomenava “arrendament parciari”, que era aquell en el que l'aportació del titular de la finca no arribava al 25%. Deia aquest precepte, en el seu primer apartat, que “Cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta, además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al 25 por 100, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente Ley con las modificaciones que se indican en los apartados siguientes de este mismo artículo”.

En realitat, la regulació de la LAR 1980, s'orientava més que cap a la dualitat arrendament / societat, a la relació parceria /arrendament de serveis. I és que la parceria es pot considerar també des d'un altre punt de vista. En lloc de posar l'èmfasi en la participació en els fruits com un preu que el conreador paga al propietari, es pot contemplar aquesta participació en els fruits com la retribució que paga el propietari al conreador pel seu treball. I la LAR 1980 n'és conscient, com es palesa per exemple als dos primers apartats de l'article 108: “1. Cuando el aparcerero aporte exclusivamente su trabajo personal deberá serle garantizado, en todo caso, el salario mínimo que corresponda al tiempo de su actividad que dedique al cultivo de las fincas objeto del contrato de aparcería y cumplirse, en general, lo previsto en la legislación laboral y de seguridad social. 2. Igualmente se procederá cuando lo que corresponda aportar al aparcerero, además de su trabajo personal, sea inferior al 10 por 100 del valor total del ganado, maquinaria y capital circulante”.

2.4.3. La Llei d'Arrendaments Rústics de 2003

2.4.3.1. Règim general

La Llei 49/2003, de 29 de novembre, d'arrendaments rústics, no va exigir una aportació mínima per part del titular per a la qualificació del contracte com de parceria. L'art. 28.1 estableix que "Por el contrato de aparcería, el titular de una finca o de una explotación cede temporalmente su uso y disfrute o el de alguno de sus aprovechamientos, así como el de los elementos de la explotación, ganado, maquinaria o capital circulante, conviniendo con el cesionario aparcerero en repartirse los productos por partes alícuotas en proporción a sus respectivas aportaciones". Pel que fa al seu règim jurídic, una part de les normes de l'arrendament són aplicables com a supletòries, d'acord amb l'art. 29: "En defecto de pacto expreso, de normas forales o de derecho especial y de costumbre, se aplicarán las disposiciones de este capítulo y, con carácter supletorio, las normas sobre arrendamientos rústicos contenidas en los capítulos II, III, VI y VIII, siempre que no resulten contrarias a la naturaleza esencial del contrato de aparcería". Aquest capítols feien referència a les parts contractants (el II), a la forma (el III), a les despeses i millores (el VI), i a la finalització del contracte (el VIII). Per tant, no eren aplicables, a més de les disposicions generals (el capítol II), les regles sobre durada (capítol IV, el que implica que no hi ha una durada mínima), sobre la renda (capítol V), i respecte a l'alienació del bé, drets d'adquisició preferent, cessió del contracte i sotsarrendament (capítol VII).

2.4.3.2. La parceria associativa

L'art. 32 regula la que anomenava "parceria associativa": "Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los

arrendamientos”. La naturalesa societària es pot apreciar si comparem aquest article amb el 28. En aquest es defineix la parceria com un contracte en el que propietari cedeix l’ús d’una finca a canvi d’una participació en els productes. En canvi, en l’article 32 les parts acorden posar un comú la finca, el treball i altres elements de producció: la idea de col·laboració per a la consecució d’una finalitat en interès comú és evident.

2.5. La parceria en el dret civil català

2.5.1. La doctrina clàssica catalana

Els autors clàssics catalans també posen de relleu la disparitat d’opinions respecte a la naturalesa jurídica de la parceria. Així, BROCÀ-AMELL diuen: “Gibert y Comes dicen que no es arriendo, sino sociedad; pero contra sus afirmaciones están las disposiciones del derecho romano, que no dan lugar a duda. Es verdad que una ley del Digesto dice que el aparcerero (*colonus partarius*) casi tiene un derecho de sociedad (*quasi societatis iure*), pero lo dice, con mucha exactitud, después de consignar que el colono común podrá pedir una rebaja en la merced cuando un caso fortuito haya disminuido mucho los frutos, pues semejante regla no tiene aplicación a la aparcería, ya que se entrega una parte cuotativa de frutos, y por consiguiente *alioquin partarius-colonus quasi societatis iure, et damnum et lucrum cum domino fundi patitur*”. També es fa ressò de les SSTS 18.10.1867 i 16.11.1870, que van assenyalar que quan per l’aprofitament d’una finca es paga cada any una certa quantitat de fruits que es produeixen, s’entén que es fa en concepte d’arrendatari²⁸.

DURAN I BAS, en la Memòria, també assenyala la disparitat d’opinions al respecte: “La aparcería, contrato de arriendo según unos y de sociedad según otros, está muy generalizada en Cataluña, rigiéndose por las prescripciones del

²⁸ BROCÁ Y MONTAGUT, Guillermo Ma., AMELL Y LLOPIS, Juan, *Instituciones del Derecho civil catalán vigente: ó sea exposición metódica y razonada de las leyes, costumbres y jurisprudencia de los autores y de la antigua Audiencia del Principado; completada con las doctrinas del Tribunal Supremo y precedida de una introducción histórica*, 2ª. ed., Imprenta Barcelonesa, Barcelona, vol. II., 1886, p. 227.

derecho romano y por usos y costumbres que suelen continuarse en todos los contratos [...] ²⁹.

2.5.2. Els projectes d'apèndix i de compilació

2.5.2.1. La Memòria de Duran i Bas

En el text articulat de Duran i Bas, d'acord amb la divisió d'opinions que s'havia expressat en la Memòria, es torna a mostrar l'especial naturalesa de la parceria. Es diu a l'article CCXXIV: "La aparcería se rige por los pactos establecidos entre el dueño y el colono, y en su defecto por las costumbres de la localidad, por las reglas que se expresan en los artículos siguientes, y por las *propias de los contratos de arriendo o de sociedad, según los casos, en cuanto son aplicables a la especialidad del de que se trata*". Semblava, per tant, que en funció de les aportacions de les parts s'aplicaria amb caràcter supletori una o altra normativa. Ara bé, els articles següents semblaven contemplar l'existència d'un arrendament; l'art. CCXXV deia que "El colono debe poner por su parte en el cultivo las semillas, los demás gastos necesarios al mismo y su trabajo así para el laboreo de la tierra como para la recolección y conservación de los frutos. En defecto de pacto el pago de las contribuciones y de las cargas intrínsecas de la finca viene a cargo del dueño". Per tant, el propietari es limitava a aportar la finca.

Una regla pròpia de la parceria la trobem a l'art. CCXXVI, quan comença dient que el colon "también debe cultivar el precio a estilo de buen labrador, y probar, en caso de litigio, que así lo hizo". El mal conreu de la finca perjudica al colon, però també al propietari, que rebrà menys fruits.

2.5.2.2. El projecte d'apèndix de 1930

El projecte d'apèndix de 1930 va regular la parceria als articles 224 a 228, amb un règim semblant al de la Memòria. Dues qüestions cal destacar. La primera, que amb relació al règim jurídic no es fa cap referència a l'arrendament ni a la societat, amb la qual cosa sembla que es vulgui reforçar el caràcter autònom

²⁹ DURAN Y BAS, M., *Memoria acerca de las instituciones del Derecho civil de Cataluña*. Barcelona, Imprenta de la Casa de Caridad, Barcelona, 1883, p. 159.

del contracte. L'art. 224 disposava que "La aparcería se rige por los pactos establecidos entre el dueño y el colono o aparcerero, y en su defecto por las costumbres de la localidad y por las reglas que se expresan en los artículos siguientes". La segona, que es va introduir una nova norma pròpia de la parceria, a l'incís final de l'art. 227, que deia que "El propietario podrá intervenir por sí o por quien designe en la recolección, medición y partición de los frutos"; la finalitat de la norma estava clara: que el propietari pogués controlar que el colon no el defraudava a l'hora de determinar la quantia dels fruits produïts.

L'Avantprojecte de 1931 va dedicar a la parceria els articles 177 a 180, amb una redacció similar a la del projecte de 1930.

2.5.2.3. El projecte de compilació de 1955

El projecte de Compilació de 1955 només es referia a la parceria rústica a l'art. 547.I, en el que establia el seu règim jurídic: "Los contratos de aparcería rústica, en lo que no se oponga a la legislación especial sobre arrendamientos rústicos, se regirá preferentemente por los pactos de los contratantes y en su defecto por los usos y costumbres de la localidad". Aquesta mateixa regla es va reproduir a la Compilació de 1960, a l'article 337.I. S'evidenciava, per tant, la naturalesa arrendatícia del contracte.

2.6. La parceria en la legislació sobre contractes de conreu

2.6.1. La llei de contractes de conreu de 1934

La Llei de Contractes de Conreu de 12 d'abril de 1934 (LCC 1934) va ser, possiblement, la llei més important que va aprovar la Generalitat republicana i, sens dubte, la més polèmica, tant pel clima d'enfrontament entre pagesos i propietaris que l'acompanyava, com pel fet d'haver estat declarada inconstitucional pel Tribunal de Garanties Constitucionals i tot seguit aprovada de nou pel Parlament de Catalunya amb el mateix contingut. La finalitat de la Llei va ser, bàsicament, la de dotar d'una certa estabilitat els contractes del pagès per al conreu de la terra, d'aquí la seva denominació. El concepte de contractes de conreu tenia la virtut de comprendre tots aquells contractes, de

diferent naturalesa, que tenien per finalitat l'aprofitament agrícola d'una finca rústica.

La Llei de contractes de conreu dedicava els articles 66 a 73 a la regulació del contracte de parceria, i li atribuïa naturalesa societària. Es distingia en funció de l'aportació del propietari per qualificar el contracte com d'arrendament o de parceria. L'art. 66 deia: "Els contractes de conreu seran d'aparceria sempre que el propietari porti, a més de l'ús de la terra, una quarta part o més del capital necessari per a la seva explotació i percebi una part dels fruits o beneficis. Els contractes de conreu en què l'aportació del propietari de més de l'ús de la terra, no arribi a l'expressat 25 per 100, es consideraran contractes d'arrendament a tots els efectes d'aquesta Llei"³⁰.

No semblava que, si el contracte era de parceria, es donés massa importància a l'aportació de la terra, en qualsevol cas molta menys que a l'aportació de treball. L'article 71 LCC 1934 establia que "La distribució de productes o beneficis entre el parcer i el propietari es farà en proporció a les respectives aportacions, però el parcer no podrà rebre menys de la meitat ni el propietari menys d'un terç". És a dir, malgrat que el parcer no aportés res o molt poca part del capital, pel fet d'aportar el seu treball ja tenia dret com a mínim a un 50% dels "productes o beneficis". En canvi, el propietari, que recordem havia d'aportar a més de la finca un 25% com a mínim del capital, podia ser que acabés rebent només 1/3 dels productes, encara que la seva aportació en el capital hagués estat superior a la del parcer.

Es podria pensar que al propietari li convindria no participar en el capital o fer-ho en menys d'un 25%, i d'aquesta manera qualificar el contracte com d'arrendament i no de parceria, per tal que no veure's tant perjudicar a l'hora de repartir els fruits. Això no obstant, en altres aspectes la regulació de l'arrendament no era satisfactòria per al propietari, ja que es concedien una sèrie de drets a l'arrendatari, com el dret d'adquisició de les terres si es

³⁰ Acabava dient aquest article que "No tindran el concepte d'aportació del propietari, al sol efecte de calcular la seva participació en el capital d'explotació i per tant conèixer la naturalesa jurídica del contracte, les aportacions que faci en la cria de bestiar complementària. L'extensió de terra que compregui tot contracte d'aparceria no podrà ésser superior a la prevista a l'article 7 d'aquesta Llei".

complien els requisits establerts a l'article 44, o la durada mínima dels articles 10 i següents, durada obligatòria superior a la de la parceria³¹.

D'acord amb l'article 70, "El contracte d'aparceria es regirà per les disposicions relatives al contracte de societat, entenent-se que és una societat civil particular". Per tant, es podia configurar la parceria com una societat, amb unes regles específiques que li donaven substantivitat pròpia:

1a) L'esmentada regla sobre la participació mínima a la que tenien dret propietari i conreador.

2a) La durada mínima de sis anys.

3a) Les causes d'extinció del contracte. D'acord amb l'article 73. "Es considerarà causa de rescissió del contracte:

- Manifestes deficiències en el conreu.
- Perjudicis evidents i mala fe ocasionats en la propietat.
- Deslleialtats en frau contra el propietari en el lliurament dels productes de la terra.

L'acció es plantejarà davant la junta arbitral de districte.

4a) En canvi, i a diferència dels projectes d'apèndix i compilació, no es preveien unes mesures específiques de control en front el conreador, com la possibilitat d'intervenció del propietari en la recollida dels fruits.

³¹ L'article 70.II establia, respecte a la parceria, que "La duració del contracte s'establirà per un termini mínim de sis anys, prorrogables tàcitament per iguals períodes contractats. Cada termini de contracte podrà rescindir-se per les parts, avisant amb un any agrícola d'anticipació". En canvi, l'art. 10, relatiu a l'arrendament, preveia que "La durada mínima dels arrendaments regulats en aquesta Llei serà de sis anys. Si l'arrendatari durant el darrer any del termini contractual, i almenys sis mesos abans de finir el seu venciment, no avisa l'arrendador, per escrit, la seva voluntat de donar per acabat el contracte, s'entendrà tàcitament que opta per la pròrroga per un període de sis anys més, i així successivament"; per tant, quedava a la decisió de l'arrendatari el que l'arrendament subsistís indefinidament, llevat que, d'acord amb l'article 14, en el cas en què, acabat el termini contractual o alguna de les seves pròrrogues, el propietari s'obligués a conrear directament la terra ell mateix o els seus descendents o afillats de dret que facin vida comú amb ell.

2.6.2. La llei de contractes de conreu de 20 de febrer de 2008 i el llibre sisè del Codi civil de Catalunya

Tractem de manera conjunta la regulació de la llei de contractes de conreu de 20 de febrer de 2008 i la del llibre sisè del Codi civil de Catalunya aprovat per la Llei 3/2017, de 15 de febrer, atès que la regulació és similar. Partirem de la referència d'aquest últim.

2.6.2.1. *Naturalesa*

Es dediquen a la parceria tres articles. El primer d'ells, l'article 623-30 CCCat (que correspon a l'article 36 LCC 2008), dóna el seu concepte: "En el contracte de parceria el propietari cedeix al parcer l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses". El precepte es caracteritza perquè, almenys formalment, prescindeix de la distinció entre arrendament parciari i parceria societària, quan qualifica el contracte com de parceria tant si el propietari participa o no en les despeses d'explotació de la finca.

És important l'article 623-8.3 CCCat (art. 8.3 LCC 2008), quan diu que "Les disposicions d'aquest codi sobre el contracte d'arrendament s'apliquen als altres contractes de conreu en la mesura en què ho permeti llur naturalesa". Per tant, el llibre sisè sembla decantar-se cap a la naturalesa jurídica arrendatícia de la parceria. Això no obstant, si el propietari aporta, a més de la finca, una part del capital (aporta diners per comprar maquinària o per llavors, per exemple), i participa en la gestió de l'explotació, la naturalesa de contracte de col·laboració és evident, i moltes de les regles de l'arrendament serien difícilment aplicables.

En la parceria intervenen tres elements:

- La finca, que l'aporta el propietari;
- El treball de conrear, que l'aporta el conreador;
- I el capital, que el pot aportat l'un o altre, o tots dos.

Si el propietari es limita a aportar la finca, la retribució que rebí a canvi pot ser en diners, en fruits, o en una part dels fruits. En aquest darrer cas, l'aplicació del règim de l'arrendament de béns és evident, amb algunes especialitats.

Si el conreador es limita a aportar el seu treball, la seva retribució pot consistir també en diners, en fruits o en una part dels fruits. En aquest cas, les normes de l'arrendament de serveis són les que seran d'aplicació en la seva major part.

I si el propietari i el conreador, a més d'aportar la finca i el seu treball, respectivament, aporten el capital i intervenen en la gestió, estarem davant d'un contracte de col·laboració, que els interessats podrien configurar de diferents maneres, entre elles la constitució d'una societat.

2.6.2.2. *Repartiment dels fruits*

L'art. 623-30.2 CCCat estableix que "Les parts corresponents al parcer i al propietari es poden convenir lliurement sense que hagin de correspondre al valor de llur contribució en l'explotació de la finca". Per tant, la llei deixa absoluta llibertat a les parts a l'hora del repartiment dels productes, de tal manera que aquest repartiment no s'ha de correspondre amb el valor de la seva aportació.

2.6.2.3. *Obligacions del parcer i causes d'extinció*

L'art. 623-31 estableix les obligacions del parcer:

"1. El parcer ha d'informar adequadament el propietari sobre el desenvolupament del conreu i, si escau, sobre les altres activitats de l'explotació, independentment del dret del propietari a fer les comprovacions que consideri convenientes.

2. El parcer ha d'avisar anticipadament el propietari perquè, si vol, pugui presenciar la recol·lecció dels productes obtinguts amb el conreu de la finca.

3. El parcer, llevat de pacte en contra, s'ocupa de la comercialització dels productes de l'explotació, amb l'obligació de retre comptes al propietari amb la

periodicitat convinguda o, si no hi ha pacte, segons l'ús i el costum de la comarca”.

Estem davant d'una norma destinada a la protecció del dret del propietari, per tractar d'evitar la defraudació a l'hora del repartiment dels fruits. Aquesta protecció del propietari també es manifesta amb relació a les causes d'extinció de la parceria, d'acord amb l'article 623-32 CCCat: “Són causes específiques de resolució del contracte de parceria:

- a) La deficiència manifesta en el conreu de la finca.
- b) L'incompliment dels deures d'informació i comunicació a càrrec del parcer.
- c) La deslleialtat en perjudici del propietari en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes de la finca”.

2.7. Altres ordenaments jurídics

Fem referència a continuació a com ha evolucionat el règim de la parceria en aquells drets als que anteriorment s'ha fet referència: Itàlia, França i Portugal. Igualment, esmentarem la solució del Codi civil de Xile, un dels més prestigiosos de l'Amèrica Llatina.

2.7.1. El Codi civil italià de 1942

El Codi civil italià de 1942 conté una novetat important, i és que la diferència entre l'arrendament i la parceria no es troba en la renda de l'arrendament. Després de definir a l'article 1571 l'arrendament dient que “La locazione e' il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”, l'article 1639, dedicat al lloguer de finques rústiques, estableix que “Il fitto puo' consistere anche in una quota ovvero in una quantita' fissa o variabile dei frutti del fondo locato”. Per tant, en el lloguer la quota també pot consistir en una quantitat variable dels fruits de la finca llogada. Això fa que, segons la doctrina italiana, la diferència entre l'arrendament i la parceria es trobi no en el caràcter del preu, sinó en la naturalesa de la relació, ja que mentre en l'arrendament l'arrendatari

és autònom en l'exercici de la seva activitat, en la parceria la direcció correspon al cedent³², afirmació molt discutible segons el nostre parer.

En el dret italià la parceria s'anomena *mezzadria* (parceria per meitat), i és un contracte associatiu per a l'exercici de l'empresa agrària, inclòs en el llibre del codi civil dedicat al contracte de treball. L'article 2141 la defineix: “Nella mezzadria il concedente ed il mezzadro, in proprio e quale capo di una famiglia colonica, si associano per la coltivazione di un podere e per l'esercizio delle attivita' connesse al fine di dividerne a meta' i prodotti e gli utili. E' valido tuttavia il patto con il quale taluni prodotti si dividono in porzioni diverse”.

Segons la doctrina italià, qui tenia la direcció tècnica de l'empresa era el cedent, que seria l'empresari, la qual cosa no deixa de ser congruent amb el fet que es qualifiqui com un contracte de treball. Això feia que la posició jurídica del parcer en la *mezzadria* era pitjor que la de l'arrendatari, el que va originar que la Llei de 15 de setembre de 1967 prohibís la constitució de nous contractes de *mezzadria*³³.

2.7.2. El dret francès

L'article L462-1 del Code Rural defineix la parceria dient que “Le bail à colonat paritaire ou métayage est le contrat par lequel le possesseur d'un bien rural le remet pour un certain temps à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur”.

Es conté una detallada regulació que fa referència als següents aspectes principals:

- Ha de constar per escrit; art. L462-3: “Le bail à colonat paritaire doit être constaté par écrit; à défaut d'écrit, les relations entre les parties sont régies par les clauses et conditions d'un contrat départemental type”.
- Durada mínima de nou anys (L462-4).

³² Així ho posa de relleu COBACHO GÓMEZ, *op. cit.* p. 676.

³³ Deia aquest precepte que “A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge non possono essere stipulati nuovi contratti di mezzadria. I contratti stipulati in violazione del divieto di cui al precedente comma sono nulli [...]”.

- Dret del parcer a la pròrroga del contracte, llevat que concorrin una sèrie de causes assenyalades a l'art. L462-5.
- La norma que establia que la part del parcer en els fruits no podia ser inferior a les $\frac{3}{4}$ parts³⁴, va ser derogada per l'article 6 de la Ordonnance n°2016-391 du 31 mars 2016.
- Obligació d'usar del bé amb la diligència d'un bon pare de família; necessita el consentiment del propietari per sotsarrendar o per cedir el contracte, i ha d'advertir-lo de les pertorbacions sobre el bé, art. L462-12³⁵.
- Dret del parcer a ser indemnitzat per les millores fetes en el bé, art. L462-14³⁶.
- La preferència adquisitiva també ha estat derogada per la citada Ordenança de 2016³⁷, així com també l'article 462-16, que declarava nul·les una sèrie de clàusules³⁸, el caràcter d'ordre públic de les regles legals³⁹, i les clàusules restrictives de drets del parcer⁴⁰.

³⁴ L462-8: "La part du preneur et celle du bailleur sont déterminées dans le contrat, en tenant compte des usages locaux et de la contribution de chaque partie, la part du preneur ne pouvant en aucun cas être inférieure aux trois quarts des fruits et produits provenant des terres non affectées à son usage personnel".

³⁵ "Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, en suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ; il ne peut sous-louer ni céder son bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.

Il est tenu d'avertir le bailleur des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds".

³⁶ "Le preneur qui a apporté des améliorations au fonds mis en colonat a droit, en quittant les lieux, à une indemnité due par le bailleur".

³⁷ Deia l'article L462-15 que "En cas de vente du bien rural qu'il exploite, le preneur bénéficie, à égalité de prix, d'un droit de préemption dont les conditions d'exercice sont déterminées par décret en Conseil d'Etat".

³⁸ "Sont réputées non écrites les clauses qui :

- font obligation au preneur de s'adresser exclusivement au bailleur pour des fournitures, travaux et services nécessaires à l'exploitation ;
- interdisent au preneur l'exploitation de terres autres que celles données à bail ou la libre association avec d'autres exploitants ou l'adhésion à des groupements d'exploitants, en vue d'une meilleure exploitation, sans que cette association ou cette adhésion puissent porter atteinte à l'existence du fonds loué en tant qu'unité d'exploitation ;
- prévoient la résiliation du contrat en cas de vente".

³⁹ Article L462-19: "Les dispositions de la présente section sont d'ordre public".

Tota aquesta regulació mostres, per tant, una configuració del contracte com a arrendament, el règim del qual és aplicable amb caràcter supletori. En aquest sentit, l'apartat segon de l'article L462-1 diu que "Le bail à colonat partiaire est soumis aux règles du code civil en matière de bail en ce qui concerne la preuve de son existence et les rapports entre bailleurs et preneurs non réglés par le présent chapitre". Per altra banda, a partir de l'Ordenança de 2016, s'observa una disminució dels drets del parcer.

2.7.3. El Codi civil portuguès

El Codi civil portuguès dóna un concepte ampli d'arrendament, en el sentit que el preu no cal que es tracti d'un preu cert. L'art. 1022 només parla de "retribució", sense que els articles posteriors facin cap especificació respecte a aquesta retribució. Diu l'article 1022 que "Locação é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição".

Els articles 1121 i següents regulen la que s'anomena "parceria pecuària", que és definida en aquest primer article: "Parceria pecuária é o contrato pelo qual uma ou mais pessoas entregam a outra ou outras um animal ou certo número deles, para estas os criarem, pensarem e vigiarem, com o ajuste de repartirem entre si os lucros futuros em certa proporção".

I pel que fa a la parceria agrícola, l'article 6 del Decreto-Lei n.º 47344, de 1966, diu que "Ao contrato de parceria agrícola são aplicáveis, para o futuro, as disposições que regulam o arrendamento rural".

2.7.4. El Codi civil de Xile

Valgui la referència al Codi civil de Xile perquè admet que el preu de l'arrendament pugui consistir en una quota dels fruits. Diu l'article 1917 que "El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o **una cuota de los frutos de cada cosecha**. Llámase renta cuando se paga

⁴⁰ Article L462-18: "Toute clause ou stipulation tendant à restreindre les droits reconnus au preneur par le présent chapitre est réputée non écrite".

periódicamente”. Ara bé, aquesta naturalesa arrendatícia queda qüestionada a l'article 1983, que diu el següent: “El colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha. Exceptúase el colono aparcerero, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del colono aparcerero en contribuir con su cuota de frutos”. Com es pot apreciar, el precepte sembla atribuir al contracte una naturalesa societària.

3. CAPÍTOL 2. La naturalesa de la parceria. Diferències i analogies amb els contractes de societat i d'arrendament

En aquest segon capítol es tractarà d'esbrinar la naturalesa del contracte de parceria. Ja s'ha assenyalat en el capítol anterior que dos han estat els contractes als que s'ha volgut la parceria: l'arrendament i la societat. La parceria presenta elements propis de cadascun d'aquests contractes, i segurament per aquest motiu una bona part de la doctrina i de la jurisprudència el qualifica com un contracte *sui generis*, amb substantivitat pròpia. Veurem a continuació amb quin d'aquells dos contractes presenta més analogies.

3.1. Parceria i societat

3.1.1. Introducció

Recordem en primer lloc que l'article 70 LCC 1934 establia que "El contracte d'aparceria es regirà per les disposicions relatives al contracte de societat, entenent-se que és una societat civil particular". I l'article 66 deia que: "Els contractes de conreu seran d'aparceria sempre que el propietari aporti, a més de l'ús de la terra, una quarta part o més del capital necessari per a la seva explotació i percebi una part dels fruits o beneficis. Els contractes de conreu en què l'aportació del propietari de més de l'ús de la terra, no arribi a l'expressat 25 per 100, es consideraran contractes d'arrendament a tots els efectes d'aquesta Llei". Per la seva banda, l'article 1579 del Codi civil espanyol disposa que "El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra".

A continuació s'analitzaran diferents aspectes de la regulació de la societat civil, per tal de veure si el seu règim s'ajusta o és el més adequat o no a la naturalesa de la parceria.

3.1.2. El règim de les aportacions

Si el contracte de parceria es caracteritza per la cessió de l'ús d'un bé a canvi d'una participació en els fruits d'aquest bé, aquesta obligació d'aportació també es produeix en el contracte de societat. Igualment, l'altra part assumeix l'obligació d'explotar el bé, amb un paral·lelisme, per tant, amb el soci industrial de la societat.

3.1.2.1. L'aportació del bé

Una part aportarà el bé de què es tracti, ja sigui una finca rústica, ja un altre bé productiu. Aquesta aportació del bé és una obligació essencial. El règim legal de la societat no preveu les conseqüències de l'incompliment d'aquesta obligació. A l'article 1681 CCEsp només s'estableix que "Cada uno es deudor a la sociedad de lo que ha prometido aportar a ella. Queda también sujeto a la evicción en cuanto a las cosas ciertas y determinadas que hayan aportado a la sociedad, en los mismos casos y de igual modo que lo está el vendedor respecto del comprador". L'apartat primer de l'article 1687 es refereix als riscos de la cosa aportada, i diu que "El riesgo de las cosas ciertas y determinadas, no fungibles, que se aportan a la sociedad para que sólo sean comunes su uso y sus frutos, es del socio propietario".

En realitat, aquestes regles de la societat poc aporten de nou respecte al règim general de l'incompliment, que trobem regulat en el CCCat en matèria de compravenda als articles 621-37 i següents. Tampoc el règim de la societat ens aclareix qui s'ha de fer càrrec de les reparacions. Per aquesta raó, possiblement el règim de l'arrendament resulti més adient per regular aquesta qüestió. D'aquest règim de l'arrendament resultaria que si s'incompleix l'obligació d'aportació l'altra part del contracte tindrà els següents remeis:

- a) Exigir el compliment específic.
- b) Reduir el preu o alliberar-se'n temporalment del pagament, en el cas de la part arrendatària.
- c) Resoldre el contracte.
- d) Reclamar la indemnització per danys i perjudicis.

Igualment, i pel que fa a les reparacions, el règim de l'arrendament s'adapta perfectament: La part que ha d'aportar el bé està obligada a mantenir el bé en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament i ha de fer a costa seva les reparacions necessàries, de caràcter ordinari o extraordinari, llevat de les originades per culpa de l'altra part. Pel que fa a les despeses derivades del desgast produït per la utilització normal del bé, haurien de considerar-se despeses comunes que farien reduir els beneficis.

3.1.2.2. Aportació del treball per a l'explotació del bé

L'activitat del parcer es podria assimilar a la del soci industrial. Això no obstant, també ens diu ben poc el règim de la societat civil per a la seva aplicació al parcer. L'article 1683 CCEsp es limita a dir que «el socio industrial debe a la sociedad las ganancias que durante ella haya obtenido en el ramo de la industria que le sirve de objeto a la misma». Fan falta unes normes específiques que li exigeixin una explotació diligent del bé, com les que, per exemple, trobem a l'article 623-31 CCCat.

3.1.2.3. Conclusió

La conclusió és, per tant, que pel que fa referència al règim de les aportacions, i a les conseqüències del seu incompliment, l'aplicació de les normes de la societat no serveix per solucionar els problemes que es poden plantejar.

3.1.3. La gestió de l'activitat d'explotació

Els articles 1692 a 1695 del Codi civil espanyol regulen el règim d'administració de la societat, i distingeixen en funció de si en el contracte que constitueix la societat s'han establert o no regles sobre l'administració.

3.1.3.1. Pactes sobre l'administració

Els articles 1692 a 1694 regulen el règim voluntari d'administració.

a) Nomenament d'una de les parts com a administradora. En aquest cas, li corresponent totes les facultats de gestió, i l'altra part només s'hi podrà oposar si actua de mala fe, d'acord amb l'article 1692.

b) Si tots dos tenen les facultats de gestió, podran actuar separatament, si bé diu l'article 1693 que "cualquiera de ellos puede oponerse a las operaciones del otro antes de que estas hayan producido efecto legal".

c) Si tots s'han nomenat administradors, es poden haver distribuït les seves funcions, cas en què cadascun d'ells podrà actuar en el marc de les seves funcions. En altre cas, hauran d'actuar tots dos conjuntament, llevat de "perill imminent d'un dany greu o irreparable" (art. 1694 CCEsp).

3.1.3.2. *Inexistència de pacte*

Només l'apartat primer de l'article 1695 es refereix al règim d'administració, quan diu que els actes dels socis podran obligar la societat, si no s'hi oposen els altres abans de produir efecte legal.

3.1.3.3. *Ús i gaudi dels béns comuns*

Els altres tres apartats de l'article 1695 s'ocupen de l'ús i gaudi dels béns comuns, i poc s'avenen amb el contracte de parceria:

- L'apartat segon diu que "Cada socio puede servirse de las cosas que componen el fondo social según costumbre de la tierra, con tal que no lo haga contra el interés de la sociedad, o del tal modo que impida el uso a que tienen derecho sus compañeros". El bé objecte de la parceria no s'aporta per a l'ús dels subjectes, sinó per a la seva explotació amb la finalitat d'obtenir un rendiment.

- L'apartat tercer estableix que "Todo socio puede obligar a los demás a costear con él los gastos necesarios para la conservación de las cosas comunes". Suposant que hi hagi béns comuns, que no serà un cas habitual, el precepte no fa altra cosa que aplicar les normes generals del règim de comunitat, en concret l'article 552-8.1 CCCat, segons el qual "Cada cotitular ha de contribuir, en proporció a la seva quota, a les despeses necessàries per a la conservació, l'ús i el rendiment de l'objecte de la comunitat, i també a les de reforma i millora que hagi acordat la majoria".

- I l'apartat quart disposa que "Ninguno de los socios puede, sin el consentimiento de los otros, hacer novedad en los bienes inmuebles sociales,

aunque alegue que es útil a la Sociedad”. També es tracta d’una regla equivalent a la de la comunitat de béns, concretament la de l’art. 552-6.3 CCCat, segons el qual “Cap cotitular no pot modificar l’objecte de la comunitat, ni tan sols per a millorar-lo o fer-lo més rendible, sense el consentiment dels altres”.

3.1.3.4. La no aplicació del règim d’administració de la societat al contracte de parceria

En el contracte de parceria només hi ha dues parts, el propietari i el parcer, i cadascuna d’elles tindrà les seves funcions ben delimitades. El propietari ha d’aportar el bé, i el parcer s’encarregarà de la seva explotació. Per tant, es pot dir que els actes de “gestió” de la parceria correspondran al parcer, i que el règim de la societat no és en general aplicable, per dues raons:

1^a) En la parceria no hi ha un patrimoni comú com en la societat, i per no s’han de dur a terme uns actes de gestió d’aquest patrimoni.

2^a) En la parceria no es crea una persona jurídica que pugui respondre de les obligacions concretes.

3.1.4. Participació en les pèrdues i en els guanys

La doctrina considera, amb matisacions, que una de les regles del contracte de societat que podria tenir aplicació a la parceria seria la de la participació en les pèrdues i guanys. QUICIOS MOLINA assenyala que “Reglas del contrato de sociedad que sí podrían servir para resolver un conflicto sobre la participación del cedente de la finca en los beneficios del aparcerero, a falta de pacto y con las debidas matizaciones dependiendo de si la aparcería es más o menos asociativa (pues el cedente no participa en las pérdidas), podrían ser las contenidas en los arts. 1689 y 1690”⁴¹.

⁴¹ *Op. cit.*, p. 11154.

3.1.4.1. La insuficiència de les regles de la societat

Anem a veure doncs tot seguit el règim de repartiment de pèrdues i guanys de la societat per tal de veure si és aplicable o no a la parceria. La finalitat de la societat és l'obtenció d'un lucre partible entre els socis, de tal manera que un dels seus drets essencials és la participació en els (eventuals) guanys; i, si en lloc de guanys hi ha pèrdues, els socis han de responsabilitzar-se'n. En aquest sentit, l'article 1691.I CCEsp estableix que “es nulo el pacto que excluye a uno o más socios de toda parte en las ganancias o en las pérdidas”. L'única excepció és la prevista en l'apartat segon d'aquest precepte, segons la qual “el socio de industria puede ser eximido de toda responsabilidad en las pérdidas”. Observem que aquesta regla no encaixa amb el que es pretén en el contracte de parceria: el cedent de l'ús del bé pretén rebre una contraprestació, en la que la quantia es trobarà en funció del rendiment obtingut del bé; la contraprestació no és de quantia fixa, sinó variable. Pot assumir que, per las raons que sigui, no s'obtinguin fruits, però en cap cas assumirà que s'hagi de fer càrrec de les eventuals pèrdues.

3.1.4.2. Inexistència de pacte sobre la distribució de pèrdues i guanys

Què succeeix si no s'ha fixat la participació que rebrà el propietari del bé? Si apliquéssim les regles de la societat, l'article 1689.II CCEsp estableix la regla general de què “la parte de cada socio en las ganancias y en las pérdidas debe ser proporcional a lo que haya aportado”. Es tracta d'una norma de difícil aplicació a la parceria, atès que les aportacions de les parts són de molt diferent naturalesa. I atès que els “socis” serien només dos, no és d'aplicació la norma de l'article 1689.II CCEsp segons la qual, d'una manera probablement poc equitativa, disposa que “el socio que lo fuere solo de industria tendrá una parte igual a la del que menos haya aportado”. Això ha fet que el Tribunal Suprem s'hagi apartat en diverses ocasions d'aquesta regla; així, la STS 10.11.1978, a manca de pacte sobre la distribució de les pèrdues i els guanys, va optar per un repartiment d'acord a criteris d'equitat.

Novament, doncs, el règim de la societat és insuficient. En aquests casos es podria aplicar la regla de l'arrendament, que, inspirada en el règim de la compravenda, preveu que "Si el preu no ha estat determinat ni el contracte tampoc estableix els mitjans per a determinar-lo, s'entén que és el generalment pagat en circumstàncies comparables en el moment de la conclusió del contracte i amb relació a béns de naturalesa similar". Per altra banda, aquesta regla admet que la participació sigui fixada per una tercera persona, com també preveu l'art. 1690 CCEsp.

3.1.4.3. Rendiments i beneficis

Finalment, cal fer algunes matisacions respecte al concepte de beneficis en la societat.

Per una banda, en la parceria no hi ha repartiment de beneficis, sinó pagament d'una contraprestació. En la societat els beneficis són de la societat, i es produeix un repartiment entre els socis. En la parceria els rendiments són del parcer, que és qui els produeix, i una part d'aquests rendiments els abona al propietari com a preu per la cessió de l'ús del bé.

I, en segon lloc, el concepte de benefici suposa una assumpció de riscos molt més gran que el de participació en els productes. En aquest segon cas el propietari sap que, llevat de circumstàncies molt excepcionals, alguna retribució rebrà. La collita, per exemple, podrà ser millor o pitjor, però llevat de causes de força major existirà en més o menys quantitat. Si atenem no als fruits, sinó als beneficis, aquests no sempre existiran. Si, per exemple, la collita ha estat pobre, és possible que el seu valor no cobreixi l'import de les despeses de recol·lecció, fertilitzants, lloguer de maquinària o llavors. I a més hi hauria el problema de determinar si el cost del treball del parcer està inclòs o no en aquestes despeses. En tot cas, si en la parceria es parlés no de productes, sinó de beneficis, en el contracte s'hauria de terminar exactament quins seran els conceptes que comptaran com a despeses.

3.1.5. Les obligacions concretes amb terceres persones

3.1.5.1. El règim de la societat

Els articles 1697 a 1699 del Codi civil espanyol tracten de les obligacions dels socis amb els tercers.

3.1.5.1.1. Casos en què respon la societat

Els requisits perquè la societat quedi obligada són els següents:

a) «Que el soci hagi obrat en el seu caràcter de tal, per compte de la societat». És a dir, que els tercers coneguin que la persona amb qui contracten no està actuant en nom propi, sinó en nom de la societat (en la seva qualitat de soci de la mateixa).

b) «Que tingui poder per obligar la societat en virtut d'un mandat exprés o tàcit». Aquest poder pot derivar de la condició d'administrador del soci; en altre cas, caldrà que se li s'apoderi a l'efecte. Si el soci actua per compte de la societat però no en nom d'ella, aquesta no quedarà obligada amb el tercer; només quedarà obligada amb el soci si aquests actes han redundat en el seu profit (art. 1698.II CCEsp).

c) «Que hagi obrat dins dels límits que li assenyala el seu poder o mandat». Serà l'objecte social el que delimiti, amb relació als tercers, la vinculació de la societat.

3.1.5.1.2. La responsabilitat dels socis pels deutes socials

Pel que fa a la responsabilitat dels socis pels deutes socials, el CCEsp es limita a establir, en l'art. 1698.I, que «els socis no queden obligats solidàriament respecte dels deutes de la societat». De tal succinta norma, i de la regulació general del contracte de societat, podem extreure les següents conclusions:

a) La societat és una persona jurídica, i per tant amb un patrimoni propi, diferent del de cada un dels socis; serà aquest patrimoni el que respondrà, en primer lloc, dels deutes socials.

b) En la societat civil els socis responen de manera personal i il·limitada de les mateixes. L'art. 1698.I CCEsp estableix que els socis no responen solidàriament dels deutes socials, però això no vol dir que no responguin d'una altra manera.

c) La responsabilitat dels socis és universal (art. 1911 CCEsp) i mancomunada; responen no de manera igualitària, sinó en proporció a la seva participació en la societat.

d) La majoria de la doctrina considera que la responsabilitat dels socis és subsidiària respecte a la de la societat, és a dir, només responen davant d'una eventual insuficiència de el patrimoni social.

e) Els pactes socials de limitació de responsabilitat no són oposables a tercers. Sí que és admissible, en canvi, que els socis puguin pactar la seva responsabilitat solidària pels deutes socials.

3.1.5.2. La no aplicació a la parceria del règim de la societat

El règim de la societat no s'ajusta a la naturalesa de la parceria amb relació a les obligacions concretes amb terceres persones. Amb el contracte de parceria no es crea una persona jurídica, i per tant no hi ha un patrimoni propi que respongui dels deutes. En la parceria cadascuna de les parts respondrà de les obligacions que hagi contret, sense que hi hagi cap tipus de responsabilitat, ni tan sols subsidiària, per l'altra part.

3.1.6. Les causes d'extinció de la societat

L'article 1700 CCEsp estableix les causes per les quals s'extingeix la societat. Anem a veure tot seguit si aquestes causes tindrien aplicació a la parceria

a) Quan arriba el termini. Quan la societat s'hagi constituït per temps determinat, s'extingeix, automàticament quan arriba el termini. Es tracta aquesta d'una causa general de terminació dels contractes.

b) Per la pèrdua del bé. Igualment, es tracta d'una causa general.

c) Per la finalització del negoci que constitueix el seu objecte. No és aplicable a la parceria.

d) Per la voluntat de les parts sempre que es tracti d'una societat per a la qual no s'hagi assenyalat termini de durada, o aquest no resulti de la naturalesa del negoci (art. 1705.I CCEsp). Perquè aquest desistiment tingui efectes, ha de reunir una sèrie de requisits (art. 1705.II CCEsp): 1r. Ha de ser fet de bona fe. 2n. S'ha de fer en temps oportú. 3r. S'ha de posar en coneixement de l'altra part. Aquesta causa sí seria aplicable a la parceria, però cal dir també que el mateix succeeix en l'arrendament, com es veurà més endavant.

e) Per la mort de qualsevol dels socis. Aquesta causa es fonamenta en el caràcter personalista de la societat civil, basada en la confiança mútua entre els socis. Però no té perquè ser d'aplicació a la parceria, almenys quan qui mor és el propietari del bé. Caldria discutir, i establir una norma especial al respecte, per al cas que qui mori sigui qui explota el bé.

3.1.7. Conclusió

La conclusió a la que arribem, doncs, és que, sens perjudici que es pugui constituir una societat per tal d'aconseguir les mateixes finalitats, el règim de la societat no és el més adient per regir el contracte de parceria. Amb el contracte de parceria no es crea un nou subjecte de drets, diferent de cadascuna de les parts.

3.2. Parceria i arrendament de béns

3.2.1. Concepte

El contracte de parceria ha de trobar la seva analogia amb el contracte d'arrendament de béns. Observem a continuació les definicions de tots dos contractes, i palesarem per tant les coincidències:

- D'acord amb l'article 623-30.1 CCCat, el contracte de parceria és aquell contracte en virtut del qual el propietari cedeix al parcer l'explotació d'un bé a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses.
- I si acudim als treballs preparatoris d'un avantprojecte de regulació de l'arrendament de béns, aquest es defineix com "el contracte pel qual la

part arrendadora s'obliga a atribuir l'ús temporal d'un bé conforme al contracte i la part arrendatària s'obliga a pagar un preu i restituir la possessió del bé a l'arrendadora en el moment de l'extinció”.

Podem observar com els elements de la definició d'arrendament són aplicables a la parceria, i que l'especialitat de la parceria es troba únicament en la contraprestació. El “preu” al que es refereixen els treballs preparatoris és la “participació en els productes obtinguts” en la parceria. Els treballs preparatoris no exclouen que el preu de l'arrendament pugui consistir en una part dels fruits, quan estableix que “La renda es pot fixar en diners, en fruits produïts pel bé o en qualsevol altra espècie”. I ja hem vist com alguns codis admeten que la contraprestació pugui consistir en una part dels productes obtinguts.

Ara bé, aquesta simple circumstància de què el preu no sigui “cert” (en el sentit de determinat), sinó que depengui del resultat de l'explotació, fa necessàries una sèrie de normes complementàries que assegurin una correcta explotació del bé i que per tant es pugui garantir una producció raonable. Aquestes regles seran les que atribuiran substantivitat pròpia a la parceria envers l'arrendament, i es referiran bàsicament a:

- El caràcter *intuitu personae* del contracte, el que suposarà que qualsevol canvi en la persona del parcer requereixi el consentiment del propietari.
- L'exigència d'una gestió diligent per part del parcer.
- El dret del propietari a ser informat del desenvolupament de l'explotació.
- Les mesures que es puguin establir per garantir una explotació diligent.

En definitiva, mentre l'obligació d'una de les parts -l'aportació del bé- es troba perfectament regulada mitjançant el recurs a les normes de l'arrendament, l'obligació de l'altra part, consistent bàsicament en una administració diligent, requereix una sèrie de normes específiques.

3.2.2. La contribució del propietari a les despeses

L'article 623-30.1 CCCat admet que el propietari pugui participar en les despeses, quan en la definició acaba dient “amb contribució o sense

contribució del propietari en les despeses". El precepte indica, doncs, que la qualificació d'un contracte com de parceria no depèn de si el propietari aporta només el bé o contribueix al pagament d'altres despeses. Es tractarà, en qualsevol cas, d'obligacions de caràcter contingent, que no faran variar la naturalesa del contracte. Les parts hauran d'indicar en el contracte quines seran aquestes despeses, que pot afegir un matís de col·laboració a la figura.

Es tracta per tant d'una configuració diferent a la de la Llei de Contractes de Conreu de 1934, que per a qualificar el contracte com de parceria exigia una contribució mínima del 25% en les despeses. La quantia d'aquestes despeses no ha de ser un element que hagi de fer variar la naturalesa del contracte.

4. CAPÍTOL 3. Articulat i comentaris

4.1. Introducció

L'article 623-30.1 CCCat defineix la parceria dient que "En el contracte de parceria el propietari cedeix al parcer l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses". Es tracta d'un precepte que dona un concepte ampli de parceria, que inclou els contractes que la Llei de Contractes de Conreu de 1934 qualificava com d'arrendament per la petita aportació del propietari a les despeses; recordem l'art. 66, que deia: "Els contractes de conreu seran d'aparceria sempre que el propietari porti, a més de l'ús de la terra, una quarta part o més del capital necessari per a la seva explotació i percebi una part dels fruits o beneficis. Els contractes de conreu en què l'aportació del propietari de més de l'ús de la terra, no arribi a l'expressat 25 per 100, es consideraran contractes d'arrendament a tots els efectes d'aquesta Llei".

L'article 623-30.1 CCCat és un bon punt de partida per a una primera aproximació al concepte de parceria. Segurament només caldria substituir la referència a l'explotació d'una finca, per l'explotació d'un bé susceptible de produir rendiments, sigui moble o immoble. Entre els primers, per exemple, una maquinària recreativa, de joc o de venda de productes, un cotxet de golf, o altres béns susceptibles d'un ús durador i no consumible. Entre els immobles no només les finques rústiques per al seu aprofitament agrari, sinó per exemple locals de negoci o solars per a aparcament.

Dos contractes tan diferents com el d'arrendament i el de societat podrien encaixar dins el concepte de parceria:

- Per una banda, en els esmentats treballs preparatoris d'un avantprojecte de regulació de l'arrendament de béns, aquest es defineix com "el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir l'ús temporal d'un bé conforme al contracte i la part arrendatària s'obliga a pagar un preu i restituir la possessió del bé a l'arrendadora en el moment de

l'extinció". I l'article 1543 del Codi civil espanyol diu que "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto"; si el concepte de preu "cert" es refereix a preu existent, tot i que pugui ser aleatori, no hi ha dubte que el contracte de parceria es pot considerar com una modalitat d'arrendament en el que preu consistirà en una part del fruits.

- Per altre costat, l'article 1665 del Codi civil espanyol, que defineix el contracte de societat, diu que "La sociedad es un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria, con ánimo de partir entre sí las ganancias". En el cas de la parceria, el propietari aporta l'ús d'un bé, i el parcer el seu treball, amb la finalitat d'obtenir uns guanys que es repartiran en la proporció convinguda. Aquesta finalitat es pot aconseguir amb les diferents modalitats de societat. Ara bé, com ja s'ha assenyalat, en la parceria hi ha col·laboració, però en cap cas aquesta col·laboració suposa la creació d'una persona jurídica. Per això, en tot cas, es podria parlar si de cas de contracte de col·laboració, però no de societat civil dotada de personalitat jurídica.

Dues circumstàncies seran les que, bàsicament, faran que la parceria s'acosti al contracte d'arrendament, o als contractes de col·laboració.

- L'element que és més fonamental és el grau d'implicació del propietari en l'explotació del bé. Si el propietari es limita a cedir l'ús del bé, sense cap altra obligació ni pretensió més que la de fer-se càrrec de les reparacions necessàries per a aquest ús, la naturalesa arrendatícia és evident. Si, en canvi, el propietari s'implica en la gestió de l'explotació, la figura s'acosta als contractes de col·laboració.
- El segon element, molt relacionat amb l'anterior, és la participació del propietari en les despeses que pugui ocasionar l'explotació. Ja s'ha assenyalat que la Llei de Contractes de Conreu de 1934, per atribuir una

o altra naturalesa, utilitzava un criteri quantitatiu: l'aportació pel propietari d'una part significativa del capital, en concret un 25%.

Aquest segon element introdueix la dualitat producte / benefici, important per donar una o altra configuració a la parceria. A part del bé per al seu ús que aporta el propietari, i del treball o gestió per part del parcer, per a l'obtenció dels rendiments poden ser necessàries altres despeses. Així, per exemple, si es tracta de la parceria agrícola, caldrà comprar llavors, fertilitzants, regar i potser pagar una sèrie de jornals per al pagament dels fruits. El pagament d'aquesta sèrie de despeses no farà disminuir els fruits de la finca - segurament farà que augmentin- però sí que farà disminuir els beneficis. Per tant, si en establir-se en el contracte la contraprestació del propietari cedent es parlés no de fruits o productes, sinó de beneficis, això ens acostaria als contractes de col·laboració i ens allunyaria de l'arrendament. En qualsevol cas; en el contracte de parceria hauria de quedar clar qui pot fer aquestes despeses, i qui pot decidir.

4.2. Proposta de regulació articulada i comentaris. Llenguatge inclusiu

La regulació que es proposa a continuació parteix de la consideració de la parceria com un contracte de cessió de l'ús de cosa aliena. En ella una obligació essencial és la cessió de l'ús del bé, a la que se li aplica el règim de l'arrendament. Es regula l'obligació d'explotació diligent del bé per part del parcer, que és el que atribueix substantivitat pròpia de la parceria envers l'arrendament. I, a la vegada, s'estableix un règim obert que permeti que el pacte pugui ampliar la participació del propietari, ja sigui assumint altres despeses, ja sigui col·laborant en la presa de decisions per a l'explotació del bé. Com més àmplia sigui aquesta participació, més s'acostarà la parceria als contractes de col·laboració.

En la redacció de la proposta estrictament reguladora s'ha tingut en compte el llenguatge inclusiu, en el sentit d'haver intentat defugir el tradicional androcentrisme que ha informat des de sempre - i fins fa ben poc - la redacció de les normes, en especial en l'àmbit del dret privat contractual. En efecte,

seguint les darreres indicacions de la tècnica legislativa més actual, l'articulat presenta als intervinents sense la càrrega de gènere, ja sigui emfasitzant la condició de "part contractual", ja sigui apel·lant a la "titularitat" ja, finalment i de forma més comuna, anteposant el mot "persona" per a identificar al subjecte corresponent: no s'amaga la dificultat que aquesta intenció comporta, perquè no sempre resulta fàcil trobar el terme adequat o la manera i la clau per a una redacció inclusiva. No és una tasca fàcil, en absolut, i de vegades l'esforç comporta que la lectura sigui més feixuga, per bé que també cal tenir en compte la falta de costum tant en la redacció com en la lectura de les lleis que pretenen eludir el "genèric" sexe masculí. És un esforç suplementari, però que els autors del treball hem tingut ben clar d'afrontar des del primer moment, conforme a experiències recents en la redacció d'esborranys de lleis civils anteriors. No obstant tot l'anterior, cal alertar de que aquest esforç s'ha circumscrit a la part estricta de la proposta legislativa (als articles), per la qual cosa - com s'ha pogut comprovar i se seguirà comprovant -, s'ha optat pel "llenguatge tradicional" a l'hora d'afrontar el relat del treball d'investigació, precisament per haver tingut present aquesta manca de costum del lector en identificar els subjectes de dret desproveïts del gènere masculí com a clàssic identificador.

DISPOSICIONS GENERALS. CONCEPTE I RÈGIM JURÍDIC

Article 1. *Concepte*

En el contracte de parceria la persona propietària o titular d'un dret que permeti la cessió de la utilitat del bé, en cedeix l'explotació a la persona parcera a canvi d'una participació en els productes o rendiments obtinguts.

COMENTARI

Observi's en primer lloc que es parteix de la consideració de la parceria com un contracte de cessió de l'ús d'un objecte; per tant, estaria emmarcat dins el capítol tres del títol segon del llibre sisè, dedicat als contractes sobre objecte aliè, com a principalment "tributari" de l'arrendament que és.

Vegi's la diferència respecte al concepte que la configuraria com un contracte de col·laboració, que podria ser el següent:

“La parceria és el contracte pel qual s'estableix una relació de col·laboració entre el propietari i el parcer en què ambdós participen econòmicament en els productes obtinguts en funció de les aportacions de cadascun.

El propietari aporta la cessió de l'ús del bé per a la seva explotació.

El parcer ha d'explotar el bé de manera diligent”.

Es pren com a punt de partida la definició de l'article 623-30.1 CCCat, amb les següents modificacions:

- Es parla no de “finca”, sinó de “bé”; com es veurà en l'article següent, el contracte de parceria pot recaure sobre qualsevol bé durador susceptible de produir un rendiment.

- La referència a la “contribució o sense contribució a les despeses”. Una possibilitat hagués estat parlar també de participació en els “beneficis”, cas en què el propietari ja estaria contribuint no directament, sinó indirectament en les despeses. No obstant això, el concepte de benefici introdueix a la figura una naturalesa col·laborativa, de la que la proposta no vol partir. Això no impedeix que el propietari pugui assumir altres despeses, que es configuraran com a obligacions contingents.

- S'introdueix la referència a la participació en els “rendiments”. L'expressió pot resultar reiterativa respecte als “productes”, però es vol deixar ben clar que entra dins el contracte de parceria, per exemple, la cessió d'un solar per a aparcament a canvi d'una part dels ingressos obtinguts: en aquest cas crec que encaixa més la paraula “rendiments” que la de “productes”. Una altra possibilitat seria parlar de “recaptació”, pensant per exemple en les màquines recreatives.

Es manté la referència a la “explotació” d'un bé com a element clau de la parceria. El bé se cedeix no només per al seu ús, sinó amb la finalitat d'obtenir un rendiment, que serà el que constituirà la contraprestació per la cessió d'aquest ús.

Per altra banda, es parla de què qui cedeix el bé és el propietari. Aquesta referència és incorrecta *stricto sensu* ja que, tal com estableix l'article 4 proposat, també els titulars de certs drets reals poden cedir el bé. Aleshores, potser es podria parlar de “una persona cedeix”, o “se cedeix”. Per això, i amb el propòsit de que serveixi per a la resta de l'articulat, en estar legitimada qualsevol persona que sigui titular d'un dret que permeti la validesa i eficàcia d'aquella cessió, s'afegeix la persona “titular d'un dret que permeti la cessió de la utilitat del bé”: en l'art. 4 s'hi referencien diversos exemples d'aquestes titularitats de drets reals.

Article 2. Règim jurídic

El contracte de parceria es regeix:

1r. Per les disposicions imperatives d'aquesta secció.

2n. Pels pacte entre les parts.

3r. Per les altres disposicions d'aquesta secció.

4rt. I, subsidiàriament, per les disposicions d'aquest Codi sobre el contracte d'arrendament, en la mesura que ho permeti llur naturalesa.

COMENTARI

Es pretén establir un règim força dispositiu. El variat contingut del contracte de parceria (bàsicament, en allò que fa referència a les obligacions de les parts) aconsella establir un règim força dispositiu.

Es preveuen com a supletòries les regles de l'arrendament de béns. La present regulació parteix de què el contracte de parceria és un contracte de cessió de l'ús de cosa aliena caracteritzat pel caràcter aleatori de la contraprestació, amb un règim parcialment diferent del de l'arrendament, que vindrà determinat per unes disposicions específiques i pel pacte entre les parts. És a dir, es confereix una àmplia llibertat a les parts per configurar les seves obligacions, de tal manera que, per exemple, el propietari pot ser que no es limiti a aportar el bé, sinó que contribueixi activament en la seva explotació.

L'aplicació supletòria del règim de l'arrendament permet que aquesta regulació sigui de mínims, establint únicament les línies mestres del règim. És possible que la darrera menció de l'apartat quart ("en la mesura que ho permeti llur naturalesa") sigui sobrer, atès que la gran majoria del normes de l'arrendament seran aplicables, i si hi n'hi ha alguna que no convé a les parts aquestes ja ho establiran expressament en el contracte; no obstant, la seva presència ajuda a cloure el sistema de fonts aplicables al règim.

CONCLUSIÓ DEL CONTRACTE

Article 3. *Objecte*

1. El contracte de parceria pot tenir per objecte béns mobles d'ús durador i no consumibles, o béns immobles, que siguin susceptibles de produir un rendiment econòmic.

2. Llevat de pacte en contrari, la parceria inclou tots els annexos i accessoris necessaris per a l'explotació del bé aportat.

COMENTARI

Es pren com a punt de partida el règim de l'arrendament. El bé ha de ser susceptible d'un ús reiterat, i a més ha de poder produir un rendiment, que és la contraprestació que rebrà el propietari. Podria semblar que és innecessària aquesta referència a la susceptibilitat de produir un rendiment, ja que pràcticament tots els béns poden, d'una o altra manera, produir-ho, però d'aquesta manera es reforça la idea d'explotació econòmica que caracteritza la parceria.

A l'apartat segon, manllevat també de la regulació de l'arrendament, s'aclareix que la cessió del bé inclou els accessoris que sigui necessaris per a l'explotació del bé. Per tant, no tots els accessoris, sinó només els lligats a l'explotació. El precepte està contemplant sobretot la cessió d'una finca rústica per al seu aprofitament agrari. El contracte comprendrà no només la cessió del terrenys, sinó també, per exemple, la de la maquinària i estris que hi pugui haver a la finca per a l'explotació, o el magatzem per guardar-los; no en canvi, per exemple, la masia que pugui haver-hi.

Article 4. Titularitat de la persona cedent

Pot constituir el contracte de parceria la persona titular de la propietat del bé i les persones titulars de drets de caràcter temporal que permetin la cessió de la utilitat del bé, com ara el de la propietat temporal, el de la substitució fideïcomissària a termini, el d'usdefruit o el de superfície.

COMENTARI

Tal com es deia al comentari de l'article 1, en aquest precepte es vol aclarir que no només el propietari pot cedir el bé, perquè la cessió de la utilitat és perfectament possible, vàlida i eficaç quan la titularitat d'un altre dret ho permet, com ara els que es relacionen a tall d'exemple: es tracta de que el titular, entre les facultats que integren el seu dret real, s'hi trobi la de poder cedir l'ús i la utilitat – par del contingut econòmic de les facultats – sobre el bé.

Això planteja el problema de cómo s'ha de designar el cedent en els articles. Si parlar de "propietari" o de "persona que cedeix el bé", o de "cedent", o la "part cedent", o la "part que cedeix l'explotació del bé". En general, hem triat l'expressió "persona cedent", com s'aprecia en la rúbrica de l'article i en els articles posteriors, malgrat en alguna altra ocasió s'opti per un terme equivalent (*vid.* art. 12).

Article 5. Contraprestació

- 1. La contraprestació per a la persona cedent consisteix en una participació en els productes o rendiments obtinguts en l'explotació.**
- 2. En el contracte es pot pactar que la persona parcera aboni la contraprestació corresponent amb l'equivalent en diners dels productes obtinguts. El contracte haurà de fixar els mitjans per determinar l'equivalència.**
- 3. Si la contraprestació no ha estat determinada en el contracte, i tampoc s'estableixen els mitjans per a fixar-la, s'entén que és la generalment**

pagada en circumstàncies comparables en el moment de la conclusió del contracte i amb relació a béns de naturalesa similar.

4. El contracte haurà de fixar la periodicitat de les liquidacions. Si res s'ha establert, es faran anualment.

COMENTARI

Tal com s'estableix a l'article 1, la contraprestació que rep el propietari del bé consisteix en una part dels productes o rendiments que produeix l'explotació del bé. Tant en un cas com en un altre, i si la naturalesa del bé així ho permet -per exemple, en el contracte de parceria d'una finca rústica per al conreu, no en canvi en la cessió d'un solar per a aparcament-, la contraprestació es pot satisfer en espècie -una part de la collita de taronges, per exemple- o en diners; en aquest cas cal, lògicament, establir en el contracte com es valoraran els productes per tal de calcular l'equivalència.

L'apartat tercer d'aquest article 4 preveu una regla per a l'estrany cas en què en el contracte no s'hagi fixat la quantia de la participació, regla similar a la prevista a l'article 621-5.1 respecte a la compravenda, i també la que preveu la proposta de regulació de l'arrendament.

L'apartat quart tracta de en quin moment s'ha de fer efectiva la liquidació dels fruits. La diferent naturalesa dels béns sobre els que pot recaure la parceria impedeix donar una solució general. Per exemple: tractant-se de contractes de conreu, podria ser una vegada feta la collita, però si es tracta d'una màquina recreativa, podria ser cada mes, per exemple. Per això, es considera convenient que les parts fixin aquesta qüestió en el contracte, i com a solució subsidiària es preveu que les liquidacions es facin anualment.

Article 6. *Participació en els beneficis*

1. Les parts poden estipular en el contracte que la contraprestació que rebí la persona cedent consisteixi en una participació en els beneficis que generi l'explotació, que s'obtingran deduint dels rendiments bruts obtinguts les despeses satisfetes per la persona parcera per aconseguir-los.

2. En el contracte haurà de constar quines són les despeses deduïbles. Qualsevol altra despesa requerirà, per a la seva deducció, el consentiment exprés de l'altra part del contracte.

3. No es podrà deduir com a despesa l'import del treball del de la persona parcera.

4. Si la utilitat de la despesa es perllonga durant més d'un període de liquidació, el seu import s'amortitzarà durant el temps de durada del contracte en què persisteixi la seva utilitat.

5. La persona propietària no ha d'abonar res a la parcera quan alguna liquidació periòdica sigui negativa per ser superiors les despeses als rendiments. Això no obstant, les parts poden pactar que en les successives liquidacions es compensi el balanç negatiu de les anteriors.

COMENTARI

Quan es pacta un contracte de parceria el més usual és que les parts coneguin quines despeses caldrà fer a l'obtenció dels rendiments, i sobre la base d'aquesta previsió fixin la quantia de la participació que rebrà el propietari del bé. Així, per exemple, si es tracta de la cessió d'un solar per a aparcament, serà diferent el cas en què el solar estigui perfectament condicionat i no calgui fer cap inversió, d'aquell altre en què calgui fer una sèrie d'actuacions en forma de pavimentació, pintura, etc. En el primer cas, la participació del propietari serà segurament més ampla que en el segon.

El perill que té la realització d'aquestes obres per al parcer és que podria succeir que l'import de les despeses fos més alt que els rendiments que li quedarien una vegada satisfeta la part que correspon al propietari. Per evitar aquest risc per al parcer, i socialitzar-ho amb el propietari, es podria pactar no una participació en els rendiments, sinó una participació en els beneficis, és a dir, una vegada deduït d'aquests rendiments el cost de les despeses per obtenir-los. D'aquesta manera el propietari podem dir que assumeix un superior risc, atès que és possible que no hi hagi beneficis. En qualsevol cas, no se'l

podrà fer responsable de les possibles pèrdues, que les assumirà el parcer, si bé amb la possibilitat de compensar el dèficit en les posteriors liquidacions.

Cal deixar clar que no s'està davant d'una norma societària, sinó davant d'un sistema diferent del càlcul dels rendiments. El benefici de l'explotació és del parcer, no d'una pretesa societat o comunitat, i serà el parcer l'encarregat d'abonar a propietari part d'aquest benefici. Ara bé, això sí, aquesta regla acostava la parceria als contractes de col·laboració, com s'ha dit anteriorment.

Observi's que en l'article 1 no es parla de "beneficis", sinó de productes o rendiments. Potser caldria incorporar el concepte de beneficis a l'article 1; si no s'ha fet així és per palesar el caràcter excepcional d'aquesta modalitat de contraprestació.

Lògicament, per a la seguretat del propietari, cal que en el contracte constin quines seran les despeses que es podran deduir. D'altra manera, la incertesa per al propietari seria molt superior. Si cal fer alguna despesa que no figuri en el contracte caldrà el consentiment del propietari. Cert és que això farà disminuir a priori els beneficis, però si la despesa és útil els facilitarà.

El treball del parcer no es pot deduir. Aquesta és una de les poques normes imperatives de la present regulació. Un principi que presideix el règim de la parceria és que propietari i parcer comparteixen riscos. D'altra manera, si es computés com a despesa el treball del parcer, resultaria que aquest cobraria de dues maneres: amb l'import del seu treball i amb la part corresponent dels beneficis. Si vol cobrar per la seva feina, caldria pactar un contracte de serveis.

Pot succeir que l'import d'alguna despesa tingui utilitat al llarg de tot el contracte, per exemple. En aquest cas, caldrà dividir el seu import entre tots els períodes de liquidació.

Finalment, si hi ha pèrdues, el propietari no rebrà res, però tampoc haurà de compensar de cap manera al parcer. Ara bé, sí que es pot pactar que les pèrdues que hagi patit el parcer en un període de liquidació es puguin compensar amb els guanys de períodes posteriors.

Article 7. Forma

1. El contracte de parceria s'ha de formalitzar per escrit a petició de qualsevol de les parts.

2. Les parts contractants es poden compel·lir en qualsevol moment a formalitzar el contracte íntegrament en escriptura pública, amb les despeses a càrrec de la part que ho demani.

3. El contracte ha de contenir, com a mínim, les dades i les estipulacions següents:

a) La identificació de les parts.

b) La identificació de l'objecte que se cedeix, amb indicació si inclou annexos o accessoris.

c) Els altres serveis o despeses que, si escau, correspongui aportar al cedent.

d) La quantia de la participació que s'ha d'abonar al cedent.

e) La periodicitat de les liquidacions.

f) La durada del contracte i les seves possibles pròrrogues.

g) Els mecanismes que les parts eventualment prevegin per a la resolució de conflictes.

COMENTARI

S'estableix la mateixa regla que en matèria d'arrendaments: principi general de llibertat de forma, però forma escrita si ho demana qualsevol de les parts. Si una de les parts ho pretén el contracte constarà en escriptura pública, si bé ella haurà de pagar les despeses que això generi.

Atès que es reproduïx el règim de l'arrendament, i aquest és d'aplicació supletòria, es podria prescindir d'aquest precepte. Això no obstant, s'ha optat per deixar la supletòrietat a les qüestions més de detall, i no per als aspectes generals.

Per altra banda, queda el dubte de si s'ha de fixar un contingut mínim del contracte. Així s'ha fet en la proposta, si bé amb una enumeració que no pretén se exhaustiva. Aquest contingut mínim ve a coincidir, en part, amb allò reflectit en els models oficials de contracte de parceria (conforme a la DF 8a de la Llei 3/2017, de 15 de febrer).

DURADA I VICISSITUDS DE LA PARCERIA

Article 8. Durada

1. La parceria dura el temps establert pel contracte. Si no s'ha fixat, s'entén que és per temps indefinit, i qualsevol de les parts pot desistir del contracte sempre que ho notifiqui en un termini raonable.

2. Si en finalitzar la parceria per un temps determinat, la persona parcera continua en la possessió del bé durant quinze dies sense l'oposició de la persona cedent i compleix les seves obligacions, s'entén que hi ha reconducció tàcita i la parceria esdevé per temps indefinit, amb la facultat de desistiment prevista a l'apartat 1 d'aquest article.

3. Si la parceria recau sobre una finca per al seu aprofitament agrari, la durada no podrà ser inferior a la de l'any agrícola i no serà d'aplicació la durada mínima del contracte prevista en la legislació especial d'arrendaments.

COMENTARI

Es parteix del principi general de llibertat de les parts per fixar la durada de la parceria, fins i tot en el cas que es tracti dels contractes de conreu previstos als articles 623-1 i següents del Codi civil de Catalunya.

Si no s'ha fixat termini, es concedeix a les parts el dret de desistir del contracte en qualsevol moment, sempre que ho notifiqui amb una antelació raonable. Tractant-se de finques rústiques per al conreu, hi havia altres alternatives, com remetre'ns al costum de la comarca. Això no obstant, s'ha preferit que se segueixi el règim general en no resultar prou convincent cap d'aquestes especialitats, només la durada mínima de l'any agrícola.

Es planteja el tema de si ha d'haver-hi o no tàcita reconducció. El fet que, una vegada arribat el termini, el parcer continuï explotant el bé, sense oposició del propietari, pot revelar una intenció de continuar en el contracte. La qüestió seria per quant de temps s'ha d'entendre que queda prorrogat el contracte. Una solució raonable podria ser entendre que es prorroga fins al moment en què

correspon la propera liquidació. Però potser és més adient considerar que el contracte passa a ser indefinit, amb la facultat de desistiment per qualsevol de les parts.

Article 9. Cessió del contracte i subcontractació de l'exploració

La persona parcera no pot cedir la seva posició de part contractual ni subcontractar l'exploració del bé sense el consentiment exprés de la persona cedent.

COMENTARI

La parceria és un contracte *intuitu personae*, és a dir, el propietari cedeix el bé confiant en què les condicions del parcer li permetin obtenir un rendiment. La contraprestació és aleatòria, per la qual cosa les condicions del parcer són essencials a l'hora de concloure el contracte. Per això, el parcer no pot cedir la seva posició contractual a qualsevol persona: serà el propietari qui, valorant les circumstàncies personals del parcer i del tercer, valori si li convé o no el canvi.

Per la mateixa raó, el parcer tampoc pot subcontractar. Com s'acaba de dir, el propietari confia en què els rendiments del bé s'obtinguin per l'activitat del parcer, i no per la d'un tercer.

Article 10. Transmissió del bé

1. La persona cedent no pot transmetre el seu dret sobre el bé durant la vigència de la parceria, llevat que la persona parcera doni el seu consentiment.

2. Si la persona cedent duu a terme la transmissió sense el consentiment de la parcera, la persona que adquireix se subroga en la posició contractual de la que transmet i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, llevat que l'adquisició sigui a títol oneros i de bona fe, cas en què la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a la parceria i la persona parcera a reclamar una indemnització a la transmissent pels danys i perjudicis que se li hagin ocasionat.

COMENTARI

Es parteix de nou de la regla general de què la parceria suposa una relació personal entre el propietari del bé i el parcer, per la qual cosa, ni el parcer pot cedir la seva posició contractual, ni el propietari cedir la seva. Atès que la transmissió del bé per part del propietari a un tercer implicaria la impossibilitat per part del propietari de complir amb el seu contracte, es prohibeix la dita transmissió, llevat del cas en què el parcer ho autoritzi. Aquesta autorització del propietari deixa en mans del parcer la subsistència o no del contracte de parceria, atès que té un doble significat: En primer lloc, accepta que el nou propietari vulgui continuar amb el contracte, i per tant està acceptant un canvi de part contractual. I en segon lloc, com es dedueix a sensu contrario de l'apartat segon, accepta també que el nou propietari pugui posar fi al contracte de parceria.

Si el propietari transmet el bé sense el consentiment del parcer, es protegeix la bona fe de l'adquirent (a títol onerós), de manera que aquest podrà posar fi al contracte de parceria, i el parcer podrà reclamar una indemnització pels danys i perjudicis ocasionats. Serà estrany el cas que l'adquirent sigui de bona fe, atès la general visibilitat de l'explotació duta a terme pel parcer, i el presumible advertiment que farà el propietari, ja que d'altra manera probablement hauria de fer front a la dita indemnització.

Article 11. *Mort de la persona parcera o de la cedent*

1. La mort de la persona parcera extingeix el contracte de parceria, llevat de pacte en contrari.

2. La parceria no s'extingeix en cas de mort de la persona cedent, llevat de pacte en contrari.

COMENTARI

El caràcter personalíssim de la prestació per part del parcer fa que el contracte s'extingeixi per la seva mort, llevat de pacte en contrari. El cedent no té cap garantia de què els successors del parcer tindran les mateix habilitats per a dur a terme l'explotació. Paral·lelament, els successors del parcer no tenen perquè

continuar en l'explotació si no volen. En qualsevol cas, s'admet el pacte en contrari. Des d'un altre punt de vista, es podia haver capgirat la norma, en el sentit de permetre la supervivència del contracte malgrat la mort del parcer i declarar-la transmissible *mortis causa*, essent-li llavors aplicable, via supletòria el règim previst per l'arrendament rústic (art. 623-24 CCCat), amb la possibilitat per part del successor de continuar o no amb el contracte. No obstant, optem per la regla transcrita per les raons exposades, fonamentalment, la del caràcter personalíssim.

En canvi, si qui mor és el propietari, la parceria no s'extingeix. Estem davant d'uns successors *mortis causa* a títol lucratiu, que a l'igual que els adquirents per títol entre vius a títol gratuït, se subrogaran en el contracte de parceria.

Article 12. Extinció, resolució i ineficàcia del dret de la persona que cedeix l'explotació del bé

1. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la persona que cedeix l'explotació del bé s'extingeix pel seu caràcter temporal, queda resolt per l'exercici o l'efectivitat d'un dret preexistent o per alguna altra causa de resolució, o esdevé ineficaç, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a la parceria, llevat de pacte o disposició legal en contrari.

2. Si l'extinció ha esdevingut per voluntat de la persona cedent, la parceria manté la seva vigència fins que no venç el termini de durada del dret o no es produeix el fet o la causa que n'hauria comportat l'extinció.

COMENTARI

El dret del cedent de l'explotació del bé pot tenir caràcter temporal, el que tindrà lloc quan la parceria la constitueixi un usufructuari o un propietari temporal (com passa quan el cedent és un superficiari, un legatari a termini, o un donatari amb clàusula de reversió, un fiduciari subjecte a termini, o un propietari temporal en els termes dels arts. 547-1 i seg. CCCat).

D'acord amb el principi *resolutus iuris concedentis resolvitur ius concessum*, ningú pot disposar de més drets dels que té. En conseqüència, si bé el titular

temporal del dret sobre bé pot constituir la parceria, aquesta s'extingirà a l'extingir-seu dret.

El més habitual serà que, coneixent el caràcter temporal del seu dret, el cedent no conclouï una parceria per més temps del que li permeti el seu dret. L'extinció anticipada del contracte de parceria es podrà produir quan la durada del dret del cedent sigui incerta, com passarà ara si la parceria la constitueix el titular d'un usdefruit de caràcter vitalici. Aquesta circumstància no s'ha tingut en compte per tal d'establir un règim diferent, ja que es parteix de la base que la durada vitalícia del dret constitueix una "amença" explícita el dret del cedent de prou entitat perquè la parceria s'extingeixi si l'amença es fa realitat.

L'efecte extintiu es produeix amb independència de si el parcer és de bona o de mala fe. La bona fe del parcer, és a dir, la creença fonamentada que la vigència de la parceria no excedeix del termini de duració de el dret del cedent, o la seva ignorància respecte al caràcter temporalment limitat del dret del cedent, no perjudica el titular del bé.

Si el parcer vol assegurar-se de què se li respectarà tota la durada pactada de la parceria, hauria de demanar el consentiment del propietari del bé o de titular successiu en el moment de pactar el contracte de parceria.

L'incís final de l'apartat 1 preveu la possibilitat de pacte o "disposició legal" en contrari. Aquesta última es refereix al cas de la parceria rústica, en previsió que pugui haver-hi alguna norma especial al respecte.

Finalment, en el segon apartat s'estableix una norma per tal d'impedir que la parceria quedi en mans del titular del dret que la constitueix. Si, per exemple, l'usufructuari renuncia el seu dret d'usdefruit després d'haver constituït la parceria, aquesta renúncia no perjudica el parcer, sinó que la parceria subsistirà fins al moment en què el dret s'hagués extingit.

DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

Article 13. *Obligacions de la persona cedent*

- 1. La persona cedent està obligada a cedir a la parcera l'ús del bé per a la seva explotació.**
- 2. En el contracte es poden establir altres obligacions a càrrec de la persona cedent.**

COMENTARI

Aquest article simplement pretén posar de relleu que, si bé l'obligació essencial del propietari és la d'aportar el bé per a què l'exploti el parcer, el contracte pot establir altres obligacions, com per exemple que es fes càrrec de la collita dels fruits. Es tracta en qualsevol cas d'obligacions de caràcter contingent, en el sentit que no fan canviar la naturalesa del contracte, però com més nombroses siguin més l'acosten als contracte de col·laboració: en aquest cas, el contracte de parceria, juntament al component arrendaticí manifestat en la cessió del bé, tindrà un component de contracte de col·laboració; aleshores, aquest contingut haurà de quedar perfectament reflectit en el contracte.

Article 14. *Obligació de cessió de l'ús del bé*

La persona cedent està obligada a:

- a) Lliurar a la parcera la possessió del bé conforme al contracte.**
- b) Mantenir el bé en estat de conformitat durant tot el període del contracte i fer-hi les reparacions necessàries per garantir aquesta conformitat.**
- c) Mantenir a la persona parcera en l'ús pacífic del bé durant tota la vigència del contracte.**

COMENTARI

Es dedica un article a desenvolupar l'obligació de cessió de l'ús del bé, en virtut de la qual el propietari no està només obligat a entregar un bé conforme al contracte, sinó que ha de procurar que el bé estigui en les condicions adequades per poder ser explotat pel parcer durant tot el temps de vigència del contracte. Les normes de l'arrendament resultaran supletòriament aplicables a l'hora de desenvolupar aquestes obligacions.

Article 15. *Obligacions de la persona parcera*

La persona parcera està obligada a explotar el bé amb la diligència deguda i a abonar a la cedent la participació en els productes pactada.

COMENTARI

En aquest article es vol posar de relleu que el parcer no només té el dret d'explotar el bé, sinó l'obligació d'explotar-lo, per tal d'obtenir uns rendiments que constituïran la contraprestació que haurà d'abonar al propietari.

I aquesta explotació s'ha de fer diligentment, amb la "diligència deguda". Aquesta diligència cal entendre que és la pròpia d'una persona que es dedica a l'activitat objecte de la parceria. No és, per tant, la "diligència pròpia d'una persona raonable" de què parla l'article 622-41.1 CCCat amb relació a la gestió d'affers sense mandat, o l'article 622-27.2 CCCat respecte al mandatari. Cal tenir en compte que d'aquesta diligència pot dependre la quantia de la contraprestació que rebrà el propietari.

En articles successius es preveuen una sèrie de facultats que té el propietari per tal d'assegurar-se que l'explotació del bé es fa diligentment.

Article 16. *Explotació del bé*

1. La persona parcera ha d'executar l'explotació del bé amb la diligència professional o empresarial corresponent, i respondrà davant la cedent pels perjudicis que se li puguin derivar per la seva mala gestió.

2. La persona parcera ha d'informar adequadament la cedent sobre el desenvolupament de l'explotació, independentment del dret d'aquesta a fer les comprovacions que consideri convenients.

COMENTARI

La contraprestació per al propietari depèn en part de la correcta gestió que faci el parcer. Per això, al parcer se li ha d'exigir la diligència que correspon a un empresari o a un professional, i serà responsable en cas que no actuï amb aquesta diligència.

El parcer ha de mantenir informat el propietari respecte al desenvolupament de l'explotació. El precepte s'ha d'interpretar en el sentit que, com a mínim, l'haurà d'informar de tota circumstància rellevant que pugui afectar al normal desenvolupament de l'explotació. Això, sense perjudici del dret del propietari a sol·licitar informació quan ho consideri convenient, i a fer les comprovacions oportunes.

Article 17. *Pagament de la contraprestació*

1. La persona parcera ha de pagar la contraprestació en els termes pactats.

2. A manca de pacte, la contraprestació s'ha de pagar dins dels quinze dies següents al moment en què finalitzen els períodes de liquidació.

COMENTARI

Una vegada feta cadascuna de les liquidacions, el parcer ha d'abonar al cedent la contraprestació estipulada. En alguns casos pot resultar senzill calcular els productes o rendiments del bé, però en altres no tant, com succeeix en el cas en què la contraprestació consisteixi en una participació en els beneficis: en aquests casos s'han de deduir les despeses, fer amortitzacions, etc., el que pot portar algun temps. Per això, es preveu que, a manca de pacte, el parcer tingui un termini de quinze dies per a fer el pagament.

Article 18. Despeses

1. La persona cedent està obligada a pagar les despeses de manteniment i les originades per les reparacions necessàries del bé, de caràcter ordinari o extraordinari, llevat de les ocasionades per un ús no conforme o sense la diligència deguda de la parcera, les quals són a càrrec seu. Les parts poden pactar en el contracte que la persona parcera pugui fer les reparacions, amb notificació immediata a la persona cedent i amb la facultat d'exigir-li el reembossament del seu import.

2. Corresponen a la persona parcera i són a càrrec seu les despeses necessàries per l'explotació del bé. En el contracte es pot preveure:

a) Que determinades despeses les faci i les assumeixi la persona cedent.

b) Que, en el cas en què la contraprestació a favor de la persona cedent consisteixi en una participació en els beneficis de l'explotació, calgui el seu consentiment quan es tracti de despeses de quantia extraordinària, o per a tasques que correspondria realitzar a la parcera.

COMENTARI

Pel que fa a les despeses en el bé, se segueix en general el règim de l'arrendament amb la diferència que totes despeses derivades de la conservació i manteniment del bé, i de les petites reparacions, són a càrrec del propietari. La raó d'aquesta diferència es troba en què el propietari també se n'aprofita dels rendiments del bé.

Atès que es tracta d'un bé afectat a una explotació, i per tant la reparació pot ser urgent, es permet el pacte en virtut del qual sigui el parcer qui s'encarregui de la reparació.

L'aplicació supletòria de les normes de l'arrendament determinarà, a falta de pacte entre les parts, el procediment per a la realització de les dites despeses.

L'apartat segon es refereix no a les despeses que ocasioni el bé, sinó les altres despeses derivades de la seva explotació; per exemple, contractació d'una

campanya de publicitat. Qui duu a terme l'explotació del bé és el parcer, i el propietari en principi es desentén d'aquesta explotació. Per tant, la regla general ha de ser que qui es faci càrrec d'aquestes despeses sigui el parcer. Això no obstant, es pot pactar que determinades despeses les assumeixi el propietari (per exemple, tractant-se d'una explotació agrícola, que assumeixi el cost de la recol·lecció dels fruits).

Si la contraprestació que ha de percebre el propietari no és bruta (una part dels productes) sinó neta (una part dels beneficis), aleshores aquestes despeses en realitat les assumeixen les dues parts: com més despeses, menys beneficis rebrà el propietari. Per tant, en el contracte es pot pactar que el propietari tingui un cert control sobre aquestes despeses, quan es tracti de despeses extraordinàries o per actuacions que podria fer el parcer. Així, per exemple, una campanya de publicitat en televisió podria requerir aquest consentiment; o la contractació exagerada de personal per a les tasques de recol·lecció també.

Article 19. Dret d'adquisició preferent

1. En cas de transmissió del bé cedit, la persona parcera té dret d'adquisició preferent si s'ha pactat en el contracte. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir en els termes previstos per a l'arrendament.

2. Si la parceria recau sobre una finca rústica per al seu aprofitament agrari, la persona parcera té dret d'adquisició preferent si en el contracte no s'ha pactat el contrari. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir en els termes previstos per a l'arrendament de finques rústiques.

COMENTARI

La Llei només concedeix dret d'adquisició preferent en la parceria agrària, si bé amb l'especialitat que es pot excloure per pacte entre les parts. En la resta de contractes de parceria, només hi ha dret d'adquisició preferent si així s'ha pactat en el contracte. En tots els casos, s'aplicaran les regles de l'arrendament.

Article 20. Responsabilitat

Les obligacions enfront de terceres persones que hagi contret qualsevol de les parts serà de la seva exclusiva responsabilitat, llevat que l'obligació sigui conseqüència d'un acord exprés entre les parts, cas en què ambdues seran responsables solidàriament.

COMENTARI

Tot i que les parts hagin pogut contreure obligacions en front de terceres persones que siguin en profit de l'explotació, i per tant aprofitin a ambdues, només respondrà d'aquestes obligacions la part que les hagi contret. Ni respon l'altra part, ni tampoc un eventual patrimoni comú, que no existeix. Així, per exemple, si el parcer contracta personal per a la recol·lecció, ell serà responsable del pagament dels jornals corresponents. Ara bé, si aquesta obligació deriva d'un acord entre les parts -per exemple, la contractació del personal es fa de comú acord-, les dues respondran solidàriament.

REMEIS

Article 21. *Remeis en cas d'incompliment*

1. Les parts contractants, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden, en els supòsits previstos pel contracte i la llei, fer valer els remeis establerts per al contracte d'arrendament.

2. Ambdues parts contractants poden resoldre el contracte, sempre que hagin complert les seves obligacions, si l'altra part incorre en un incompliment essencial.

3. Es considera incompliment essencial de la persona parcera:

a) La deficiència manifesta en l'explotació del bé.

b) L'incompliment dels seus deures d'informació.

c) La deslleialtat en perjudici de la persona cedent en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes del bé.

COMENTARI

És d'aplicació a la parceria el règim de remeis de l'arrendament. Pel que fa a la resolució del contracte, s'especifiquen unes causes de resolució per incompliment essencial del parcer, manllevant les actuals causes d'extinció de l'art. 623-32, enumeració que no pretén ser exhaustiva.

EXTINCIÓ

Article 22. Causes d'extinció

El contracte de parceria s'extingeix:

- a) Per les causes d'extinció de l'arrendament.**
- b) Per les altres causes que s'hagin pactat en el contracte.**

COMENTARI

El contracte s'extingeix per les mateixes causes que l'arrendament, i per les altres que s'hagin pogut pactar en el contracte, com per exemple, per no obtenir una quantitat mínima de rendiments durant uns certs anys.

Les causes específiques d'extinció previstes a l'article 623-32, s'han considerat no com a causes d'extinció, sinó com a causes de resolució del contracte si ho demana el propietari.

4.3. Proposta d'articulat

DISPOSICIONS GENERALS. CONCEPTE I RÈGIM JURÍDIC

Article 1. *Concepte*

En el contracte de parceria la persona propietària o titular d'un dret que permeti la cessió de la utilitat del bé, en cedeix l'exploració a la persona parcera a canvi d'una participació en els productes o rendiments obtinguts.

Article 2. *Règim jurídic*

El contracte de parceria es regeix:

1r. Per les disposicions imperatives d'aquesta secció.

2n. Pels pacte entre les parts.

3r. Per les altres disposicions d'aquesta secció.

4rt. I, subsidiàriament, per les disposicions d'aquest Codi sobre el contracte d'arrendament, en la mesura que ho permeti llur naturalesa.

CONCLUSIÓ DEL CONTRACTE

Article 3. *Objecte*

1. El contracte de parceria pot tenir per objecte béns mobles d'ús durador i no consumibles, o béns immobles, que siguin susceptibles de produir un rendiment econòmic.

2. Llevat de pacte en contrari, la parceria inclou tots els annexos i accessoris necessaris per a l'exploració del bé aportat.

Article 4. Titularitat de la persona cedent

Pot constituir el contracte de parceria la persona titular de la propietat del bé i les persones titulars de drets de caràcter temporal que permetin la cessió de la utilitat del bé, com ara el de la propietat temporal, el de la substitució fideïcomissària a termini, el d'usdefruit o el de superfície.

Article 5. Contraprestació

1. La contraprestació per a la persona cedent consisteix en una participació en els productes o rendiments obtinguts en l'explotació.

2. En el contracte es pot pactar que la persona parcera aboni la contraprestació corresponent amb l'equivalent en diners dels productes obtinguts. El contracte haurà de fixar els mitjans per determinar l'equivalència.

3. Si la contraprestació no ha estat determinada en el contracte, i tampoc s'estableixen els mitjans per a fixar-la, s'entén que és la generalment pagada en circumstàncies comparables en el moment de la conclusió del contracte i amb relació a béns de naturalesa similar.

4. El contracte haurà de fixar la periodicitat de les liquidacions. Si res s'ha establert, es faran anualment.

Article 6. Participació en els beneficis

1. Les parts poden estipular en el contracte que la contraprestació que rebi la persona cedent consisteixi en una participació en els beneficis que generi l'explotació, que s'obtindran deduïnt dels rendiments bruts obtinguts les despeses satisfetes per la persona parcera per aconseguir-los.

2. En el contracte haurà de constar quines són les despeses deduïbles. Qualsevol altra despesa requerirà, per a la seva deducció, el consentiment exprés de l'altra part del contracte.

3. No es podrà deduir com a despesa l'import del treball del de la persona parcera.

4. Si la utilitat de la despesa es perllonga durant més d'un període de liquidació, el seu import s'amortitzarà durant el temps de durada del contracte en què persisteixi la seva utilitat.

5. La persona propietària no ha d'abonar res a la parcera quan alguna liquidació periòdica sigui negativa per ser superiors les despeses als rendiments. Això no obstant, les parts poden pactar que en les successives liquidacions es compensi el balanç negatiu de les anteriors.

Article 7. Forma

1. El contracte de parceria s'ha de formalitzar per escrit a petició de qualsevol de les parts.

2. Les parts contractants es poden compel·lir en qualsevol moment a formalitzar el contracte íntegrament en escriptura pública, amb les despeses a càrrec de la part que ho demani.

3. El contracte ha de contenir, com a mínim, les dades i les estipulacions següents:

a) La identificació de les parts.

b) La identificació de l'objecte que se cedeix, amb indicació si inclou annexos o accessoris.

c) Els altres serveis o despeses que, si escau, correspongui aportar al cedent.

d) La quantia de la participació que s'ha d'abonar al cedent.

e) La periodicitat de les liquidacions.

f) La durada del contracte i les seves possibles pròrrogues.

g) Els mecanismes que les parts eventualment prevegin per a la resolució de conflictes.

DURADA I VICISSITUDS DE LA PARCERIA

Article 8. Durada

1. La parceria dura el temps establert pel contracte. Si no s'ha fixat, s'entén que és per temps indefinit, i qualsevol de les parts pot desistir del contracte sempre que ho notifiqui en un termini raonable.

2. Si en finalitzar la parceria per un temps determinat, la persona parcera continua en la possessió del bé durant quinze dies sense l'oposició de la persona cedent i compleix les seves obligacions, s'entén que hi ha reconducció tàcita i la parceria esdevé per temps indefinit, amb la facultat de desistiment prevista a l'apartat 1 d'aquest article.

3. Si la parceria recau sobre una finca per al seu aprofitament agrari, la durada no podrà ser inferior a la de l'any agrícola i no serà d'aplicació la durada mínima del contracte prevista en la legislació especial d'arrendaments.

Article 9. Cessió del contracte i subcontractació de l'explotació

La persona parcera no pot cedir la seva posició de part contractual ni subcontractar l'explotació del bé sense el consentiment exprés de la persona cedent.

Article 10. Transmissió del bé

1. La persona cedent no pot transmetre el seu dret sobre el bé durant la vigència de la parceria, llevat que la persona parcera doni el seu consentiment.

2. Si la persona cedent duu a terme la transmissió sense el consentiment de la parcera, la persona que adquireix se subroga en la posició contractual de la que transmet i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, llevat que l'adquisició sigui a títol oneros i de bona fe, cas en què la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a la parceria i la persona parcera a reclamar una indemnització a la transmissent pels danys i perjudicis que se li hagin ocasionat.

Article 11. Mort de la persona parcera o de la cedent

1. La mort de la persona parcera extingeix el contracte de parceria, llevat de pacte en contrari.
2. La parceria no s'extingeix en cas de mort de la persona cedent, llevat de pacte en contrari.

Article 12. Extinció, resolució i ineficàcia del dret de la persona que cedeix l'explotació del bé

1. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la persona que cedeix l'explotació del bé s'extingeix pel seu caràcter temporal, queda resolt per l'exercici o l'efectivitat d'un dret preexistent o per alguna altra causa de resolució, o esdevé ineficaç, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a la parceria, llevat de pacte o disposició legal en contrari.
2. Si l'extinció ha esdevingut per voluntat de la persona cedent, la parceria manté la seva vigència fins que no venç el termini de durada del dret o no es produeix el fet o la causa que n'hauria comportat l'extinció.

DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

Article 13. Obligacions de la persona cedent

1. La persona cedent està obligada a cedir a la parcera l'ús del bé per a la seva explotació.
2. En el contracte es poden establir altres obligacions a càrrec de la persona cedent.

Article 14. Obligació de cessió de l'ús del bé

La persona cedent està obligada a:

- a) Lliurar a la parcera la possessió del bé conforme al contracte.
- b) Mantenir el bé en estat de conformitat durant tot el període del contracte i fer-hi les reparacions necessàries per garantir aquesta conformitat.

c) Mantenir a la persona parcera en l'ús pacífic del bé durant tota la vigència del contracte.

Article 15. Obligacions de la persona parcera

La persona parcera està obligada a explotar el bé amb la diligència deguda i a abonar a la cedent la participació en els productes pactada.

Article 16. Explotació del bé

1. La persona parcera ha d'executar l'explotació del bé amb la diligència professional o empresarial corresponent, i respondrà davant la cedent pels perjudicis que se li puguin derivar per la seva mala gestió.

2. La persona parcera ha d'informar adequadament la cedent sobre el desenvolupament de l'explotació, independentment del dret d'aquesta a fer les comprovacions que consideri convenientes.

Article 17. Pagament de la contraprestació

1. La persona parcera ha de pagar la contraprestació en els termes pactats.

2. A manca de pacte, la contraprestació s'ha de pagar dins dels quinze dies següents al moment en què finalitzen els períodes de liquidació.

Article 18. Despeses

1. La persona cedent està obligada a pagar les despeses de manteniment i les originades per les reparacions necessàries del bé, de caràcter ordinari o extraordinari, llevat de les ocasionades per un ús no conforme o sense la diligència deguda de la parcera, les quals són a càrrec seu. Les parts poden pactar en el contracte que la persona parcera pugui fer les reparacions, amb notificació immediata a la persona cedent i amb la facultat d'exigir-li el reembossament del seu import.

2. Corresponen a la persona parcera i són a càrrec seu les despeses necessàries per l'explotació del bé. En el contracte es pot preveure que:

a) Determinades despeses les faci i les assumeixi la persona cedent.

b) En el cas en què la contraprestació a favor de la persona cedent consisteixi en una participació en els beneficis de l'explotació, calgui el seu consentiment quan es tracti de despeses de quantia extraordinària, o per a tasques que correspondria realitzar a la parcera.

Article 19. Dret d'adquisició preferent

1. En cas de transmissió del bé cedit, la persona parcera té dret d'adquisició preferent si s'ha pactat en el contracte. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir en els termes previstos per a l'arrendament.

2. Si la parceria recau sobre una finca rústica per al seu aprofitament agrari, la persona parcera té dret d'adquisició preferent si en el contracte no s'ha pactat el contrari. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir en els termes previstos per a l'arrendament de finques rústiques.

Article 20. Responsabilitat

Les obligacions enfront de terceres persones que hagi contret qualsevol de les parts serà de la seva exclusiva responsabilitat, llevat que l'obligació sigui conseqüència d'un acord exprés entre les parts, cas en què ambdues seran responsables solidàriament.

REMEIS

Article 21. Remeis en cas d'incompliment

1. Les parts contractants, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden, en els supòsits previstos pel contracte i la llei, fer valer els remeis establerts per al contracte d'arrendament.

2. Ambdues parts contractants poden resoldre el contracte, sempre que hagin complert les seves obligacions, si l'altra part incorre en un incompliment essencial.

3. Es considera incompliment essencial de la persona parcera:

a) La deficiència manifesta en l'explotació del bé.

b) L'incompliment dels seus deures d'informació.

c) La deslleialtat en perjudici de la persona cedent en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes del bé.

EXTINCIÓ

Article 22. Causes d'extinció

El contracte de parceria s'extingeix:

a) Per les causes d'extinció de l'arrendament.

b) Per les altres causes que s'hagin pactat en el contracte.

BIBLIOGRAFIA

ALBALADEJO, Manuel, *Derecho civil II*, vol. 2, 8ª ed., José Ma. Bosch editor, Barcelona, 1989.

BROCÁ Y MONTAGUT, Guillermo Ma., AMELL Y LLOPIS, Juan, *Instituciones del Derecho civil catalán vigente: ó sea exposición metódica y razonada de las leyes, costumbres y jurisprudencia de los autores y de la antigua Audiencia del Principado; completada con las doctrinas del Tribunal Supremo y precedida de una introducción histórica*, 2ª edición, Imprenta Barcelonesa, Barcelona, vol. II., 1886.

COBACHO GÓMEZ, José Antonio, “La aparcería agrícola”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, mayo-junio 1982, pp. 633-694.

DURAN Y BAS, M., *Memoria acerca de las instituciones del Derecho civil de Cataluña*. Barcelona, Imprenta de la Casa de Caridad, Barcelona, 1883.

DUVERGIER, J. B., *Le Droit Civil Français, suivant l'ordre du code*, Tome 19, Imprimé Chez Paul Renouard, Paris, 1836, pp. 97-98.

GARCÍA GOYENA, Florencio, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, Imprenta de la Sociedad Tipográfico – Editorial, Madrid, 1852, tomo III.

GÓMEZ LAPLAZA, Ma. Del Carmen, “Comentario al artículo 1579”, a *Comentario del Código Civil*, Ministerio de Justicia, Tomo II, 1993, pp. 1160-1164.

LACRUZ BERDEJO, José Luis, i altres, *Derecho de obligaciones, Elementos de Derecho Civil, II*, Vol. Tercero “Contratos y Cuasicontratos”, 2ª edición, Librería Bosch, Barcelona, 1986.

LAURENT, François, *Principes de droit civil français*, tome 25, Paris - Bruxelles, 1877.

LETE DEL RÍO, José Manuel, LETE ACHIRICA, Javier, *Derecho de obligaciones*, Vol. II, Thomson Aranzadi, Cizur Menor, 2006.

LUCAS FERNÁNDEZ, Francisco, *Comentarios al Código civil*, EDERSA, vol. XX-1.b., Madrid, 2005.

MANRESA Y NAVARRO, José María, *Comentarios al Código civil español*, tercera edición, Madrid, Editorial Reus, 1919.

MUCIUS SCAEVOLA, *Código civil. Comentado y concordado extensamente con arreglo a la edición oficial*, Tomo XXIV-1, Imprenta Ibérica Española, Madrid, 1909.

QUICIOS MOLINA, Susana, “Comentario al artículo 1579”, a *Comentarios al Código Civil*, Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (Dir.), Tirant Lo Blanch, Valencia, 2013.

TROPLONG, Raymond Théodore, *De l'échange et du louage: commentaire des titres VII et VIII du livre III du Code civil*, Tome 2, 1852.