

Cooperativismo e Enonomía Social, nº 28 (2005-2006), pp. 99-110

PROPOSTA DE CONTRATO DE APARCEIRÍA (OU PARCERÍA) ASOCIATIVA PARA PROMOVER O APROVEITAMENTO AGRARIO

Roberto CARBALLO MEIRIÑO
Coordinador; profesor da Universidade de Vigo

Miguel CARBALLO ÁLVAREZ
Manuel FERNÁNDEZ NÓVOA
Carlos LÓPEZ FRANCO
José Carlos BLANCO RODRÍGUEZ
Adolfo NÓVOA FERNÁNDEZ

Resumo.

O abandono da actividade agraria no rural, especialmente nas áreas do interior de Galicia, supón desaproveitar os principais recursos do territorio, e contribuiu a converter amplas zonas en desertos económicos e sociais.

Reorientar esta tendencia empobrecedora e deprimente, devolvendo a vida e o dinamismo á sociedade rural, require das aportacións de todos.

Neste artigo, a aportación consistiu en achegarnos á maneira na que tradicionalmente se organizaba o aproveitamento económico dos recursos agrarios e propor, a partir dela, un modelo de contrato de aparceiría (ou parcería) asociativa adaptado á realidade actual.

Explicación da proposta.

Neste documento propónse un modelo de contrato de aparceiría asociativa¹ como base organizativa para o aproveitamento de terras en

¹ O artigo 28 da Lei de Arrendamentos Rústicos (Lei 26/2005, de 30 de novembro) define a aparceiría como un contrato polo cal, “o titular dun predio ou dunha explotación

Galicia. O modelo de contrato foi desenvolvido no seo da Asociación C.A.N.A. Verde; unha entidade sen ánimo de lucro cuido fin esencial é a renovación e revitalización cívica, cultural e económica das nosas aldeas.

Mediante unha rede de contratos bilaterais de aparcería, os propietarios (ou co-propietarios, comuneiros, arrendatarios, ...) de terras e doutros bens agrarios, ceden temporalmente os dereitos de uso dos mesmos (en ningún caso se transmite a propiedade) a unha organización xurídicamente independente dos cedentes: C.A.N.A. Verde; que, en calidade de aparcería, promove o aproveitamento e xestiona ditos bens dunha maneira unificada, profesional e innovadora.

O modelo aparcerio de aproveitamento é similar ó dunha cooperativa de explotación comunitaria da terra², a diferenza principal é que, na aparcería asociativa proposta, aparece unha rede de contratos bilaterais entre múltiples propietarios con unha entidade que, suxeitándose a ditos contratos, xestiona de forma independente a actividade da explotación. E dicir, os cedentes non establecen entre eles unha relación contractual e, menos aínda crean entre eles unha nova sociedade, coas maiores implicacións e responsabilidades que isto lles conlevaría (referímonos sobre toda á necesidade de participar regularmente nas decisións da xestión social e á responsabilidade patrimonial polas achegas á sociedade). Entendemos que esta diferenza é importante, dada a reticencia, en xeral, da poboación (sobre todo dos maiores e de quenes residen fora) a comprometerse como socios en entidades que perciben como fora das súas capacidades de control e cuido funcionamento, en ocasións, non acaban de comprender plenamente.

cede temporalmente o seu uso e disfrute ou o dalgún dos seus aproveitamentos, así como o dos elementos da explotación, gando, maquinaria ou capital circulante, convindo co cesionario parceiro en se repartiren os produtos por partes alícuotas en proporción ás súas respectivas achegas.”

A aparcería asociativa aparece regulada no artigo 32 da mesma Lei: “Aqueles contratos parciarios en que dúas ou máis persoas acheguen ou poñan en común o uso e disfrute de predios, capital, traballo e outros elementos de produción, coa finalidade de constituír unha explotación agrícola, gandeira ou forestal, ou de agrandala, acordándose repartir o beneficio que obteñan proporcionalmente ás súas achegas, rexeranse polas regras da súa constitución e, no seu defecto, polas do contrato de sociedade, sen prexuízo de que lles sexan tamén aplicables, se é o caso, as regras sobre gastos e melloras establecidas para os arrendamentos.”

² Figura que aparece regulada na Lei 5/1998, do 18 de decembro, de Cooperativas de Galicia.

En canto ás diferencias cun arrendamento, na aparceiría non se establecen rendas fixas a pagar ós propietarios, senon que a renda anual fixarase como unha participación proporcional nos resultados da actividade. Polo tanto, a figura xurídica da aparceiría adáptase ben ás características propias da actividade agraria, que está moi condicionada por factores non previsibles como as incidencias climatolóxicas.

Creemos que a aparceiría asociativa pode adaptarse mellor que outras formas de organización do aproveitamento agrario ás actuais condicións sociais, culturais e á estrutura das propiedades agrarias galegas.

En conclusión, a aparceiría asociativa proponse como adaptación ás condicións presentes, dun tipo de relación xurídica que, por ter sido habitual no pasado, é aínda ben entendida pola poboación maior. Inténtase, en definitiva, innovar nas solucións ás múltiples problemáticas asociadas ó abandono da terra, pero baseándonos nos esquemas propios que tradicionalmente funcionaron, evitando, no posible, aproximacións estranas ou rupturistas.

MODELO DE CONTRATO

CONTRATO DE APARCEIRÍA ASOCIATIVA DA EXPLOTACIÓN DE “.....”

En, concello de provincia de
a de do 200....

REUNIDOS

Dunha parte, Don/Dona,
maior de idade, veciño de, con domicilio
....., número e con Documento Nacional de
Identidade..... figurando en adiante como “o Cedente”.

E doutra parte, “C.A.N.A Verde” (Civica cultural Asociación Nova Aldea Verde),
entidade sen ánimo de lucro, que ten como un dos seus fins principais a
revitalización do medio rural; inscrita no Rexistro Central de Asociacións co
número 8183, sección 1ª, con CIF G-32335382, domicilio oficial en Estrada de
Santiago 47, 32102 Tamallancos, Ourense e con ámbito de actuación na
Comunidade Autónoma de Galicia, figurando en adiante como “a Asociación”.

Encóntrase representada neste acto por Don/Dona,
maior de idade, veciño de, con domicilio,
número e con Documento Nacional de Identidade, e

por Don/Dona, maior de idade, veciño de, con domicilio, número e con Documento Nacional de Identidade, quenes actúan na súa condición de responsables da explotación de en virtude da correspondente Acta da Asemblea da Agrupación de afinidade “C.A.N.A Verde Agrogandeira Ecolóxica” da mencionada Asociación aprobada o dedo 2006.

EXPOÑEN

- I. Que o Cedente é propietario (ou outro título)..... dos bens susceptibles de explotación agrogandeira que se describen no Anexo II ó presente Contrato, e quere poñer a disposición da Asociación en réxime de aparecería os dereitos de uso e aproveitamento destes bens, a cambio dunha parte proporcional nos resultados que a partires de ditos bens se produzan, e sen que se poda entender, en ningún caso, que exista cesión de propiedade algunha.
- II. Que a Asociación ten entre os seus fins a dinamización do medio rural para o que, entre outras actividades, promove e xestiona aproveitamentos agrarios. A Asociación está interesada en xestionar o aproveitamento agrícola, gandeiro e forestal, según corresponda en cada zona ou paraxe, dos bens aportados polo Cedente.
- III. Que a Asociación é unha entidade sen ánimo de lucro que o único que pretende coa actividade agraria é revitalizar o medio rural e en ningún caso busca adquirir propiedades rústicas. Por elo, quere deixar moi claro que renuncia a calquer dereito de tanteo e retracto sobre todas as fincas que traballe como apareceira.
- IV. Que ambas partes recoñécense capacidade legal suficiente para contratar e suscriben o presente Contrato de aparecería con suxeción ás seguintes:

CLÁUSULAS

Cláusula I. – Obxecto do Contrato e límites xeográficos da explotación

1. En virtude do presente Contrato o Cedente pon á disposición da Asociación, temporalmente, os bens que se describen no Anexo II a este Contrato para que os traballe e aproveite, acordando entre ambos a distribución dos resultados producidos a partires dos bens da explotación en proporción ás súas respectivas aportacións.
2. Calquera cambio no uso tradicional dun terreo precisará da autorización explícita do Cedente. A leña e madeira existente, ou que poda chegar a existir, pertencerá os propietarios das fincas, mentres non se pacte explícitamente outra cousa.

3. A explotación, cuxa actividade principal será a gandería de vacas en réxime de liberdade controlada, está ubicada no lugar de (concello de) e poderá integrar fincas dentro dun radio aproximado dun quilómetro desde o pobo.
4. Dentro dos citados límites da explotación, a Asociación integrará todos os bens cuxo uso e aproveitamento teña cedidos en virtude de contratos de aparcería, xunto con aqueles outros que, por calquer título, posúa a Asociación, xestionándoos como unha única explotación agraria con contabilidade unificada.

Cláusula 2. – Exención de responsabilidade do Cedente

O Cedente aporta temporalmente á Asociación os dereitos de uso e aproveitamento dos bens descritos no Anexo II a este Contrato sen que poda entenderse, en ningún caso, que existe cesión de propiedade algunha.

O Cedente non ten responsabilidade na xestión da explotación, pero pode aportar ideas participando nas asembleas informativas relacionadas coa explotación que ó seu nivel sexan convocadas polos responsables da mesma.

A Asociación xestiona de forma exclusiva e en nome propio os usos e aproveitamentos que ten cedidos, polo que responde directamente fronte ós terceiros das débedas nadas na xestión da explotación. O Cedente estará exento de toda responsabilidade patrimonial ante os acreedores da Asociación.

Cláusula 3. – Valoración das aportacións

1. No Anexo I ó presente Contrato, aparecen os criterios ou baremos de valoración revisables, dos distintos bens cuxo dereito de uso e aproveitamento en exclusiva son susceptibles de aportación á explotación. Estes valores exprésanse en unidades de valoración denominadas “Partes aportadas” que se definen no citado Anexo.
2. O Anexo II adxunto ó presente Contrato contén o inventario dos bens que aporta o Cedente e o número de “Partes aportadas” en que se valoran inicialmente (mentres non haxa revisións conforme ó establecido na Cláusula 11 deste Contrato) por aplicación dos baremos mencionados do Anexo I.

Cláusula 4. – Admisión de novos cedentes pola Asociación

1. Sen necesidade de solicitar autorización ó Cedente, a Asociación poderá acordar en calquer momento novos contratos de aparcería con outros propietarios ou titulares de dereitos de uso e aproveitamento de bens susceptibles de explotación agraria; que cedan os ditos dereitos á Asociación para xestionalos conxuntamente dentro dos límites da explotación.

2. A Asociación deberá aplicar estrictamente a todos os contratos de aparcería da explotación que teña vixentes e ós novos que asine, os mesmos criterios ou baremos de valoración de bens que figuran no Anexo I, ou os que se establezan nas posteriores revisións tal como establece a Cláusula 11 deste Contrato.
3. En ningún caso a Asociación contratará con un Cedente cuíais aportacións individuais supoñan mais dun tercio do total do valor dos bens integrados na explotación definida na Cláusula 1 deste Contrato.

Cláusula 5. – Lindes e planos das parcelas aportadas

1. Salvo acordo expreso entre as Partes, a Asociación non poderá facer desaparecer paredes, vaías, gavias, marcos e outras formas de pechamento ou demarcación que separen as fincas integradas na explotación unificada, salvo nos tramos necesarios para permitir o paso axeitado de gando, tractores ou outra maquinaria agrícola e cando as labores de cultivo o requiran.
2. Cando a Asociación e o Cedente acorden expresamente eliminar paredes, marcos, gavias ou outras formas de pechamento das parcelas aportadas, para así mellorar o rendemento da explotación unificada, a Asociación comprométese a confeccionar e entregar previamente a todos os cedentes implicados, planos da zona a cultivar conxuntamente, nos que quede ben claro, tanto a situación da parcela ou parcelas de cada un deles, coma os seus lindes exactos.

Os gastos que o levantamento de ditos planos podan ocasionar serán asumidos pola explotación.

Cláusula 6. – Determinación do resultado do exercicio

A Asociación determinará o resultado da explotación aplicando as normas e criterios establecidos na normativa contable que resulte aplicable. Non obstante, consideraranse como gastos deducibles para a determinación do resultado do exercicio os seguintes:

- a) O importe pagado en xornáis ou dietas ás persoas que traballen na explotación.
- b) As perdas irreversibles que afecten de forma total ou parcial ós bens integrados na explotación (como mortes de animais, perdas de colleitas, accidentes en máquinas ou instalacións, incendios, etc.) que serán asumidas pola explotación e non polo cedente dos mesmos a nivel individual; entendéndose como unha medida de solidariedade de todos os vinculados coa explotación cos titulares directamente afectados pola perda.
- c) O custe de planos, eliminación-construcción de paredes e outras obras e xestións necesarias para a reorganización e mellora da estrutura parcelaria e da explotación en xeral.

- d) Os importes destinados a acadar ou renovar contratos de aparcería que se integren na explotación, incluíndo os derivados da realización de inventarios, planos e valoracións necesarias para eses contratos.
- e) Calquer gasto xurídico que sexa motivado pola necesaria defensa da explotación.
- f) Calquer gasto en pólizas de seguro relacionadas coa explotación.

Cláusula 7. – Distribución dos resultados

1. Anualmente, os resultados do exercicio económico destinaranse:
 - a) Un tercio corresponderalle á Asociación, que reinvestirá a totalidade dos fondos no cumprimento dos fins asociativos da Agrupación de Afínidade “C.A.N.A. Verde Agrogandeira Ecolóxica”.
 - b) Dous tercios distribuiranse entre as “Partes aportadas” totais que estiveran integradas na explotación durante o ano. A cada cedente corresponderanlle o número de “Partes” que teña recoñecidas según o inventario de “Partes Aportadas” que figura no Anexo II a este Contrato, ou nas posteriores revisións do mesmo.
2. Pra incentivar a produción e o mellor coidado dos bens, a Asociación recoñecerá ás persoas físicas que de xeito regular e continuado aportaran o seu traballo persoal á explotación, unha valoración da súa aportación de traballo expresada como número de “Partes aportadas”, ós efectos de participar en iguais condicións que os cedentes de bens na distribución dos resultados anuais da explotación. Os criterios ou baremos de valoración das aportacións á explotación en forma de traballo persoal fixaranse en proporción ó monto anual das rendas que percibirán polo traballo aportado á explotación e figurarán, xunto cos criterios de valoración de bens, no Anexo I ou nas revisións posteriores que establece a Cláusula 11 deste Contrato.
3. Só terán dereito a percibir resultados os bens que permaneceran na explotación durante todo o ano ó que correspondan ditos resultados. Os períodos de permanencia de bens inferiores ó ano non se terán en conta en ningún cálculo.
4. A Asociación poderá abonar os resultados ou liquidacións en forma de diñeiro ou fruto, ou combinando diñeiro e fruto, según mutuo acordo .
5. Ó Cedente descontaráselle do que lle corresponda nos resultados os custes totais dos produtos que consumira da explotación durante o ano.
6. No caso de que chegara a cesarse na actividade productiva da explotación, a Asociación e a súa Agrupación “C.A.N.A. Verde Agrogandeira Ecolóxica” renuncian a calquer dereito de reparto do capital que pudiera terse acumulado na referida explotación co paso do tempo, por exemplo: aumento no número de animais por recría en relación cos aportados inicialmente polos Cedentes,

máquinas, edificacións, etc. Istes bens, despois de atender todas as obrigas que pudesen quedar pendentes, liquidaranse exclusivamente entre os Cedentes, en proporción ás “Partes aportadas” que tivera recoñecido cada Cedente no intre do cese da actividade.

Cláusula 8. – Exercicio económico e contas anuais

1. O exercicio económico coincidirá co ano natural. Anualmente, e con referencia ó día 31 de Decembro ficará pechado o exercicio económico.
2. A Asociación obrígase a presentar ó Cedente no prazo de 3 meses, contados a partires do peche do exercicio económico, as contas anuais e a distribución dos resultados, no seu caso.
3. As contas anuais comprenderán o Balance, a Conta de Perdas e Ganancias e a Memoria.

Cláusula 9. – Dereitos de información e control do Cedente

1. O Cedente ten dereito a unha información completa e veraz dos datos contables da explotación e a obter un coñecemento exacto da situación económica que permita a súa xusta participación nos resultados económicos. Como contido mínimo do dereito de información, o Cedente terá dereito a consultar en calquer momento:
 - a) O Libro Rexistro de Contratos de Aparceiría, no que a Asociación levará en orde e ó día os datos relevantes dos contratos de aparcería que tivese concertado na explotación. Este libro rexistro poderá estar informatizado e conterá todos os datos necesarios para controlar a distribución dos resultados que realiza a Asociación.

Ós efectos da Ley Orgánica 15/99 de Protección de Datos de Carácter Persoal, o Cedente autoriza á Asociación a incluír todos os datos que figuran neste Contrato ó citado Libro Rexistro, e a permitir o acceso a estes datos a todas aquelas persoas que asinen contratos de aparcería ca Asociación, coa exclusiva finalidade de permitirilles un axeitado control sobre a distribución dos resultados.
 - b) Calquer información contable esixida polas disposicións legais.
2. O Cedente ten dereito a recibir da Asociación por escrito, nun prazo non superior a un mes, a información que considere necesaria sobre a situación económica da explotación.

Cláusula 10. – Entrega dos bens, período de posta en produción e duración

1. O Cedente, coa sinatura deste Contrato, entrega neste mesmo acto os bens reflexados no Anexo II.

2. O Contrato concértase por un período de cinco anos, que empezarán a contar dende esta data en que se asina.
3. Polo actual estado de abandono improductivo da maior parte das fincas que integrarán a explotación e a dificultade da posta en marcha da mesma, o Cedente e a Asociación consideran necesario establecer un período de cinco anos nos que non se efectuará ningún reparto de produción. Determinando que os resultados que podan producirse neste período inicial sexan reinvestidos na explotación.
4. Se neste prazo previo, non fose posible por en produción os bens aportados polo Cedente entenderase resolto o presente Contrato sen perxuízo das reclamacións a que haxa lugar.
5. O Contrato será prorrogable tácitamente por iguais períodos a non ser que calqueira das partes comunique á outra, de maneira que faga fe, cunha anticipación mínima dun ano á expiración de cada prazo de duración, o seu propósito de finalizar o Contrato.
6. Tanto o Cedente como a Asociación poderán desistir anticipada e unilateralmente do Contrato cando exista causa xustificada; debendo comunicalo á outra parte, de maneira que faga fe, cunha anticipación mínima dun ano á data na que se pretenda finalizar o Contrato.
7. Cando se rescinda definitivamente este Contrato, o Cedente terá dereito a recibir da Asociación, a cargo da explotación, a parte que lle corresponda do capital acumulado na explotación durante o tempo que estivera vinculado a ela. Esta cantidade calcularase tendo en conta as Partes que aportou o Cedente á explotación, as datas nas que fixo cada aportación e o tempo durante o que cada ben permaneceu cedido. Ademais, para as cesións de animais, maquinaria ou outros bens mobles, o Cedente terá dereito a que a Asociación lle abone, por conta da explotación, o importe en diñeiro das súas aportacións actualizado segundo o índice oficial de precios (IPC) de cada ano.

Cláusula 11. – Revisión

1. Durante o primeiro trimestre de cada ano, a Asociación enviará ó Cedente, xunto coa información económica completa do exercicio anterior, o informe de calquer revisión que pudesec producirse nos criterios de valoración e no inventario de aportacións de todos e cada un dos cedentes da explotación, os caís de non seren rechazados por ningún cedente, convertiranse nos novos baremos dos Anexos I e II a este Contrato. Dita revisión, que estará vixente para todo o ano en curso, entenderase aceptada tácitamente se o Cedente non manifesta a súa desconformidade no prazo dun mes desde a recepción das mencionadas informacións, considerándose en todo caso finalizado iste prazo o 30 de Abril de cada ano.

2. Cando a Asociación e o Cedente non acaden un acordo sobre o contido dos dous anexos citados no apartado anterior, poderán solicitar a finalización do Contrato según o procedemento establecido no apartado 6 da Cláusula 10. Entenderase que a resolución é por causa xustificada e prorrogaranse os baremos vixentes para o exercicio anterior ata a efectiva finalización do Contrato.
3. A revisión á alza dos criterios de valoración que se apliquen a un contrato de aparecería da explotación, implicará a revisión no mesmo sentido de todos os contratos de aparecería da explotación, e esta circunstancia terá que ser dada a coñecer a todos os cedentes por parte da Asociación na información anual que ésta ten que remitir a cada Cedente da explotación dentro do primeiro trimestre de cada ano.

Cláusula 12. – Réxime legal e anexos

1. O presente Contrato rexerese e interpretarse de acordo coa Lei 26/2005, de 30 de novembro, de Arrendamentos Rústicos e someterase á xurisdición dos xuízes e tribunais do lugar no que se encontran situados os bens obxecto do Contrato.
2. Forman parte integrante deste Contrato os anexos I e II que aparecen a continuación e as revisións que no futuro podan realizarse destes anexos de acordo co establecido na Cláusula 11.

En sinal de conformidade asinan na data e lugar do encabezamento

O CEDENTE

POLA ASOCIACIÓN

As dúas persoas responsables da explotación representantes da Asociación

Don/Dona

Don/Dona

Don/Dona

ANEXOS VIXENTES NESTE ANO EN CURSOANEXO I: CRITERIOS DE VALORACIÓN E EQUIVALENCIAS
EXPRESADAS EN “PARTES APORTADAS”

Cada aportación dun cedente traducirase ó seu equivalente en “Partes aportadas”, ou fraccións dunha parte.

Xa que o produto característico da explotación é o vacuno, unha “Parte aportada” equivale ó valor que, por termo medio, teña na actualidade unha vaca no mercado. A superficie de terra que, por termo medio, pode manter a unha vaca equivalerá tamén a unha Parte.

As equivalencias para este ano en curso calcularanse segundo o seguinte baremo:

Unha Hectárea de lameiro	1	Parte
Unha Hectárea de labradío	$\frac{2}{3}$	Parte
Unha Hectárea de monte	$\frac{1}{2}$	Parte
Unha vaca que vale 1.200 €.....	1	Parte
Aportación regular de traballo por valor de 1.200 €.....	$\frac{1}{2}$	Parte
Aportación de maquinaria por valor de 1.200 €.....	1	Parte

ANEXO II: INVENTARIO DAS APORTACIÓNS DO CEDENTE

Descripción detallada da aportación	Importe en euros*	Valoración expresada en “Partes aportadas”**
Total “Partes Aportadas” polo Cedente este ano		

* Cubrir esta columna só no caso de aportacións de maquinaria, animais, instalacións ou traballo.

** De acordo coas táboas de equivalencias vixentes según o anterior Anexo I.

Selo da Asociación e asinatura dos responsables da Explotación

Sinatura do Cedente ou cedentes nestes anexos orixinais que acompañan ó Contrato