

# Contratos de establecimientos y explotación temporal de plantaciones frutales (II)

*Por Rafael Cambra*

Doctor en Derecho  
De la Estación Experimental de Aula Dei

## MANO DE OBRA

Otro interesante aspecto digno de ser comentado en este lugar, aunque sea de manera ligera en relación con la importancia del tema, es el referente a las necesidades horarias de mano de obra exigidas por el cultivo frutal en su actual coyuntura, pues como secuela de antiguas concepciones de este cultivo, está todavía arraigada la idea de que la fruticultura es el remedio eficaz para soslayar la falta de mano de obra en el campo. Los árboles frutales, según los bienintencionados seguidores de esta creencia, no exigen otros esfuerzos que el de ser plantados y esperar pacientemente sus sucesivas y generosas cosechas.

En contra de esta creencia, es preciso dejar bien sentado que la obtención de cosechas frutales de calidad y presentación sólo pueden lograrse mediante una intensificación de los cuidados de cultivo que, necesariamente, se traduce en elevadas exigencias de mano de obra.

A pesar del alto grado de perfección alcanzado por la mecanización de la arboricultura frutal en lo que se refiere a determinadas operaciones como la aplicación de tratamientos fitosanitarios y el mantenimiento del suelo, otras labores específicas de este cultivo, señaladamente la poda y la recolección, tienen que ser necesariamente llevadas a cabo por la mano del hombre.

La fruticultura practicada conforme a las actuales directrices técnicas tiene unas exigencias horarias de trabajo muy superiores a las de todos los cultivos agrícolas, con excepción de la horti-

cultura. Según Baudewijn (1), una hectárea de frutales en formas bajas exige tantas horas de trabajo como 5,6 hectáreas de cereales, 3,2 hectáreas de remolacha azucarera ó 2,5 de patatas.

Po rello, aun realizando mecánicamente, con aparatos y aperos de gran perfección y rendimiento, una parte importante de las intervenciones anuales indispensables, el número de horas de mano de obra exigido por el cultivo frutal especializado es considerable.

Estas exigencias pueden sufrir, no obstante, importantes oscilaciones en dependencia de múltiples variantes de cada explotación y anualidad y, sobre todo, de la intensidad del sistema de plantación de cada vergel singularmente contemplado, siempre en relación directa creciente con dicha intensidad.

En los tres tipos de cultivo anteriormente analizados, las necesidades horarias de mano de obra suponen, en el momento de alcanzar su autonomía económica, trescientas treinta y seis horas en vergeles, con 200 árboles por hectárea, formados en vaso, en su sexto año; trescientas setenta y seis horas en vergeles con 500 árboles, también formados en vaso, en su quinto año de vida; y cuatrocientas quince horas en plantaciones con 1.000 árboles conducidos en palmeta, en su cuarto año de desarrollo. Estas cifras, correspondientes a los años de formación de los árboles, es preciso incrementarlas al alcanzar el pleno desarrollo de los mismos. Dado que los más importantes apar-

(1) BAUDEWIJN, P. (1955): *Analyse du travail, abaissement du prix de revient et types d'exploitations*. «Revue de l'Agriculture», n.º 6, 725-765, Bruxelles.

tados de mano de obra en fruticultura corresponden a la poda y recolección y que las exigencias horarias de estas operaciones están directamente influenciadas por el volumen de los árboles y la cuantía de las cosechas, y considerados, asimismo, los aumentos de las dosis de abonados con la conigüente repercusión en su acarreo y tendido, y la intensificación de tratamientos fitosanitarios requerida por las fuertes producciones, puede afirmarse que, en ese momento, el trabajo exigido por estos mismos tipos de plantaciones alcanzaría fácilmente cifras superiores al doble de las anteriores; es decir, las ochocientas a mil horas por hectárea y anualidad.

La consideración de tales necesidades horarias de trabajo es un argumento incuestionable contra la aludida pretensión de algunos agricultores, pues no es posible llevar adelante empresas frutícolas competitivas partiendo, desde su mismo planteamiento, de una consciente insuficiencia de mano de obra.

Los contratos de plantación y explotación temporal de plantaciones frutales, por tanto, deben fundamentarse en la seguridad de disponer de las unidades de trabajo humano, en su caso especializadas, necesarias para llevar a cabo aquellas prestaciones en forma de cuidados de cultivo a que queden obligadas una y otra parte contratantes.

#### EQUIDAD PRESTACIONES-CONTRAPRESTACIONES

Sin generalización posible o, dicho de otro modo, dejando absolutamente a salvo casos concretos, puede afirmarse que en muchos de los contratos de plantación frutal de los suscritos actualmente en España suele ser el propietario de la tierra la parte menos favorecida.

Esta frecuente situación acostumbra a plantearse como consecuencia de una serie de circunstancias de orden técnico, que se analizan seguidamente, y, sobre todo, por el hecho incontrovertible de que es siempre el propietario de la finca quien, a corto o largo plazo, pasa a serlo por accesión de la plantación frutal, con todos sus posibles defectos de planteamiento y deficiencias de explotación inicial.

Entre las circunstancias desfavorables a los propietarios del suelo destaca, por ser muy corriente y a su vez fundamento de esta situación, el frecuente desconocimiento de la fruticultura que tienen, en casi todos los casos, quienes se deciden por este tipo de convenios, pues el móvil de

tal decisión suele ser precisamente el deseo de suplir esa falta de técnica.

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que en España, al menos hasta el momento presente, y siempre sin generalizar, no son precisamente los viveristas más caracterizados y solventes ni entidades poderosas y convenientemente asesoradas técnicamente, quienes emprenden este tipo de empresas. La integración vertical puede ser aceptada y hasta deseada en el campo de la producción frutícola siempre que se fundamente en sólidas bases económicas y técnicas puestas de modo efectivo al servicio de los cultivadores en forma de auxilios y convenios que proporcionen a los mismos las orientaciones en el cultivo y la seguridad en la colocación remunerativa de sus cosechas, de las que están tan necesitados.

Por el contrario, muchos de los contratos de plantación y explotación frutal que se suscriben en nuestro país acostumbran a serlo por ocasionales cultivadores de árboles frutales que sin otro bagaje técnico que el de saber injertar y criar tales árboles, empiezan por establecer sus viveros en las tierras que han de ser posteriormente plantadas. En general, suele tratarse de intermediarios en la compraventa de frutas y de árboles de viveros, viveristas en sus comienzos casi siempre clandestinos, etc.

La misma práctica antedicha relativa a la instalación de viveros en las tierras destinadas a los futuros vergeles de producción es, en sí, desaconsejable, pues las plantaciones frutales exigen una concienzuda previa preparación del terreno mediante labores y abonados especialmente dirigidos a tal finalidad, en lugar de ser esquilado precisamente con el mismo cultivo que va a establecerse.

De otro lado, la instalación de este tipo de viveros tiene generalmente como fundamento no sólo criar los árboles necesarios para la plantación contratada, sino además vender o destinar a otras fincas en parecidas condiciones una gran parte de los plántones cultivados. En consecuencia a este hecho, acontece frecuentemente que los árboles que quedan para ser plantados en la finca en que han sido cultivados no son, ni mucho menos, los mejores ni los pertenecientes a aquellas especies y variedades que, en la campaña comercial de viveros en curso, son objeto de mayor demanda y mejor cotización en el mercado, pues los cultivadores contratantes acostumbran a reservarse la elección de las mismas, aun a costa de los futuros resultados del vergel, fundamentando una

gran parte del éxito de su negocio en los beneficios de estos viveros iniciales.

Los anteriores problemas que atañen a la instalación o establecimiento de los vergeles no constituyen, sin embargo, los únicos peligros a evitar por parte de los propietarios del suelo, pues la característica esencial de la fruticultura es, precisa y señaladamente, su permanencia. Aunque su longevidad varía de unas especies a otras de manera considerable, los árboles frutales viven, en general, un crecido número de años y atraviesan en su larga vida fases de características muy distintas y definidas, de las cuales resalta, por sus ineludibles consecuencias de orden económico, el período constituido por los primeros años de improducción y desarrollo o formación.

Las plantaciones frutales acarrearán, en consecuencia, ser conducidas y entretenidas mediante las adecuadas intervenciones, encaminadas en cada caso y de acuerdo con esas diversas fases o períodos, a su formación, a su puesta en fructificación, al mantenimiento de su equilibrio vegetativo y, finalmente, a su rejuvenecimiento posible y conservación por el número de años en que esté calculada su vida económica.

Por ello, el acierto en la instalación de vergeles frutales en lo que concierne tanto a la elección de especies y variedades como a distancias de plantación, forma, etc., no es suficiente. El desenvolvimiento de estas plantaciones exige prolongar resueltamente las atenciones, cuidados e inversiones económicas, a lo largo de toda su vida.

De este hecho se desprende la importancia de la sucesiva aplicación, en forma correcta y momento oportuno, de las medidas técnicas conducentes al buen destino de los árboles, haciendo contar, en este punto, que todos y cada uno de los cuidados de cultivo tienen su trascendencia en el resultado final. No es posible, en suma, considerar la poda, como frecuentemente se hace entre algunos agricultores, del mismo modo que ninguna otra práctica de cultivo, motivo exclusivo de atención ni causa singular de éxitos o fracasos. Por el contrario, hay que actuar conjuntamente y con el convencimiento de que sólo a través de una certera y equilibra interacción de todos los factores técnicos económicos en juego pueden alzarse metas felices.

Los anteriores razonamientos conducen a considerar otros aspectos, íntimamente relacionados con los mismos, en el sentido de constituir peligros o acechanzas a superar por los propietarios

del suelo en defensa del futuro técnico y económico de sus plantaciones.

De la misma manera que, según se ha indicado, una equilibrada interacción de los cuidados de cultivo es capaz de prolongar la vida económica de las plantaciones frutales, una orientación decidida de algunos de ellos (esencialmente la poda), en determinado sentido, puede acortarla sensiblemente.

En términos generales, las fuertes producciones prematuras inducidas por poda pueden ir en perjuicio del futuro rendimiento de los árboles, pues técnicamente es aconsejable suprimir totalmente los frutos de los primeros años en beneficio de la formación de la estructura o esqueleto de las plantas. De aquí se desprende que, en este punto, los intereses de las partes contratantes son absolutamente opuestos cuando se pacta la repartición de las cosechas durante un determinado número de años, pues mientras al futuro propietario de la plantación conviene dirigir la formación de los árboles hacia la constitución de sólidas y amplias estructuras como soporte seguro y capaz de las cosechas venideras, al explotante temporal interesa la obtención de producciones tan cuantiosas como sea posible, aun en detrimento de tal formación.

La longevidad de las plantaciones frutales, inseparablemente ligada a la de las diferentes especies, como cualidad intrínseca de las mismas, es un aspecto a tener en cuenta al convenir el número de cosechas afectadas por los contratos, pues la vida de los árboles frutales puede variar notablemente, en cuanto a su duración, de unas especies a otras.

La variable longevidad de las plantaciones frutales está además relacionada con la duración de las fases o períodos de la vida de los árboles. Normalmente las especies de vida corta son precoces en producir, y contrariamente los árboles de vida larga suelen tardar bastantes años a fructificar en cuantía rentable. Como regla de carácter muy general puede sustentarse que las especies de hueso, melocotonero singularmente, son de vida corta; sin embargo, es preciso añadir que la productividad es, dentro de las distintas especies, un carácter varietal y aun clonal y que además las tendencias naturales de los árboles frutales pueden modificarse por medio de determinadas prácticas de cultivo encaminadas a tal finalidad. Ciertas tendencias de poda y el injertado de las variedades sobre patrones de vigor restringido pueden, efectivamente, acelerar la fructificación de la misma

manera que las prácticas contrarias trascender en resultados opuestos.

En consecuencia, es éste otro aspecto a tener muy en cuenta en el momento de pactar la vigencia de los convenios de plantación y explotación temporal de vergeles frutales, pues el compartir las cosechas de determinados tipos de plantaciones frutales durante diez o más años puede suponer que a la terminación del contrato se pase a ser propietario de árboles esquilados o en fase de declive.

En la práctica, no es raro encontrar contratos de este tipo suscritos por quince años o más, pues la idea general, absolutamente cierta en muchos casos, relativa a la longevidad de los árboles frutales, impide a algunos agricultores considerar que determinadas especies frutales (melocotonero, especialmente), de un lado, y ciertas concepciones actuales de la agricultura (cultivo intensivo, formas obligadas, etc.), de otro, pueden hacer posible amortizar las plantaciones, y aun agotarlas, en ese corto número de años.

#### ASPECTO JURÍDICO

Es difícil calificar la relación jurídica constituida por estos acuerdos entre propietarios de fincas rústicas e industriales viveristas que aportan y plantean árboles frutales en las mismas, para su posterior cultivo y aprovechamiento en colaboración con aquéllos.

En algún aspecto, tienen evidentes analogías con el llamado censo a primeras cepas del artículo 1.656 del Código Civil, que consiste en un contrato de cesión temporal de las fincas, para la plantación de viñas, con la contraprestación de una pensión anual.

Esta institución, calcada de la *rebassa morta* del Derecho catalán por nuestro Código Civil, se define en el artículo anteriormente citado como contrato en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viñas por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagándole el cesionario una renta o pensión anual en frutos o en dinero. Para salvar el principal inconveniente planteado por estos contratos, que es la fijación de su vigencia ante la dificultad de determinar la vida de las viñas por la posibilidad de efectuar en ellas repoblaciones, acodos, etc., se fija la duración de los mismos en cincuenta años.

El derecho de superficie, por el que el concedente cede a otra persona el derecho a levantar sobre el suelo de su propiedad edificios o planta-

ciones bajo determinadas condiciones, tiene también una cierta analogía con la relación planteada en los contratos de plantación frutal.

Sin embargo, estos contratos de plantación y explotación temporal de vergeles frutales tienen unas características peculiares por las que se desligan claramente de las dos instituciones antedichas.

En primer lugar, no parece que tales acuerdos constituyan, como el censo a primeras cepas y el derecho de superficie, derechos de naturaleza real, pues, a diferencia de lo que ocurre en éstos, el propietario no pierde en ellos el derecho al suelo.

Es evidente que en los contratos de plantación frutal no hay acceso a la tierra por parte del plantador, pues la posesión de la misma queda ostensiblemente en manos del propietario, que sigue colaborando en los trabajos de cultivo. Es más, resulta significativo el hecho de que en la mayoría de los contratos de este tipo es casi siempre el propietario la parte encargada de realizar las labores *precisamente* del suelo.

Por tanto, esa falta de incidencia sobre la *cosa* excluye la posibilidad de considerar los contratos de plantación frutal capaces de crear derecho real alguno.

Otra señalada diferencia con las referidas instituciones viene determinada por la duración del vínculo contractual, generalmente reducido a un número relativamente pequeño de años en los contratos de plantación frutal, mientras es de cincuenta años en el censo a primeras cepas y muy prolongada o hasta perpetua e inmobiliaria en el derecho real de superficie.

Desde otro punto de vista, puede señalarse que, mientras en la última institución el superficiario pasa a ser titular de lo edificado o plantado, en los contratos de plantación y explotación temporal de árboles frutales, no parece exista tal titularidad, sino simplemente una prolongación de la propiedad de las aportaciones en tanto el propietario del suelo no pase a serlo de la plantación frutal, por accesión y transcurso del plazo convenido.

Los contratos de plantación y explotación frutal tienen, de otra parte, señalados puntos de contacto con las aparcerías, por constituir, como éstas, formas de explotación de las fincas rústicas sobre la base de una estrecha colaboración de dos partes interesadas.

En estos contratos, como en el de aparcería, el titular de una finca rústica cede temporalmente

o concierta con otra persona el uso o disfrute de aquélla o de alguno de sus aprovechamientos, conviniendo repartirse los productos por partes alícuotas, equitativamente en relación con sus respectivas aportaciones.

Puede, por tanto, resaltarse que existe además una coincidencia entre la aparcería y los contratos de plantación frutal, en la necesidad teórica, indispensable en los dos casos, de una minuciosa valoración de las aportaciones de cada una de las partes contratantes, para acordar la repartición equitativa de los frutos futuros.

Sin embargo, las diferencias entre el tipo de contratos que se comenta y la aparcería, son también claras e importantes.

La primera disparidad viene determinada por la circunstancia de que en las aparcerías, del mismo modo que en las instituciones anteriormente consideradas, el propietario pierde la posesión inmediata de la tierra, si bien conserva la posesión mediata o incorporal, y asimismo, por el hecho de que en los contratos de aparcería el propietario y el aparcerero cultivador son siempre dos personas distintas.

Por el contrario, en los contratos de plantación y explotación temporal de árboles frutales, el propietario del suelo no pierde, como ya se ha hecho notar, la posesión material y directa de la tierra, que sigue cultivando en colaboración. Ello da lugar, de otro lado, a que en estos contratos las personas del propietario y del cultivador queden fundidas en una sola, aunque con la adición de otra parte o persona, que es, a su vez, exclusivamente cultivador.

En consecuencia, el carácter de cultivador directo, que en la aparcería puede perder el propietario en todos los casos en que, con independencia de la aportación de la tierra que es indispensable, no participe cada año en el capital de explotación necesario en una proporción mínima equivalente al 20 por 100 de la renta anual de la finca o aprovechamiento cedido, no parece pueda perderse, en ningún caso, en los contratos de plantación frutal.

También pueden señalarse diferencias concernientes a la duración o vigencia de estos dos tipos de vínculos contractuales. Sin embargo, estas diferencias tienen, en este punto, signo contrario al que se ha puesto en evidencia al comparar anteriormente los contratos de plantación y explotación frutal con el censo a primeras cepas y el derecho real de superficie.

En efecto, mientras la aparcería se caracteriza por estar regida, en cuanto a su duración, por un criterio totalmente abierto a la voluntad de las partes que pueden, por ello, convenir una vigencia del pacto reducida a un solo ciclo de cultivo (unos pocos meses o un año), en el caso de los contratos de plantación y explotación de árboles frutales, a pesar de estar regidos, por evidente analogía, por el mismo criterio de voluntariedad, ineludibles características de la fruticultura exigen imperativamente la prolongación del acuerdo durante el número de años necesario a la entrada en fructificación de las diferentes especies. Su duración en la práctica nunca puede ser inferior, por tanto, a un número de años relativamente crecido.

Otro aspecto digno de ser considerado en relación con la naturaleza jurídica de los contratos de establecimiento y explotación de plantaciones frutales, es la posible apreciación en los mismos de un cierto carácter social, dado que en estos acuerdos es realmente frecuente el empleo de terminología análoga a la utilizada en los contratos de sociedad. En ocasiones, se recogen en los mismos términos tan típicamente sociales como aportaciones, socios, etc., y, desde luego, es bien cierto que estos pactos tienen mucho de asociación o colaboración de voluntades y medios de producción para el logro de unos beneficios repartibles.

La idea de sociedad aparece, pues, patente en el carácter de aportaciones a la consecución de una finalidad de orden económico, con el que los contratantes suelen considerar sus respectivas aportaciones en los contratos de plantación frutal.

Hay además un aspecto de estos contratos que es preciso resaltar: la aportación por parte del plantador de sus conocimientos técnicos y comerciales en beneficio de la empresa acometida. Esta calificación, siquiera sea teórica, de *socio industrial* es, sin duda, otro punto de vista que parece poner de manifiesto esa idea de sociedad a que se hace referencia.

Puede también señalarse, por último, una ligera analogía entre el vínculo creado por los contratos de establecimiento y explotación de plantaciones frutales y el arrendamiento; pero, del mismo modo, puede anotarse una diferencia esencial con el mismo en relación a la distribución de las cosechas. Así, mientras en los contratos de plantación frutal se establece un reparto equitativo de las producciones por partes alícuotas, en el arrendamiento el propietario no recibe más que un canon fijo que sólo es alterable por causas precisa-

## AGRICULTURA

mente especificadas en el propio contrato o en el ordenamiento legal.

Habida cuenta de que las principales normas reguladoras serán siempre los pactos y condiciones estipulados libremente por las partes, en cuanto no se opongan a las leyes vigentes, todos los aspectos anteriormente apuntados en relación con los puntos de contacto o con las diferencias existentes entre los acuerdos de plantación y explotación temporal de vergeles frutales y otros tipos de contratos, parecen tener interés a la hora de pensar en el régimen legal de los primeros, pues las normas que rigen las distintas instituciones citadas pueden, por analogía, tener aplicación práctica en unos u otros aspectos de estos singulares y complejos convenios.

Dado, por ejemplo, su aspecto de aparcería, parece que las normas de ésta habrán de regir las garantías para que cada uno de los contratantes perciba la parte a que tiene derecho, tanto frente al otro como contra terceros: proindiviso de los frutos hasta que se haya realizado la partición de los mismos y acción penal si alguno los retira sin consentimiento de la otra parte; imposibilidad de adjudicar a los posible acreedores de una de las partes frutos de las plantaciones afectadas por el contrato sin estar previamente hecha la liquidación anual; crédito preferente del propietario sobre otras deudas del plantador, etc.

Del mismo modo, en presencia de cualesquiera otros hechos o circunstancias no previstos en el articulado de estos convenios, se infiere habrá de recurrirse a las normas reguladoras de los contratos tipificados más análogos, en que estén recogidos tales acaecimientos.

Entre los planteamientos posiblemente más frecuentes a que puede dar lugar la insuficiente amplitud reguladora del articulado de la generalidad de estos contratos de plantación y explotación de árboles frutales, destacan, por su importancia, dos interesantes sucesos: la pérdida total o parcial de la plantación frutal en consecuencia a accidentes imprevisibles ocurridos en su período de vigencia, y la transmisión, a cualquier título y durante el mismo lapso de tiempo, de la finca en que esté radicada la plantación.

La destrucción parcial o total de los árboles frutales implantados bajo contrato de establecimiento y explotación temporal, puede dar lugar a problemas concernientes a la posibilidad de renovación de los mismos, de un lado, y a la adjudicación de las pérdidas habidas, de otro.

El primero de estos planteamientos no ofrece,

en principio, graves dificultades de solución si se acude a la interpretación de la voluntad de las partes, pues, siendo ésta llevar a cabo la explotación de un vergel durante un determinado número de años, se supone que si los árboles son destruidos por accidentes imprevisibles será necesario reponerlos para lograr el cumplimiento de lo convenido. Esta necesidad se basa, además, en la exigencia, por parte de las especies frutales leñosas, del transcurso de un lapso de tiempo inevitable para el logro de cosechas rentables. Sólo alcanzada la fase de plena producción de las plantaciones, es posible, por tanto, reembolsar, por una y otra partes contratantes, las inversiones realizadas tanto en su establecimiento o plantación propiamente dicha como en sus adecuados entretenimiento y formación durante la fase de espera.

Puede también considerarse, en este punto, la analogía con el censo a primeras cepas, en cuya regulación el apartado 3.º del artículo 1.656 del Código Civil faculta al cesionario o colono a hacer renovos durante el tiempo del contrato. Asimismo, puede invocarse la analogía existente entre el plantador de los contratos que se comentan y el usufructuario de viñas, olivares u otros árboles y arbustos, al que concede el artículo 483 del Código Civil el derecho a aprovecharse de los pies muertos, tronchados o arrancados por accidente, con la obligación de reponerlos, si bien esta segunda analogía plantea no ya la posibilidad misma de efectuar reposiciones, sino el derecho del propietario cedente a exigir o reclamar tales renovaciones.

En relación con el segundo aspecto del problema, es decir, a la repartición de las posibles pérdidas que pueden ocasionarse en plantaciones frutales durante el período de vigencia de contratos de explotación temporal de las mismas, como consecuencia de siniestros de cualquier tipo, parece, sin lugar a dudas, que tales pérdidas corresponden a cada una de las partes en la cuantía de lo aportado hasta el momento.

Fundamenta esta afirmación considerar que el objeto de los contratos de plantación y explotación temporal de árboles frutales está constituido por la sucesión de cosechas comprendidas en un período de tiempo previamente pactado; es decir, por las ganancias futuras. Por tanto, parece que las aportaciones de las partes encaminadas a la consecución de las producciones venideras, se conservan en propiedad de sus respectivos aportantes en tanto no se concluya el contrato, no siendo

obstáculo para ello el derecho de accesión a lo plantado del propietario del suelo.

Pueden, por último, considerarse los problemas derivados de las transmisiones de titularidad en virtud de cualquier acto jurídico suficiente, de fincas rústicas en que radiquen plantaciones frutales cuya vida económica esté afectada por la vigencia de convenios de explotación conjunta.

Para su resolución parece adecuado recurrir, del mismo modo que en los comentarios anteriores, a las analogías existentes con otros contratos, para llegar a la conclusión de que la vigencia de estos convenios, como la de sus análogos, no puede quedar interrumpida, salvo pacto libremente aceptado en el acto constitutivo, por las transmisiones de la propiedad del suelo.

Así, por analogía con el arrendamiento y de acuerdo con lo dispuesto en la regulación especial de este contrato, el adquirente a cualquier título de una finca rústica deberá quedar subrogado en todos los derechos y obligaciones que dimanen de los convenios vigentes de plantación y explotación temporal de árboles frutales. En la vertiente contraria parece, asimismo, que, a pesar de las distinciones establecidas por la Ley entre arrendamientos ordinarios y extraordinarios para la extinción de estos contratos por fallecimiento del arrendatario, en los convenios de explotación frutal, en todos los casos, puede considerarse amparada la continuación del pacto en favor de los herederos del plantador, por las razones que a continuación se exponen.

Puede también afirmarse que, considerando un cierto aspecto de la analogía existente entre los contratos de plantación frutal y la aparcería, el vínculo contractual no debe ser interrumpido por transmisión de la finca y, contrariamente a lo establecido en ella, que la muerte del plantador no parece motivo suficiente para la rescisión de los pactos de explotación temporal de vergeles frutales.

Efectivamente, a pesar de que en el contrato de aparcería, que requiere una confianza del propietario en el aparcerero, el fallecimiento o incapacidad de éste puede constituir causa de desahucio, en los convenios de explotación temporal de plantaciones frutales no parece tan fácil la rápida ruptura del vínculo.

Basta considerar, como fundamentos de esta afirmación, la permanencia inherente al cultivo frutal, la retención en propiedad por las respectivas partes de las inversiones, llevada a cabo hasta el término del contrato, la aportación por parte

del plantador de los conocimientos técnicos indispensables al desenvolvimiento del negocio, etc., que son características, ya comentadas, de estos convenios y que pueden constituir graves dificultades a la hora de interrumpir el vínculo contractual.

Parece, por tanto, que la confianza que fundamenta los contratos de aparcería, normalmente establecidos por reducidos períodos de tiempo y para cultivo cerealista u otros de análoga duración (unos pocos meses o un año), con mayor razón ha de ser la causa motriz de los contratos de explotación temporal de plantaciones frutales. La prolongada duración de estos convenios, en los que entran en juego hasta las cualidades técnicas del plantador, es una premisa que parece indispensable considerar al suscribir estos pactos, del mismo modo que la previsión de hacer extensiva tal confianza a los posibles sucesores de aquél.

Ello no está en desacuerdo, por otro lado, con lo establecido para la aparcería, pues el derecho del propietario a rescindir el contrato está limitado a aquellos casos en que *no le convenga* su continuación con los herederos del aparcerero.

Puede hacerse, para terminar, la consideración de que la analogía de los convenios de plantación frutal con los contratos de sociedad conduce, de igual forma, a la consecuencia de que la transmisión del suelo no lleva consigo la ruptura del pacto, pues, aceptada la estructura social de aquellos convenios, se aprecia inmediatamente que la aportación de la tierra a la sociedad por el propietario se hace estrictamente *en uso* a la otra parte y que, precisamente en tal caso, el cambio de titularidad del aportante no puede ser obstáculo a la continuidad del convenio.

\* \* \*

Los contratos de establecimiento y explotación temporal de plantaciones frutales son, en resumen, unos convenios de compleja estructura, tanto desde los puntos de vista técnico y económico como en su aspecto jurídico.

Prescindiendo de casos concretos en los que, según se ha comentado, el desconocimiento del cultivo frutal o la mala fe de una o ambas partes contratantes han dado lugar a lamentables errores de planteamiento, la celebración de convenios de este tipo, sólidamente fundamentados en el estudio técnico de las plantaciones a establecer y en la equidad de las prestaciones de propietario y plantador, puede aportar una notable contribución al desarrollo de nuestra fruticultura.



## AGRICULTURA

Sobre tales bases, los contratos de plantación frutal pueden ser, sin duda alguna, instrumentos idóneos para la conjugación o el complemento del capital y la técnica en la consecución de empresas frutícolas competitivas y, asimismo, para la extensión de la fruticultura a zonas que, siendo aptas para este cultivo, carecen de la técnica y la práctica indispensables al ejercicio de tan atractiva actividad productora.

### APÉNDICE

Se recoge a continuación un ejemplo de contrato de plantación y explotación temporal de ver-geles frutales que, del mismo modo que las cifras anteriormente recogidas, pueden servir de orientación a los interesados por esta modalidad de con-venios.

El articulado del ejemplo es una refundición de diversos contratos de este tipo, tomados de la vida real. No tiene, en consecuencia, otro alcance que el de dar idea de la riqueza de detalles con que pueden redactarse pactos relativos a activi-dad tan compleja como la arboricultura frutal.

En la práctica, las diferentes intervenciones que se inician, antes de la plantación propiamente dicha, con la preparación del terreno que ha de acoger los árboles y que culmina, en anualidades sucesivas, con la manipulación y venta de las cosechas, permiten ser realizadas de acuerdo con las más variadas modalidades.

Esta posibilidad impone, consiguientemente, la detallada valoración de todas y cada una de las aportaciones, para lograr la necesaria equidad entre las prestaciones del propietario del suelo y del industrial plantador.

### EJEMPLO DE CONTRATO DE ESTABLECI-MIENTO Y EXPLOTACION TEMPORAL DE ARBOLES FRUTALES

#### COMPARECEN

De una parte A, con domicilio en ..... y de otra parte B, con domicilio en ....., ambos con la capacidad legal necesaria para obli-garse en contrato, y

#### EXPONEN

Que A es propietario de la finca rústica ..... de ..... hectáreas de extensión, situada en el

término municipal de ....., provincia de ....., que se propone dedicar a la explota-ción de árboles frutales en la forma que a conti-nuación se especifica.

Que B es industrial (viverista, asentador, ex-portador de frutas, etc.) y está dispuesto a reali-zar la aportación, plantación y explotación tem-poral de árboles frutales en las parcelas de la ci-tada finca que se relacionan y determinan segui-damente, de acuerdo con las condiciones que se estipulan en las siguientes

#### CLAUSULAS

1.ª Para la plantación a realizar A aporta las parcelas ..... de la antedicha finca, que tie-nen una superficie de ..... hectáreas, respec-tivamente.

2.ª La preparación previa del terreno para efec-tuar la plantación de dichas parcelas, consistente en su subsolado, laboreo y abonado de fondo y superficial, serán asimismo por cuenta de A.

3.ª Las parcelas relacionadas serán plantadas por B de árboles frutales de las especies ..... y variedades ....., de acuerdo con la siguiente distribución: .....

La plantación se efectuará en el invierno 19...-19... (o escalonadamente los inviernos 19...-19..., 19...-19..., etc.).

4.ª Los ..... primeros años después de la plantación, B podrá cultivar en los espacios li-bres, distanciando convenientemente los cultivos temporales de los árboles permanentes, semilleros o viveros frutales, cuyos gastos y beneficios serán de su exclusiva cuenta.

5.ª Los árboles necesarios para efectuar la plantación (o plantaciones) serán proporcionados por B siendo a su cargo los gastos de instalación o plantación propiamente dicha y el coste y trans-porte de los citados árboles.

6.ª Los gastos relativos a la aplicación de tra-tamientos fitosanitarios y abonados minerales que se lleven a cabo durante la vigencia de este contrato en la plantación (o plantaciones) que motiva este acuerdo, serán por cuenta de B, tanto en lo concerniente a la aportación o aprovisiona-miento de los productos químicos pertinentes como a la realización material de las intervencio-nes y trabajos.

7.ª La poda anual de los árboles sujetos al pre-sente convenio se realizará precisamente por equi-pos especializados en este trabajo que se encar-



gará de contratar B y serán pagados por A y B, en iguales partes.

8.<sup>a</sup> B realizará a su exclusiva cuenta todas las labores del suelo que sean necesarias, tanto a la plantación frutal como a los viveros y semilleros, durante los primeros ..... años de la plantación.

9.<sup>a</sup> A partir del año ..... efectuará por su cuenta exclusiva todas las labores del suelo que sean susceptibles de ser llevadas a cabo con tractor tipo X (tractor agrícola de elevada potencia y volumen, propiedad de A y empleado en otros trabajos de la finca).

Las operaciones que, a partir de ese mismo año, no sean susceptibles de ser realizadas con dicho tipo de tractor se efectuarán por el modelo Z (tractor frutícola de menor volumen, propiedad de B y especialmente apto para este cultivo), siendo a cargo de A los gastos relativos a jornales de tractoristas, carburantes, etc., cuando trabaje en la plantación (o plantaciones) motivo de este pacto.

10. En consecuencia a la disposición de estiércol en la finca, por producción del ganado existente en la misma, A se obliga a proporcionar la cantidad necesaria para el abonado de los árboles frutales, en momento y cuantía que serán señalados por B.

11. Los gastos relativos al agua de riego (alfardas, elevaciones, instalaciones aspersión, etc.), así como los jornales necesarios para realizar esta operación, se pagarán a partes iguales por A y B durante el tiempo en que B tenga establecidos sus viveros o semilleros en los espacios libres de la plantación.

A partir del arranque de estos cultivos, estos gastos aplicados a la plantación frutal de modo exclusivo, correrán de cuenta de A.

12. La duración de este contrato será de ..... años consecutivos. El cómputo de estos años se realizará desde la fecha en que se lleva a cabo la plantación (o plantaciones) hasta el fin de la recolección y manipulación de la cosecha del año 19..., en que se cumplirá el plazo indicado.

13. Las cosechas o frutos de los primeros ..... años de la plantación (o de cada una de

ellas, de acuerdo con el cómputo que anteriormente se hace constar) serán propiedad y se repartirán en proporción del ... por 100 para A y del ... por 100 para B. (Generalmente se pacta la repartición equitativa del 50 por 100 para cada parte).

14. Los gastos ocasionados por la recolección de la cosecha serán pagados en la misma proporción que anteriormente se indica, si la venta de los frutos se realiza conjuntamente y de mutuo acuerdo.

De no existir acuerdo en las condiciones de venta de la cosecha para efectuarla conjuntamente, se procederá a dividir los frutos en posibles lotes de cuantía proporcional a la acordada y a sortear las distintas posibilidades de reparto antes de iniciar la recogida de los mismos. En este caso, cada parte recogerá por su cuenta el lote o parte proporcional que le haya sido adjudicado en el sorteo.

15. Si en las condiciones de expedición de los frutos se conviene llevar a cabo la selección y manipulación de los mismos en el almacén enclavado en la finca, se hará en todos los casos, exista o no, acuerdo de venta conjunta.

Asimismo, en cualquier caso B pagará a A, por este concepto, pesetas ..... por tonelada de frutos expedidos en su beneficio.

16. Cumplido el plazo de ..... años, en que queda fijada la vigencia de este contrato, los árboles y sus cosechas futuras quedarán de exclusiva propiedad de A.

17. B aportará a lo largo de toda la vigencia de este acuerdo sus conocimientos profesionales, siendo por ello responsable de que tanto la plantación misma como el desarrollo de las diferentes operaciones de cultivo y comerciales se realicen de la forma más adecuada a la consecución del negocio común.

18. Para todas las cuestiones derivadas de la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de .....

Y de completo acuerdo suscriben este documento en ....., a ... de ..... de 19...