

BIBLIOGRAFÍA

- Juan Luis GONZÁLEZ ALCÁNTARA ALBIEZ DOHORMANN, Klaus Jochen,
La aparcería industrial (Una figura contractual ignorada)..... 119

ALBIEZ DOHORMANN, Klaus Jochen, *La aparcería industrial (Una figura contractual ignorada)*, Barcelona, José María Bosch Editor, 1992, 203 pp.

El libro está dividido en seis capítulos que introducen al lector en la figura jurídica en comento. El estudio de la aparcería industrial permite realizar un análisis de esta figura frecuentemente olvidada en nuestro derecho.

La primera parte de este libro se ocupa de los antecedentes de la aparcería y la complejidad del contrato, así como de sus consideraciones económicas.

El capítulo segundo, más breve que el anterior, sirve para diferenciar el contrato con otras figuras afines, como el arrendamiento de empresa o industria. En esta sección se plantean las diferencias con los contratos de sociedad y de cuentas en participación.

El capítulo tercero, el más corto de los seis en que se divide la obra, desglosa las características esenciales del contrato, destacándose su estructura bilateral no asociativa, la onerosidad y la finalidad, fundamentalmente productiva.

Por su parte, el capítulo cuarto, que se intitula "Los elementos básicos del contrato de aparcería industrial", se refiere a los sujetos de la relación jurídica, el cedente partícipe y el aparcerero industrial. Destaca el objeto del arrendamiento inmobiliario que puede ser la empresa o la industria, y se trata un supuesto en forma especial, como lo es la explotación de minas. También, se explica el contenido y alcance de la cláusula parciaria y el riesgo que tiene que estar implícito en el contrato.

El régimen jurídico es materia de estudio en el capítulo quinto; se señalan los contenidos mínimo y máximo del contrato, así como en los derechos y obligaciones de las partes, éstas de carácter tanto general como especial, así como las responsabilidades, duración, conversión y extinción del contrato. Para concluir este apartado se señala en forma indicativa el clausulado ideal del contrato.

El último capítulo, que es el sexto, plantea otros puntos importantes relacionados con el contrato, como son los relativos a las cuestiones hipotéticas, sucesorias, laborales y fiscales.

El libro no contiene una bibliografía especializada, pero en las múltiples citas se hace referencia a los autores, las leyes y resoluciones de los tribunales peninsulares que tienen vinculación con el tema. Este contrato es importante en la actualidad, pues así como en el caso del derecho español se necesita diferenciar el carácter del aparcerero, con el del "empresario agrícola sin intermediarios, titular de la empresa agraria y la agrupación de empresarios"; en los demás países debiera hacerse otro tanto.

El autor manifiesta ignorar cuál es el origen histórico de este contrato regulado por el artículo 1579 del Código Civil español; explica que fue incluido en el proyecto de García Goyena de 1851 y supone que su inclusión se debió a que a principios del siglo XIX el objeto de la aparcería "ya no tenía que reducirse sólo a la explotación rústica o pecuaria" y porque no había inconveniente para introducirla.

El contrato de arrendamiento inmobiliario es identificado con el contrato de sociedad, además de que contiene algunas de las notas esenciales del contrato de cuentas en participación. Una de las explicaciones del silencio de los autores respecto a esta figura jurídica, se debe a que ha sido sustituida por otras instituciones mercantiles que llenan esa finalidad.

El autor parte del análisis de dos sentencias, una del Tribunal Supremo que se refiere a un litigio respecto de un contrato de explotación entre dos sociedades de un negocio de "bingo" que es destruido por un incendio, en el cual se había pactado que una de las partes aportaría los elementos materiales del juego, como lo son personal y organización a cambio del reparto de la mitad de los beneficios a la sociedad cedente.

La otra sentencia, clasificada como contrato parciario, el cedente no tiene una renta fija sino 5% de la recaudación por la explotación de un teatro y 10% por la de un cine. El tribunal llega a esa conclusión por ser la cláusula parciaria el núcleo central del contrato, que se caracteriza "por la aportación que el propietario tiene en la explotación, dependiendo sus ingresos del resultado próspero o adverso del negocio".

El autor nos ubica en la materia indicando que se está en la hipótesis normativa de la legislación hispana, cuando se cede un bien, industria, empresa, establecimiento o mina, a cambio de una participación en las ganancias. Defiende la autonomía del contrato de aparcería industrial, el cual ha sido conceptuado por la jurisprudencia como "el contrato por el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o ciertos elementos de una ex-

plotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquéllos o éstas produzcan”.

Las características del contrato que son estudiadas en el libro, se refieren a su carácter (*intuitu personae*), la participación que el propietario tiene del resultado, por lo cual hace depender sus ingresos del balance próspero o adverso del negocio. Un elemento característico del contrato lo constituye el riesgo, por lo que se ubica esta relación contractual en las consecuencias aleatorias en cuanto al resultado.

Los elementos del contrato varían notablemente y se presentan, por ejemplo, en los casos en que el aparcerero aportará, además de su trabajo y organización económica, la explotación de patentes, maquinaria o de cualquier otro insumo; independientemente de que el partícipe pudiera colaborar de manera directa en el trabajo o dirección de la actividad.

Se insiste mucho en la aportación que hace el dueño; sin embargo, creemos esa aportación también podría hacerla el usufructuario o incluso quien tuviera el control de un establecimiento a explotar.

Crítica Albíez que la legislación señale que sea fuente supletoria la costumbre de la tierra, pues si eso encuadra en la aparcería rústica o pecuaria, de ninguna manera en la industrial, toda vez que los usos civiles y comerciales resultan más adecuados.

Como conclusión, podemos afirmar en que el núcleo central del contrato de arrendamiento inmobiliario es la cláusula parciaria que equivale al pacto de participación en el resultado y el interés común entre el cedente de la explotación y el que la explota, en una combinación de la producción que da nacimiento a un contrato mercantil por su función eminentemente lucrativa y que su inclusión en los contratos civiles ha dado origen a la confusión.

Este trabajo, que recibió el premio científico “Melchor Almagro 1990”, trata de un problema sumamente descuidado por la doctrina latinoamericana, que en sociedades en plena expansión como la mexicana, podrían sacar múltiples ventajas y evitar innumerables contratiempos que crea su desconocimiento. Es un libro que recomendamos ampliamente a los estudiosos del derecho civil, el cual llenará muchas lagunas en la doctrina respecto a la aparcería, sobre todo que en nuestra legislación sólo se hace referencia a la aparcería rural y, en especial, a la agrícola y a la ganadera, ignorando la piscícola y la industrial.

Juan Luis GONZÁLEZ ALCÁNTARA