

**LEY DE APARCERIA DEL ESTADO
DE NUEVO LEON**

(Publicada en el Periódico Oficial del Estado
de fecha 4 de Diciembre de 1940)

Esta ley tiene como finalidad regular la actividad agrícola sujeta al régimen de Aparcería, precisando las modalidades mediante las cuales, previo contrato, una persona entrega un predio a otra, y ésta a su vez, se obliga a cultivarlo para repartirse los frutos entre sí.

LEY DE APARCERIA DEL ESTADO DE NUEVO LEON

ART. 1.- Se declara de interés público, la Ley de Aparcería Agrícola en el Estado de Nuevo León.

ART. 2.- Aparcero es toda persona que recibe de otra un predio rústico para cultivarlo en virtud de un contrato de aparcería.

ART. 3.- Contrato de Aparcería Agrícola es aquél por virtud del cual una persona se obliga a entregar un predio rústico a otra, y ésta a su vez se obliga a cultivarlo a fin de repartirse los frutos en la forma que fija esta Ley.

ART. 4.- El Contrato de aparcería deberá otorgarse por escrito ante dos testigos, suscribiéndose tres ejemplares de los cuales conservará uno cada parte y el otro será depositado ante la Autoridad Municipal respectiva.

En caso de que los interesados y los testigos no supieran firmar, podrá hacerlo a su ruego otra persona.

ART. 5.- Cuando el contrato sea verbal y haya trabajos de barbecho, siembra, poda de árboles, o cualquier otra obra de preparación necesaria para el cultivo por parte del aparcero, la falta de contrato escrito será imputable al propietario, debiendo aplicarse por lo tanto, las disposiciones de esta ley.

ART. 6.- Dentro de los tres primeros meses siguientes a la publicación de esta Ley, los propietarios y aparceros, cuyos contratos sean verbales, deberán proceder a celebrarlos por escrito. En caso de que alguno de los interesados se oponga a ello, la Autoridad Municipal a solicitud de la parte afectada, procederá a celebrarlo en rebeldía.

ART. 7.- El contrato escrito se probará con documento respectivo y, en caso de extravío por los medios de prueba; el verbal podrá probarse con el dicho de dos testigos, que pueden ser aparceros del lugar.

ART. 8.- El contrato de Aparcería Agrícola contendrá:

- I.- Nombre, nacionalidad, edad, sexo, estado civil y domicilio de los contratantes;
- II.- La duración del contrato o la expresión de ser por tiempo indefinido;

- III.- La condición de ser potestativo para los familiares del aparcerero, en caso de muerte continuar gozando del contrato de aparcería;
- IV.- Lugar donde está ubicado el predio así como su extensión, citando con toda exactitud posible sus límites o colindancias; y
- V.- El estado en que se recibe el predio haciendo un inventario y avalúo de los bienes.

ART. 9.- A falta de estipulación expresa en el contrato de aparcería, se entenderá que rige la presente Ley.

ART. 10.- En ningún caso serán renunciables las disposiciones de esta Ley que favorezcan a los aparceros.

ART. 11.- Tendrán capacidad para celebrar el contrato de aparcería y ejercer las acciones que nazcan de él o de esta Ley, los menores de edad de uno u otro sexo, que tengan más de dieciséis años. La celebración de este contrato no implica su emancipación.

ART. 12.- Los contratos relativos a aparceros mayores de doce años y menores de dieciséis, deberán celebrarse con el padre o representante legal de dichos menores. A falta de ellos, el contrato será celebrado por los mismos menores, con aprobación de la Presidencia Municipal del lugar.

ART. 13.- La mujer casada no necesitará consentimiento de su marido para celebrar el contrato de aparcería ni para ejecutar los derechos que de él se deriven.

ART. 14.- Serán condiciones nulas y no obligarán a los contratantes, aunque se expresen en el contrato:

- I.- Las que estipulen, en perjuicio del aparcerero, un porcentaje menor al establecido por esta Ley;
- II.- Las que constituyan renuncia por parte del aparcerero de cualquiera de los derechos o prerrogativas otorgados por la presente Ley;
- III.- Las que entrañen obligación directa o indirecta para obtener artículos de consumo en tienda o lugar determinado; y

IV.- Las que permitan al dueño de la tierra retener las cosechas por cualquier concepto.

ART. 15.- Los contratos de aparcería y demás actuaciones que hubieren de hacerse con motivo de la aplicación de la presente Ley, no causarán, por parte del Estado, impuesto alguno.

ART. 16.- El contrato de aparcería obliga a lo expresamente pactado y a las consecuencias que sean conforme a la buena fe, al uso o a la Ley.

ART. 17.- Las deudas que el aparcerero haya contraído con el dueño del predio o de sus representantes, sólo serán exigibles una vez realizada la cosecha.

ART. 18.- El contrato de Aparcería, deberá celebrarse por un plazo fijo no menor de tres años agrícolas. Ese término será obligatorio para el dueño de la tierra y potestativo en cualquier tiempo para el aparcerero.

Al terminarse el contrato de Aparcería, el propietario estará obligado a seguir dando en Aparcería, la tierra objeto del contrato, excepto cuando el pequeño propietario resuelva trabajarla personalmente, dando aviso con un año agrícola de anticipación.

ART. 19.- El aparcerero que sin causa justificada deje el predio sin cultivar o no lo cultive en la forma acostumbrada, será responsable de los daños y perjuicios.

ART. 20.- La situación jurídica creada por contrato de Aparcería, no se suspende en su término por el hecho de que existe una solicitud ejidal en la que se señala como posible afectada, la tierra materia del contrato.

En consecuencia, las causas que se señalan a continuación del contrato de Aparcería termine, deberán observarse exactamente aún cuando la tierra objeto del contrato hubiere sido señalada como posible afectada en una solicitud ejidal.

ART. 21.- El Contrato de Aparcería terminará:

- I.- Por mutuo consentimiento;
- II.- Por rescisión;
- III.- Por vencimiento del término señalado en el contrato y de la prórroga en su caso; y

IV.- Por muerte del aparcerero, atendiendo lo estipulado en el contrato.

ART. 22.- Si durante el término del contrato falleciera el dueño del predio dado en aparcería, o el propietario haya sido sustituido por otra persona, cualquiera que sea la causa la Aparcería subsistirá. Si es el Aparcerero el que muere, sus familias o las personas que económicamente dependían de él, continuarán disfrutando de los derechos y obligaciones del contrato.

ART. 23.- Si a la muerte del aparcerero ya se hubieren hecho algunos trabajos tales como el barbecho del terreno, la poda de los árboles, o cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, si el sucesor o los sucesores del difunto dan por terminado el contrato, el propietario tiene obligación de pagar a los herederos del aparcerero, o a las personas que dependían económicamente de éste, mediante la sola comprobación, testimonial ante la Autoridad Municipal de la Jurisdicción el importe de sus trabajos, según convenio de los interesados o avalúo pericial.

ART. 24.- El aparcerero tendrá obligación de entregar al propietario la cantidad de frutos en la proporción convenida en el contrato establecido por esta Ley.

ART. 25.- El aparcerero no podrá levantar las mieses o cosechar los frutos, sin dar aviso al propietario o a quien haga sus veces por conducto de la Autoridad Municipal.

ART. 26.- Si dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, y el propietario o su representante no ocurrieren a recibir la parte que les corresponda de los frutos, el aparcerero podrá hacer la recolección de la cosecha con intervención de dos peritos, nombrados por la Autoridad Política del lugar. Los honorarios de los peritos serán cubiertos por el propietario.

ART. 27.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo anterior, la Autoridad Política del lugar entregará al aparcerero la parte que le corresponda y la parte del propietario la mandará depositar a su favor, en el concepto de que si hubiere peligro de perderse o afectarse, verificará su venta a los predios corrientes de plaza, consignándose el valor a disposición del mismo.

ART. 28.- El propietario del predio no podrá levantar la cosecha sino cuando el aparcerero abandone la siembra. En este caso se observará el procedimiento señalado en los artículos 25 y 26, siendo a cargo del aparcerero los honorarios de los peritos y haciéndose el depósito de la participación del aparcerero, en la forma establecida.

ART. 29.- La falta de cumplimiento tanto por el aparcerero como por el propietario de la tierra a las disposiciones de los artículos 24, 25 y 26 los sujetarán a las responsabilidades civiles a que hubiere lugar.

ART. 30.- El propietario del terreno no puede retener los frutos, en todo o en parte, que correspondan al aparcerero para garantizar lo que éste le deba.

ART. 31.- Si la cosecha se pierde totalmente debido a caso fortuito, fuerza mayor o por un acto no imputable al aparcerero, éste no tendrá obligación de pagar por tierra, semilla, agua, aperos o animales, que se le hubieren proporcionado. Si la pérdida fuera parcial, se hará la repartición de lo recolectado atendiendo la manera que el aparcerero satisfaga sus necesidades normales, considerándolo como Jefe de Familia y teniendo en cuenta que debe disponer de los recursos necesarios para su subsistencia.

Tampoco recaerá obligación alguna en el aparcerero, cuando el propietario no haya proporcionado oportunamente el agua, semillas, aperos, animales, etc., pero cuando la pérdida de la cosecha ocurra por el descuido del aparcerero o actos intencionales, el propietario podrá pedir la rescisión del contrato y ejercer las demás acciones que le correspondan.

El aparcerero podrá pedir también la rescisión del contrato y exigir los daños y perjuicios correspondientes, cuando por actos intencionales o de descuido del propietario, se produzca la pérdida total o parcial de la cosecha.

ART. 32.- Cuando el aparcerero establezca su habitación en el campo que va a cultivar, tiene obligación el propietario de permitirle que construya su casa y de que, tome la leña y el agua que necesite para los usos domésticos de él y su familia, así como el consumo del pago para los animales dedicados al cultivo.

Atendiendo a las condiciones y extensión del terreno, se permitirá al aparcerero mantener por lo menos tres cabezas de ganado mayor y diez de ganado menor. No podrá el propietario prohibirle al aparcerero que críe cerdos y aves de corral dentro del solar que éste hubiere señalado como su vivienda.

Cuando el aparcerero no establezca su habitación en el predio sujeto a aparcería, tendrá los mismos derechos señalados en los párrafos anteriores.

ART. 33.- El propietario del predio queda obligado a pagar al aparcerero las mejoras permanentes que éste hubiere efectuado.

El avalúo se llevará a cabo por dos peritos nombrados uno por cada parte, en caso de no ponerse de acuerdo intervendrá el Presidente Municipal como tercero en discordia. Se entiende por mejoras permanentes la construcción de casas, establos, norias, plantación de árboles frutales, canales, cercas, desafeostación, saneamiento de suelos y demás obras que por su utilidad y duración aumenten el precio del predio.

ART. 34.- El propietario no debe dejar sus tierras ociosas, sino el tiempo que sea necesario para que recobren sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época en que en cada región fije la Autoridad Municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no principia a cultivarlas por sí o por medio de otro, tiene obligación de darlas en aparcería a quien las solicite conforme a esta Ley. En este caso la Autoridad procederá de acuerdo con las disposiciones de la Ley de tierras ociosas vigente en el Estado.

ART. 35.- En las tierras de riego, la participación en las cosechas que a las partes contratantes corresponda será la siguiente:

- I.- Cuando el aparcerero se le proporcione tierra y agua percibirá el 75% y el 25% restante corresponderá al propietario;
- II.- Cuando el aparcerero se le proporcione tierra, agua, semilla y aperos, percibirá el 70% y el 30% restante corresponderá al dueño del predio;
- III.- Cuando el aparcerero se le proporcione tierra, agua, semilla, aperos y animales, percibirá el 65% y el 35% restante corresponderá al propietario.

ART. 36.- En tierras de temporal de primera clase la participación en las cosechas será la siguiente:

- I.- Cuando el propietario proporcione solamente tierra, el 15% para éste y el 85% para el aparcerero;
- II.- Cuando proporcione tierra, semilla y aperos el propietario, el 20% para éste y el 80% para el aparcerero;
- III.- Cuando proporcione tierra, semillas, aperos y animales, el propietario, el 25% para éste y el 75% para el aparcerero.

ART. 37.- En tierras de temporal de segunda clase la participación en las cosechas será la siguiente:

- I.- Cuando el propietario proporcione solamente la tierra, para éste el 10% y el 90% para el aparcerero;
- II.- Cuando proporcione tierra, semilla y aperos, el propietario, el 15% para éste y el 85% para el aparcerero;
- III.- Cuando proporcione tierra, semillas, aperos y animales el propietario, el 20% para éste y el 80% para el aparcerero.

ART. 38.- La participación de las cosechas que correspondan al dueño de la tierra según los artículos anteriores le será entregada ya recolectada en la labor o predio objeto del contrato; entendiéndose por recolectada, el hecho de estar recogidos los frutos o cosechas.

ART. 39.- Para la debida interpretación de esta Ley, deberán observarse las definiciones siguientes:

- I.- Por tierra de riego se entiende la que cuenta con agua suficiente para atender sus cultivos;
- II.- Por tierra de temporal de primera clase se entiende la que tenga una capa arable de espesor no menor de 60 cms. y en la que sólo se aprovechen las precipitaciones pluviales, aún cuando el propietario ejecute pequeñas obras para conseguirlo;
- III.- Tierra de temporal de segunda clase es aquélla que no reúne las características anteriores.

ART. 40.- Tratándose de caña de azúcar y para su elaboración en piloncillo, el propietario queda obligado a proporcionar al aparcerero, trapiche, monte para obtener leña y demás utensilios necesarios, percibiendo por éstos un cinco por ciento más de los porcentajes establecidos, siendo los demás gastos desde corte de caña hasta la elaboración del piloncillo, por partes iguales.

ART. 41.- Cuando las tierras deban ser desmontadas o destroncadas, ya sean de riego o de temporal, serán libres para el aparcerero de 3 a 6 años, atendiendo a la mayor o menor cooperación del propietario para la realización de los trabajos.

ART. 42.- Los aparceros tienen obligación de cuidar los aperos, utensilios y demás instrumentos de trabajo, que hubieren recibido del propietario y de devolverlos al mismo, a la terminación del contrato en el tiempo convenido, con el solo deterioro por el uso racional.

La destrucción o pérdida de dichos bienes por culpa del aparcerero, obliga además a éste al pago de los daños y perjuicios consiguientes. Iguales prevenciones deberán tenerse en cuenta respecto de los animales y semovientes que proporcione el propietario al aparcerero en los términos del contrato.

ART. 43.- Es obligación del propietario de la tierra, erogar los gastos que demande la construcción y conservación de todas las obras necesarias para las tomas, bocatomas y canales distribuidores que sirvan para llevar agua hasta el predio sujeto a aparcería.

ART. 44.- Es obligación del aparcerero reparar y conservar los cercos y casas bajo su cuidado, así como los canales y acequias interiores del predio que está en cultivo.

ART. 45.- Cualquier convenio entre el propietario y el aparcerero en que se obligue a éste a entregar la parte que le corresponde de la cosecha en determinado centro comercial, se tendrá por nulo.

ART. 46.- Cuando los aparceros tengan que ejecutar trabajos independientes de aquéllos a que están obligados por el contrato de aparcería, percibirán el salario correspondiente que en ningún caso bajará del mínimo establecido en el Municipio.

ART. 47.- Los casos no previstos en la presente Ley se resolverán de acuerdo con la costumbre o el uso y, en su defecto, por los principios que se deriven de esta Ley, por los del derecho común en cuanto no lo contraríen y por la equidad.

ART. 48.- Serán competentes para conocer y resolver de las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de esta Ley, la Autoridad Municipal que tenga jurisdicción sobre el predio objeto del contrato ante la que podrán ocurrir las partes verbalmente o por escrito. En caso de controversia la Autoridad Municipal, mediante investigación, allegará los elementos de prueba indispensables para normar su criterio y dictará resolución en un término no mayor de 4 (cuatro) días, oyendo previamente tanto al actor como al demandado. Si alguna de las partes contratantes no estuviere conforme con la resolución que se dicte, ocurrirá por escrito ante el C. Gobernador del Estado, quien, haciendo un estudio del

caso sometido a su consideración, dictará la resolución que corresponda en definitiva, en un plazo no mayor de 5 (cinco) días.

Cuando el predio objeto del contrato estuviere enclavado en los límites de dos, o más Municipios, conocerá de la controversia la Autoridad Municipal que elija el aparcerero.

ART. 49.- El Presidente Municipal que infrinja o deje de cumplir lo establecido por la presente Ley, sufrirá una multa de \$50.00 a \$300.00 pesos, o en su defecto suspensión por 15 días en sus funciones. La parte agraviada podrá denunciar los hechos al C. Gobernador, quien resolverá lo conducente en el término improrrogable de cinco días después de haberse presentado la denuncia y las pruebas.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO:- La presente Ley entrará en vigor desde la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO SEGUNDO:- Se abroga la Ley de Aparcería expedida con fecha 4 de Octubre de 1933 y reformada con fecha 30 de Diciembre de 1936 y el Capítulo 7o. del Título XI del Libro 3o. del Código Civil actualmente en vigor, en lo que se refiere a la Aparcería Rural Agrícola.