

CONTRATO DE APARCERÍA

GENERALES.

En el municipio (1) _____, del departamento (2) _____, a los (3) _____ días del mes de (4) _____ del año (5) _____, se reúnen: (6) _____ domiciliado(a) y residente en el (7) municipio () / ciudad () (8) _____ del departamento (9) _____, de nacionalidad (10) _____, mayor de edad, identificado(a) con (11) C.C. ____ C.E. ____ NIT ____ número (12) _____ de (13) _____, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL PROPIETARIO; y (14) _____, domiciliado(a) y residente en el municipio (15) () / ciudad () (16) _____, del departamento (17) _____, de nacionalidad (18) _____, mayor de edad, identificado(a) con (19) C.C. ____ C.E. ____ NIT ____ número (20) _____ de (21) _____, quien para los efectos del presente contrato se denomina EL APARCERO, con el propósito de convenir el siguiente contrato de aparcería.

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO.

Cede EL PROPIETARIO a EL APARCERO, quien recibe de conformidad, el uso y goce del predio rural de su propiedad, para desarrollar las actividades agropecuarias de: (22) _____

con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten de la explotación, en los términos de la CLÁUSULA DÉCIMA del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. DEL INMUEBLE DESTINADO A APARCERÍA.

El inmueble destinado al objeto previsto en la CLÁUSULA PRIMERA del presente contrato está ubicado en el área rural del municipio (23) _____, del departamento (24) _____, denominado: (25) _____ e identificado mediante folio de matrícula inmobiliaria (26) _____ y/o cédula catastral (27) _____, de acuerdo con la información contenida en la escritura pública no. (28) _____, de la notaría no. (29) _____ del círculo notarial de (30) _____ y debidamente matriculado en las oficinas de registro de instrumentos públicos, cuyos linderos se expresan de la siguiente manera:

(31) NORTE:

SUR:

ORIENTE:

OCCIDENTE:

CLÁUSULA TERCERA. DE LAS MEJORAS.

Se señala expresamente la existencia, en el predio rural objeto del presente contrato, de las siguientes mejoras de propiedad exclusiva de EL PROPIETARIO: (32)

CLÁUSULA CUARTA.

Previa autorización por escrito de EL PROPIETARIO, EL APARCERO podrá destinar hasta (33) hectáreas a la explotación del predio rural.

CLÁUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.

EL PROPIETARIO se obliga, al perfeccionar el presente contrato, a: 1) Aportar en los plazos acordados

las sumas de dinero necesarias para atender los gastos que demande la explotación agropecuaria, tales como compra de semillas, siembras y renovación de plantaciones, abonos, insecticidas, fungicidas, herramientas, utensilios de labranza, beneficio y transporte de los productos y contratación de mano de obra de terceros, cuando sea indispensable. El suministro podrá también ser en especie, cuando así lo convengan EL PROPIETARIO y EL APARCERO en el acápite de observaciones del presente contrato o en su respectiva adenda. 2) Suministrar a EL APARCERO, en calidad de anticipo imputable a la parte que a este le corresponda en el reparto de utilidades, sumas no inferiores al salario mínimo legal por cada día de trabajo en el cultivo y recolección de la cosecha. Si en esta no se produjeran utilidades por causas no imputables a EL APARCERO, el anticipo recibido por este no estará sujeto a devolución. 3) Entregar libre de toda plaga y maleza, en el momento de perfeccionarse el presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA. OBLIGACIONES DEL APARCERO.

EL APARCERO se obliga, al perfeccionar el presente contrato, a: 1) Adelantar personalmente el aprovechamiento agropecuario expresado en la CLÁUSULA PRIMERA del presente contrato, además de las de dirección, administración, conservación y manejo de las plantaciones y productos. 2) Podrá EL APARCERO hacer pastar animales en los rastrojos de los cultivos, contando para tal fin con autorización por parte de EL PROPIETARIO, quedando expresamente prohibido recibir animales en pastajes que no sean de su propiedad. 3) Después de cada establecimiento, EL APARCERO informará a EL PROPIETARIO sobre las intervenciones realizadas, la superficie destinada a cada uno y el año agrícola al que corresponden, comprometiéndose a informarle cada ⁽³⁴⁾ _____ ⁽³⁵⁾ (____) meses las novedades. 4) Devolver libre de toda plaga y maleza el inmueble objeto de aprovechamiento o el área destinada al objeto del contrato, en similares condiciones a las recibidas de manos de EL PROPIETARIO.

CLÁUSULA SÉPTIMA. OBLIGACIÓN ESPECIAL DE NO HACER.

EL APARCERO no podrá construir ni modificar las mejoras ya existentes sin autorización por escrito de EL PROPIETARIO.

CLÁUSULA OCTAVA. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL.

En ningún caso dicha remuneración configurará contrato de trabajo entre las partes.

CLÁUSULA NOVENA. DURACIÓN.

El plazo de duración de este contrato se fija en ⁽³⁶⁾ _____ meses, más una prórroga opcional a favor de EL APARCERO de ⁽³⁷⁾ _____ meses más, debiendo hacer conocer su deseo de continuar en la aparcería con ⁽³⁸⁾ _____ ⁽³⁹⁾ (____) meses de anticipación a la conclusión del primer plazo. El plazo de la locación empezará a correr el día ⁽⁴⁰⁾ _____ del mes ⁽⁴¹⁾ _____ del ⁽⁴²⁾ _____. Para cultivos permanentes y semipermanentes, el término empezará a contar a partir de la fecha en que estos entren en producción.

CLÁUSULA DÉCIMA. DEL PAGO.

Del total de frutos que EL APARCERO obtenga con la explotación del predio rural entrado en aparcería, dará a EL PROPIETARIO el (43) ____ % de lo producido. En caso que parte del predio rural sea destinado a la explotación ganadera, EL APARCERO pagará a EL PROPIETARIO, mensualmente, la suma de (44) _____ pesos (45) (\$ _____), moneda corriente, por hectárea, totalizando la suma de (46) _____ pesos (47) (\$ _____), moneda corriente, con relación a las hectáreas utilizadas para esta actividad, dineros que EL APARCERO cancelará por adelantado en el domicilio de EL PROPIETARIO o en el lugar que este designe, pagaderos dentro de los primeros (48) _____ días de cada mes, mientras persista el contrato.

DÉCIMA PRIMERA. DE LAS DETERMINANTES, USOS Y BUENAS PRÁCTICAS AGROPECUARIAS.

Las partes declaran conocer las restricciones ambientales, de usos del suelo y de buenas prácticas agropecuarias que caracterizan, en parte, el predio rural objeto de este contrato, y se obligan a adecuar todas sus actividades a lo dispuesto por las autoridades ambientales y de ordenamiento territorial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL.

Si alguna de las partes incumpliere injustificadamente cualquier obligación que esté a su cargo, deberá pagar a la otra la suma de (49) _____ pesos (50) (\$ _____).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. TERMINACIÓN ANTICIPADA.

Las partes, en cualquier tiempo y de común acuerdo, podrán dar por terminado el presente contrato.

Para constancia de lo anterior expuesto, suscribimos el presente contrato a los (51) _____ día(s) del mes de (52) _____ del año (53) _____.

(54)

EL PROPIETARIO	EL APARCERO
C.C. ____ C.E. ____ NIT ____	C.C. ____ C.E. ____ NIT ____
# _____	# _____
Expedida en _____	Expedida en _____

CONTRATO DE APARCERÍA

Esta proforma de contrato de aparcería se puede usar cuando el dueño de un predio rural acuerda con la otra parte la explotación, en mutua colaboración, de un fundo rural o una porción de este, con el fin de repartirse entre sí los frutos o utilidades que resulten del aprovechamiento sostenible del mismo.

Instructivo de diligenciamiento

1. Escribir el nombre del municipio donde se firma el contrato de aparcería.
2. Escribir el nombre del departamento al que pertenece el municipio donde se firma el contrato de aparcería.
3. Escribir en números el día en que se firma el contrato de aparcería.
4. Escribir en letras el mes en que se firma el contrato de aparcería.
5. Escribir en números el año en que se firma el contrato de aparcería.
6. Escribir el nombre completo de la persona que concede en aparcería el inmueble objeto del presente contrato, que a partir de ahora se denominará EL PROPIETARIO.
7. Marcar con X una de las opciones, municipio o ciudad, en donde se domicilie y resida EL PROPIETARIO.
8. Escribir el nombre del municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL PROPIETARIO.
9. Escribir el nombre del departamento del cual forma parte el municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL PROPIETARIO.
10. Escribir la nacionalidad de EL PROPIETARIO.
11. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL PROPIETARIO. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
12. Escribir el número de identificación de EL PROPIETARIO, según la opción marcada en el numeral 11.
13. Escribir la ciudad de donde se expide el documento de identificación marcado en el numeral 11.
14. Escribir el nombre completo de la persona que tomará en aparcería el inmueble objeto de este contrato, que a partir de ahora se denominará EL APARCERO.
15. Marcar con X una de las opciones, municipio o ciudad, en donde se domicilie y resida EL APARCERO.
16. Escribir el nombre del municipio o ciudad donde se domicilie y resida EL APARCERO.
17. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio o ciudad donde domicilie y resida EL APARCERO.
18. Escribir la nacionalidad de EL APARCERO.
19. Marcar con X una de las opciones de identificación de EL APARCERO. C.C.: cédula de ciudadanía. C.E.: cédula de extranjería. NIT: número de identificación tributaria (persona jurídica).
20. Escribir el número de identificación de EL APARCERO, según la opción marcada en el numeral 19.
21. Escribir la ciudad en donde se expide el documento de identificación de EL APARCERO marcado en el numeral 19.
22. Escribir las actividades agropecuarias que acuerdan las partes realizar en el contrato de aparcería.
23. Escribir el nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de aparcería.
24. Escribir el nombre del departamento del que forma parte el municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato de aparcería.
25. Escribir el nombre del inmueble como aparece registrado en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
26. Escribir el número de folio de matrícula inmobiliaria con el que aparece registrado el inmueble en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
27. Escribir el número de cédula catastral o código catastral, el cual se encuentra en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
28. Escribir el número de escritura pública del inmueble.
29. Escribir el número de la notaría que elabora la escritura pública.
30. Escribir círculo notarial del que forme parte la notaría donde se elaboró la escritura pública.
31. Describir los linderos (norte, sur, oriente y occidente) del inmueble objeto del presente contrato, tal como aparecen en la escritura pública, en el folio de matrícula inmobiliaria o en el certificado catastral.
32. Escribir las mejoras con las cuales cuenta el predio en el momento de celebrarse el contrato de aparcería.

33. Escribir en número la cantidad de hectáreas que serán destinadas a la explotación del predio rural en el contrato de aparcería.
34. Escribir en letras el número de meses en que EL APARCERO debe informar a EL PROPIETARIO las novedades de cada establecimiento.
35. Escribir el número de meses en que EL APARCERO debe informar a EL PROPIETARIO las novedades de cada establecimiento.
36. Escribir en números el tiempo de duración en meses del contrato de aparcería.
37. Escribir en números el tiempo de duración en meses de la prórroga del contrato de aparcería.
38. Escribir en letras la cantidad de meses con la que cuenta EL APARCERO para hacer conocer su deseo a EL PROPIETARIO de continuar con el contrato de aparcería.
39. Escribir en número la cantidad de meses con la que cuenta EL APARCERO para hacer conocer su deseo a EL PROPIETARIO de continuar con el contrato de aparcería.
40. Escribir en números el día de la fecha en la que se inicia el contrato de aparcería.
41. Escribir en letras el mes de la fecha en la que se inicia el contrato de aparcería.
42. Escribir en números el año de la fecha en la que se inicia el contrato de aparcería.
43. Escribir en números el porcentaje que le corresponde a EL PROPIETARIO de lo producido de la explotación.
44. Escribir en letras el valor por hectárea acordada a pagar por EL APARCERO a EL PROPIETARIO, en el caso que se utilice una parte del predio para explotación ganadera.
45. Escribir en número el valor acordado a pagar por EL APARCERO a EL PROPIETARIO, en el caso que se utilice una parte del predio a explotación ganadera.
46. Escribir en letras el valor total por pagar por EL APARCERO a EL PROPIETARIO, en el caso que se utilice una parte del predio a explotación ganadera.
47. Escribir en número el valor total por pagar por EL APARCERO a EL PROPIETARIO, en el caso que se utilice una parte del predio a explotación ganadera.
48. Escribir el número del día en la se acordó el pago.
49. Escribir en letras el valor de la multa, en caso de incumplimiento por alguna de las partes que celebran el presente contrato.
50. Escribir en números el valor de la multa, en caso de incumplimiento por alguna de las partes que celebran el presente contrato.
51. Escribir en números el día de la fecha en la que se suscribe el contrato de aparcería.
52. Escribir en letras en mes de la fecha en la que se suscribe el contrato de aparcería.
53. Escribir en números el año de la fecha en la que se suscribe el contrato de aparcería.
54. Registrar la firma con número de identificación y lugar de expedición de EL PROPIETARIO y EL APARCERO que suscriben el presente contrato. De igual forma, registrar el nombre, la firma, el número de identificación y el lugar de expedición de dos personas testigos de la suscripción del contrato de aparcería.
55. Describir al detalle el estado en el que se encuentra el inmueble rural en el momento de la firma del contrato y el inventario de los objetos muebles o inmuebles con los que cuenta.
56. Escribir cualquier observación adicional con respecto al estado del inmueble, servicios públicos, servidumbres existentes o en proceso, vías de acceso, etc., que consideren las partes que se debe aclarar en el presente contrato.

Explicación del clausulado del Contrato de Aparcería

GENERALES:

se debe describir la fecha y el lugar de celebración del contrato junto con las partes que lo celebran; asimismo, se debe describir el inmueble rural que se pretende entregar en aparcería. En este orden, se requiere enunciar dónde se encuentra ubicado, junto con su completa identificación de linderos, escritura pública, folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral, según sea el caso.

CLÁUSULA PRIMERA: la cláusula por sí misma describe el objeto del contrato. Se deben describir las actividades agropecuarias objeto de aparcería.

CLÁUSULA SEGUNDA: se debe transcribir la denominación o nombre del inmueble rural, sus linderos, número de escri-

tura pública, folio de matrícula inmobiliaria o cédula catastral, según sea el caso y su ubicación.

CLÁUSULA TERCERA: en esta cláusula se establecen las mejoras con las cuales cuenta el predio en el momento de celebrarse el contrato de aparcería. Son mejoras todos aquellos acre-

centamientos del valor del bien que se producen naturalmente o por la acción del hombre.

CLÁUSULA CUARTA: en esta cláusula se expresa el área destinada al desarrollo del objeto del contrato, expresada en hectáreas, cuyos límites son de estricto cumplimiento.

CLÁUSULA QUINTA: en esta cláusula se establecen las obligaciones a cargo de EL PROPIETARIO. Si existen obligaciones adicionales que las partes, EL PROPIETARIO y EL APARCERO, convienen, se anotan en el acápite de observaciones, expresando con claridad que se trata de obligaciones adicionales y describiendo su contenido. En el numeral 1) se indica el deber de EL PROPIETARIO, por razón del contrato de aparcería, de aportar en los plazos acordados las sumas de dinero necesarias para atender los gastos que demande la explotación agropecuaria, así como beneficio y transporte de los productos y contratación de mano de obra de terceros cuando sea indispensable, que puede ser en dinero o en especie. En el numeral 2) se indica el deber de suministrar a EL APARCERO, en calidad de anticipo, imputable a la parte que a este le corresponda en el reparto de utilidades, sumas no inferiores al salario mínimo legal por cada día de trabajo en el cultivo y recolección de la cosecha, dejando a salvo que si en estas no se produjeren utilidades por causas no imputables a EL APARCERO, el anticipo no estará sujeto a devolución en favor de EL PROPIETARIO. En el numeral 3) se dispone una prestación a cargo de EL PROPIETARIO consistente en entregar libre de toda plaga y maleza en el momento en el que se perfeccione el contrato de aparcería.

CLÁUSULA SEXTA: en esta cláusula se establecen las obligaciones a cargo de EL APARCERO. Si existen obligaciones adicionales que las partes, EL PROPIETARIO y EL APARCERO convienen, se anotan en el acápite de observaciones expresando con claridad que se trata de obligaciones adicionales y describiendo su contenido. En el numeral 1) se indica la necesidad de adelantar personalmente el aprovechamiento agropecuario para el cual se destina el inmueble, o parte de él, concedido en aparcería, así como las propias de dirección, administración, conservación y manejo de las plantaciones y productos. En el numeral 2) se indica que EL APARCERO puede hacer pastar animales, contando para tal fin con autorización por parte de EL PROPIETARIO, siempre que no se trate de animales ajenos. En el numeral 3) después de cada establecimiento (entiéndase por ello la primera actividad del ciclo productivo —por ejemplo, la siembra en el caso de actividades agrícolas—), EL APARCERO informará a EL PROPIETARIO sobre las intervenciones realizadas, la superficie destinada a cada uno y el año agrícola al que corresponden; debe tratarse de las mismas actividades que corresponden al objeto del contrato. En numeral 4) se establecen limitaciones para EL APARCERO en cuestión al pastaje de animales; se debe contar expresamente y preferiblemente por escrito con la autorización de EL PROPIETARIO. En el numeral 4) se dispone una prestación a cargo de EL APARCERO de en-

regar libre de toda plaga y maleza en el momento en el que culmine el objeto de la aparcería.

CLÁUSULA SEPTIMA: en esta cláusula se indica que EL APARCERO no podrá construir ni modificar las mejoras ya existentes sin autorización por escrito de EL PROPIETARIO. Cualquier modificación a las mejoras o realización de unas nuevas, debe ser autorizada por escrito por EL PROPIETARIO del inmueble rural. Con esta cláusula o acuerdo, EL APARCERO acepta las condiciones en las que recibe el inmueble rural y debe ser aceptada, si y solo si, cuando el inmueble se encuentre libre de las condiciones descritas.

CLÁUSULA OCTAVA: en esta cláusula se aclara que la remuneración percibida con ocasión del contrato no genera relación laboral entre EL APARCERO y EL PROPIETARIO.

CLÁUSULA NOVENA: se estipula el término de duración que tendrá el contrato de aparcería celebrado entre EL PROPIETARIO y EL APARCERO. En esta cláusula se tiene en cuenta el plazo tanto de duración del contrato como de su prórroga, si esta procede, y, aunado a lo anterior, se fijan plazos a favor de EL APARCERO, siempre y cuando informe en determinado plazo que desea seguir con la aparcería. Se fijan las condiciones para empezar a contar los tiempos de la aparcería.

CLÁUSULA DÉCIMA: se establecen las condiciones de pago por razón de la ejecución del contrato de aparcería, planteando una fórmula general de pago y una específica, en caso que la actividad objeto del contrato sea la actividad ganadera.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: esta cláusula obliga a las partes a destinar el inmueble rural a actividades que no sean contrarias a lo establecido en los planes o esquemas de ordenamiento territorial en lo concerniente a usos del suelo, así como a todas y cada una de las restricciones ambientales existentes en la zona; de igual modo, al estricto cumplimiento de normas ambientales a las que haya lugar en la ejecución del presente contrato. La sanción o multa que se establezca por destinar el inmueble a actividades que sean contrarias a lo planteado en la presente cláusula deberá ser pagada o cancelada por EL APARCERO en favor de EL PROPIETARIO del inmueble, sin perjuicio de las sanciones que acarren estas actividades ante las entidades del Estado.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: independientemente de las consecuencias jurídicas que acarrea el incumplimiento del contrato, se encuentra la cláusula penal, que debe ser cancelada por cualquiera de las partes que incumpla alguna de las obligaciones pactadas en el presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: a diferencia de la terminación unilateral con preaviso, se encuentra esta cláusula, que se justifica en el común acuerdo de las partes para dar por terminado el presente contrato.