

**37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE**

**JUNIN 2011**

# **ANALISIS DE LA SITUACION CONTRACTUAL AGRARIA**

**UNA PERSPECTIVA HACIA EL FUTURO**

**TEMA 4:**

El rol del notario frente a diversas situaciones negociales de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales (ley 13.246, texto ordenado por las leyes 21.452 y 22.298).

**CATEGORÍA:**

Trabajo en Equipo – Delegación Mar del Plata

**AUTORES:**

**Estefanía CASATI**

Notaria Titular del Registro Nº 1 del Partido de General Alvarado.

**Fabiana Edith FERNANDEZ**

Notaria Titular del Registro Nº 2 del Partido de Mar Chiquita.



# SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. ESTADO Y ECONOMÍA. EL ORDEN PÚBLICO Y SUS DERIVACIONES.
- III. LA CUESTIÓN PROCESAL EN LA CONTRATACIÓN AGRARIA.
- IV. FORMA Y REGISTRACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.
- V. LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA DEL CONTRATO RURAL.
- VI. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.
- VII. DERECHO COMPARADO. EL ROL DEL NOTARIO EN LA CONTRATACIÓN AGRARIA.
- VIII. LA TIERRA Y LA FAMILIA CHACARERA.
- IX. UNA VISIÓN MÁS ALLÁ DE LA PAMPA.



## PONENCIAS

I. El orden público definido por la ley 13.246 es de orden económico, y afecta a la totalidad de las contrataciones agrarias, debiendo concebirse en forma amplia el contenido de las mismas, abarcando a todos los contratos que se celebren y que tengan como objeto a un predio rural, así como relación con la actividad agropecuaria.

II. Consideramos alcanzados por el orden público, de manera inexcusable, el plazo mínimo de vigencia del contrato que asegura el cumplimiento de la finalidad económica del mismo, y favorece al establecimiento sostenido del productor agropecuario y su familia, así como sus posibilidades de desarrollo y crecimiento.

III. Sostenemos que el precio, como elemento fundamental del contrato, puede ser libremente pactado entre las partes con remisión a valores equivalentes claramente determinables. También proponemos retomar la inclusión expresa del instituto de la remisión del precio ante eventos imprevisibles y, de igual manera, el de la remisión proporcional por pérdida total o parcial de la cosecha.

IV. Proponemos reimplementar la inscripción obligatoria de los contratos rurales en el Registro de la Propiedad Inmueble para dotarlos de seguridad jurídica a través de los efectos publicitarios, debiendo constituir una carga para las partes.

V. Entendemos necesario el dictado de una normativa especial relativa a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los contratos agrarios, estableciendo reglamentariamente los requisitos de acceso de los mismos al Registro, fomentando la inscripción por medio del dictado de normas facilitadoras, incluyendo una reducción de las tasas registrales.

VI. Los notarios nos encontramos altamente capacitados para intervenir en la contratación agraria desde su inicio, mediante el asesoramiento imparcial a las partes, calificando el negocio; en la redacción del instrumento, en la certificación notarial de las firmas y en la inscripción registral del contrato en el Registro de la Propiedad Inmueble para ser anotados en la matrícula respectiva.

VII. El Estado debe fomentar y alentar la labor y el arraigo del pequeño y mediano productor rural, generando oportunidades mediante el acceso al crédito sin requisitos extravagantes, incentivando la tecnificación y el crecimiento y fomentando políticas conducentes a la estabilidad contractual mediante beneficios tributarios.



## I. INTRODUCCIÓN

Un somero conocimiento del devenir histórico de la incorporación de la tierra al proceso productivo, económico y geopolítico en Argentina, y la evolución de la relación social contractual de quienes la han trabajado, permite anticipar:

1) Que el desarrollo de la actividad agropecuaria ha acompañado en forma paralela al crecimiento y transformación de la Patria en Nación como sustrato soberano de las instituciones.

2) Que la posibilidad de acceso a la explotación económica de la tierra trae consigo la generación de ingresos que favorecen a quien los percibe directamente como retribución y al Estado que los percibe como recaudación, mediante tributos internos y externos que tal actividad genera, convirtiéndose en pilar de la economía nacional.

3) El Estado nacional, tomo su lugar en la cuestión agraria, cambiando radicalmente las reglas de juego en la sociedad y la economía de los pueblos agrarios.

## II. ESTADO Y ECONOMÍA. EL ORDEN PÚBLICO Y SUS DERIVACIONES.

La relación jurídica del tenedor de la tierra con la misma ha generado que el Estado asuma distintas posturas, de acuerdo con la base política que adopte.

Para Bidart Campos, toda forma de Estado arrastra consigo consecuencias de índole económica y social: "...no cabe duda que la vida económica se regula de acuerdo con la decisión política de la forma de Estado. El Estado como régimen, dentro de la totalidad del reparto que realiza, incluye el orden de las relaciones económicas...".<sup>1</sup>

Señala el autor que, sin embargo, la vida económica se constitucionaliza alrededor de dos posturas extremas: la del total dirigismo y la de la abstención liberal

---

<sup>1</sup> Bidart Campos, Germán J., *Derecho Constitucional*, EDIAR, 1966, pág.309.

e individualista. La primera pone en manos del Estado la planificación de la economía en forma completa; la segunda inhibe al Estado de actuar en las relaciones económicas de los particulares. Y que, entre ambos extremos, existe un espacio en el que puede articularse un régimen de libertad económica, regulado por la acción política.

Dentro de estos parámetros, Horacio Rosatti, distingue tres etapas del constitucionalismo:

a) Constitucionalismo liberal: aquél que se manifiesta a partir de la revolución de las colonias norteamericanas y la revolución francesa, siendo sus caracteres mas destacados:

- Reconocimiento constitucional a la población de los derechos civiles, que se expresan de modo más inmediato y tangible la dimensión individual y libertaria del ser humano (vida, integridad física, honor, privacidad, asociación, comerciar, etc.).
- La asignación de un rol acotado al Estado, que debe oficiar como garante de los derechos y libertades individuales.

La Constitución Nacional Argentina originaria 1853/1860 incorpora los principios antedichos, en el Artículo 14 originario y en el Artículo 19.

b) Constitucionalismo social: aquél que cobra auge en la Primera post guerra mundial y cuya primera expresión positiva se institucionaliza con la sanción de la Constitución de Weimar, en el año 1919 -aunque cronológicamente es anterior la de México de 1917 -que ya marca una preocupación por los derechos y el bienestar obrero. Sus caracteres salientes son:

- El reconocimiento constitucional de los derechos sociales y políticos, atendiendo a la vida de relación del ser humano más allá de su individualidad
- El otorgamiento de roles mas amplios al estado, a efectos de garantizar la igualdad real de oportunidades entre los habitantes.

Rosatti afirma que el rol activo del Estado convirtió a las expectativas económico sociales de la población en regulaciones tuitivas, redistributivas y en prestaciones concretas. El constitucionalismo social no desconoce los presupuestos del sistema capitalista (libre iniciativa, libre competencia y propiedad privada irrestricta), sino que les coloca límites a partir del intervencionismo del Estado en la economía.

La reforma constitucional del año 1949 y, parcialmente, la reforma del año 1957, introdujeron los principios del constitucionalismo social en la Argentina.

c) Constitucionalismo ecuménico: Se manifiesta a partir de la Segunda posguerra mundial, y es divulgado en los últimos años del siglo XX, trayendo aparejados:

- La incorporación de nuevos derechos que asumen al hombre como partícipe de la humanidad (derecho a la paz, al medio ambiente, etc.).
- El reconocimiento internacional de los derechos humanos y la posibilidad de ejercitar el control internacional de su vigencia al interior de los estados.

La reforma constitucional de 1994, incorporó a la Argentina, los principios del constitucionalismo ecuménico.

Sostiene Bidart Campos, en una visión afirmada también por la Corte Suprema en numerosos pronunciamientos, que la Constitución Nacional de 1853 no estableció un ordenamiento económico a la manera en que instituyó las garantías individuales, pero ello no ha sido impedimento para que el Estado tome intervención en aquellas situaciones de conflictividad social que así lo demandaran. En este sentido, el orden público argentino se encuentra basado en el concepto de libertad jurídica y es utilizado para crear las condiciones de bienestar económico que garanticen la paz social.

La sanción de la Constitución Nacional de 1949 y la nueva realidad social que ella reflejaba, condujo a la adopción de una concepción estatista de la economía, que debía en todo caso, subordinarse a la intervención estatal en todas sus manifestaciones.

Rosatti indica que la Constitución Nacional de 1994 introduce los derechos humanos como condiciones necesarias para una vida digna, susceptibles de ser juridizados.

Dentro de la tipología de los derechos humanos, encontramos derechos económicos, sociales y culturales, que son aquellos que procuran dar respuesta a las necesidades derivadas de una existencia digna y de relación con el prójimo. Éstos forman un plexo de composición variada, cuyo reconocimiento es fruto de la modificación del paradigma liberal según el cual las necesidades derivadas de la subsistencia y la vida de relación debían ser ajenas a la preocupación pública.

En ésta nueva óptica se incorporo la dimensión familiar y social del ser humano, se considero que el acceso al trabajo y las condiciones en las que éste se desarrollaba no debían quedar al margen de la preocupación pública.

De lo expuesto inferimos que, atendiendo a la Constitución Nacional argentina en su moderna concepción, se desprenden de ella un conjunto de garantías, principios y normas que constituyen la base de nuestro modelo económico, las que junto con otras normas, forman lo que se denomina “orden público económico”.

El contenido y manifestaciones del orden público económico, se presenta fluido, variable y dinámico, siempre adaptado a las circunstancias y coyunturas que atraviesa, y cambiante junto a las diversas relaciones sociales y contractuales que a la vez que afecta, integra.

La doctrina ha acuñado el concepto de orden público y lo ha definido con ligeras variantes.

Enrique Martínez Paz, citado por Brebbia, define a las normas de orden público como “aquella parte del orden jurídico, que asegura los fines esenciales de la colectividad”. Constituyen aquellas normas jurídicas cuya observancia es necesaria para el mantenimiento de un mínimo de condiciones indispensables para la normal convivencia, y que, por tanto, no pueden ser dejadas de lado.

Humberto Campagnale precisa al orden público como “el conjunto de principios destinados a regir determinadas situaciones de valor político, económico, jurídico, etc., que se traduce en una limitación a la autonomía de la voluntad, de carácter imperativo, tendiente a asegurar un ideal de justicia”.

Por último, el doctor Spota reflexiona que el concepto de orden público puede ser descripto como a un “conjunto de principios de orden superior, políticos, económicos, y algunas veces religiosos, a los cuales una sociedad considera estrechamente vinculados a la existencia y conservación de la organización social establecida”.

La corriente doctrinaria tradicional es conteste en afirmar que la ley 13.246 ha instituido un orden público de carácter económico.

Según Luis Carranza Torres, este orden económico, además, es económico social, desde que tiene por fin, no solo resguardar un equilibrio en las relaciones económicas-agropecuarias, sino también un *modo de vida* rural.

Eugenio Cardini, citado por Horacio Maiztegui Martínez, expresa que el orden público es “un standard jurídico que limita el ámbito de la autonomía”. Ésta concepción nos conduce al reconocimiento de la función social de la propiedad y a la consideración de la función productiva del predio rústico, que entraña a su vez, la obligación social de cultivar la tierra.

Al reconocimiento de la existencia y vigencia de este orden público, económico y social al que no estamos refiriendo, agregamos la necesidad de incorporar a nuestra dimensión social nacional, una perspectiva humanitaria internacional, vinculada también a la instalación y vigencia del constitucionalismo ecuménico al que ya nos hemos referido, distinguiendo la presencia de un orden público económico alimentario, que debe tender a la creación de las condiciones necesarias para garantizar la seguridad alimentaria, la paz y la gestión sostenible de los recursos naturales. En ese sentido, tenemos conocimiento de que la demanda de alimentos crece al doble de la capacidad de producción.<sup>2 3</sup>

Las instituciones, en este marco, y en una acepción similar a la de orden público, constituyen una suerte de restricciones que fijan las reglas de juego.

Es bien conocido por quienes trabajamos en zonas directamente vinculadas a la ruralidad, que las contrataciones agrarias se han desarrollado en un ambiente de informalidad social respetada, que solamente se ha visto alterada en la actualidad por la participación de los organismos fiscales y de contralor de la actividad (la Administración Federal de Ingresos Públicos y la recientemente disuelta Oficina Nacional de Control Comercial Agropecuario), que han impuesto la obligación de otorgar contratos escritos, resaltando en el contenido de los mismos, menciones que hacen a la captación del sujeto y del objeto como fuentes para la imposición tributaria.

Fuera de aquellos ítems, queda el universo de las relaciones contractuales y

---

2 Robert Thompson, de John Hopkins University, ubicó, por la calidad del suelo, la disponibilidad de agua y el clima templado, a la pampa húmeda, junto al *corn belt* (cinturón maicero de Estados Unidos) y Ucrania, como los núcleos más importantes de producción global. Esta circunstancia, a nuestro entender, además de constituir una posibilidad, trasunta una obligación, cual es la de responder a la comunidad global con políticas de desarrollo del sector agropecuario adecuadas y de crecimiento de las instituciones, como pautas para reducir la incertidumbre y mejorar el intercambio e interacción de los sujetos involucrados.

3 El director del Centro de Investigación de Recursos Naturales (CIRN) del INTA, Roberto Casas, para quien es fundamental “reflexionar sobre la importancia de proteger los suelos productivos, verdadera fábrica de alimentos”, expresó que “el suelo agrícola configura el soporte más sólido de la economía de nuestro país y conservarlo se torna imprescindible para garantizar el bienestar de todos los habitantes de la Nación.” En: “Potencial de los suelos bien rotados”, *Las Bases*, publicación de Confederaciones Rurales Argentinas, Año 3, Número 41, septiembre 2011, pág. 21.

sus consecuencias entre las partes contratantes. Es decir, se sobre-interviene en la relación sujeto-Estado, pero al Estado parece no interesarle la relación sujeto-sujeto. Sobre el particular, entendemos que debe el Estado asumir una situación más relevante que asegure el cumplimiento de objetivos de máxima, como los que hemos esbozado antes.

Creemos que se debe crear y fomentar el hábito que los contratantes documenten sus contratos poniendo atención no solo en aquellos puntos que el Estado exige precisión, sino en todas aquellos derivados que involucren a sus acciones u omisiones y a las consecuencias de las mismas. En este punto entendemos como positiva y necesaria una mayor intervención del Estado, adoptando la palabra “regular”, en el sentido propuesto por los diccionarios: “ajustar, poner en orden una cosa o hacer que se produzca según sus reglas”.

En los tiempos actuales, la preocupación del mundo chacarero y los sujetos vinculados y derivados, como el contratista, no pasa tanto por el acceso a la propiedad de la tierra -como en los albores de la legislación agraria argentina- sino por lograr el aumento de la productividad de la misma. La relación jurídica entre el titular de la explotación y la tierra en sí, define la tenencia, y esta última, esta altamente diversificada actualmente en vinculaciones contractuales temporales, como el arrendamiento, aparcería, medianería, accidentales, y otras formas de asociación entre el dueño de la tierra y el que aporta el trabajo, el suministro de las herramientas, y demás requerimientos para la producción, como así también para la distribución de lo producido.

Nos parece claro que este entramado de relaciones contractuales, que originan tantos hechos y actos jurídicos como importantes recursos económicos y flujo de capitales, no puede quedar totalmente ajeno a la regulación del Estado, como árbitro de resolución de conflictos y como administrador de los recursos generados.

Como notarias que ejercemos nuestra función en ámbitos rurales, podemos aseverar que la labor calificadora, asesora, documentadora y legitimante en la contratación agraria puede llevarse a cabo con éxito por el notariado, contribuyendo con la estabilidad jurídica, a través de dotar de seguridad, valor y permanencia a los hechos y actos jurídicos. Como profesionales del derecho a cargo de una función pública, representamos al Estado en una porción de su poder interpretando la voluntad negocial.

El Artículo 1º, primer párrafo de la ley 13.246 indica que: “La presente ley será aplicable a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado y sus distintas modalidades, siempre que conserve el carácter substancial de las prestaciones correlativas, conforme a sus preceptos y finalidad agroeconómica”.

En la tarea de determinar cuales son los contratos incluidos en la ley, y por lo tanto protegidos por el velo del orden público, Horacio Maiztegui Martínez sostiene que los primeros serán aquellos que la propia ley nombra: el arrendamiento rural, las aparcerías en general (mediería, aparcería pecuaria y aparcería agrícola), los contratos accidentales reconocidos, arrendamiento accidental para cosechas, contrato de pastoreo y contrato *ad meliorandum*.

Se nos presenta así, rápidamente, la cuestión de si el orden público anida solo en estos contratos contemplados o alcanza a otros que conocemos, celebrados en el ámbito agrario, y para ello debemos desentrañar el concepto de finalidad agro económica que aporta la propia ley, y creemos, abre el espectro.

Para Maiztegui Martínez, el concepto de “finalidad agroeconómica”, para ser aplicado a la ley en estudio, esta dado por las legislaciones italiana y española, la ley argentina 25.890 que reformó el Código Penal y definió al establecimiento rural, y la ley 22.248 de Trabajo Agrario. Así, ampliamente, podría indicarse que son actividades agroeconómicas a desarrollarse en algunos de los contratos regulados por la ley, las siguientes:

- Cultivo del fundo, en todas sus variedades posibles
- cría de animales, formento o aprovechamiento semejante, cría y engorde
- frutihorticultura
- silvicultura
- avicultura
- apicultura, cunicultura, servicultura
- viveros, horticultura, frutivinicultura y floricultura.

También deberán incluirse aquellas actividades conexas, como la enajenación o comercialización, mejoramiento, saneamiento, transformación, manipulación conservación y valorización.

En postura que compartimos, la existencia del predio rural, será el elemento

unificador y determinante de todas las alternativas contractuales mencionadas, requisito sin el cual, no estaremos en presencia de un contrato agrario.

El orden publico aparece definido claramente en la ley 13.246, cuando dice: “Los preceptos de esta ley son de orden publico, irrenunciables sus beneficios e insanablemente nulos y carentes de valor cualesquiera cláusulas o pactos en contrario o actos realizados en fraude a la misma”.

Las leyes anteriores a la ley 13.246 no contenían una declaración expresa acerca del orden público de sus normas como la consagrada en la segunda parte del Artículo 1º pero, no obstante, era evidente que ésta era su naturaleza , toda vez que ambas disponían imperativamente disposiciones a las cuales debían ajustarse las convenciones y que eran inderogables para las partes.

La ley 22.298, sancionada en el año 1980 no modificó el artículo 1º antes transcripto, no obstante que, en la nota de elevación, se expresan algunos conceptos que parecieran ir en sentido contrario, basándose en una supuesta nivelación de condiciones económicas entre las partes contratantes que “ obligaba a replantear los conceptos tradicionales existentes en la materia”. En relación a este punto, nos parece importante dejar en claro que consideramos que aún en el caso que aceptemos que la fuerza económica del arrendatario ha crecido en cuanto a la innovación y capitalización tecnológica y capacitación, no podemos dejar de lado que la tierra sigue siendo el recurso-insumo fundamental (literalmente) para la realización de cualquier actividad agropecuaria, por lo tanto, el dueño de la tierra, sigue siendo el extremo mas poderoso de la relación, y el que impone, en todo caso, las condiciones de la contratación, lo cual no dista mucho de la relación contractual originaria de principios del siglo XX.

Jorge Mosset Iturraspe dice que la conducta de los contratantes trasciende los límites de lo privado para incidir en lo social. “No resulta exagerado afirmar que, al igual que la propiedad, el contrato está en función social, debiendo los celebrantes atender al objeto fin individual y también al social...”. La encíclica *Populorum Progressio* nos recuerda que “el consentimiento libremente prestado por las partes, si están en situaciones demasados desiguales, no es suficiente para asegurar la justicia en el contrato”.<sup>4</sup>

La vigencia del orden público ha sido también reconocida por la

---

4 Mosset Iturraspe, Jorge. *Contratos*. Rubinzal Culzoni Editores, 1997, pág. 328.

jurisprudencia. En efecto, la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, en autos caratulados “Cabrera de Linares, Maria c/Bou Miguel”, se expidió en el sentido que: “...Las prescripciones excepcionales sancionadas por el legislador a favor de los arrendatarios rurales se justificaban por necesidades urgentes impostergables requeridas por motivos de orden público, social, económico y político, que impusieron el sacrificio de algunos derechos privados que debieron ceder al mas importante del interés general de la Nación”.<sup>5</sup>

Tales principios básicos vuelven a ser sustentados por la misma Sala I de dicha Cámara de Apelaciones, en el año 2005<sup>6</sup>, centrándose en la tutela de la parte mas débil de la relación, es decir “el productor agropecuario no propietario de tierras”.

Al respecto afirma Pastorino que el orden público impuesto por la ley puede ser interpretado en forma dinámica. En un primer momento el orden público protegió la situación privada particular del arrendatario en condiciones desventajosas frente al propietario terrateniente. Éste concepto mutó y evolucionó para proteger al que genera una riqueza de trascendencia comunitaria. “Un orden público económico y mas general que prescinde de la situación económica de las partes en conflicto para considerar un interés mas vinculado con objetivos económicos prefijados por el Estado. Tal orden público puede estar relacionado también con la defensa de los recursos naturales”.

Así las cosas, y habiendo definido nuestra posición respecto de los contratos alcanzados, dado que la trascendencia social de los principios que fundamentan la existencia del orden público que hemos descripto hacen que los mismos atraviesen la totalidad de las modalidades contractuales, negamos que estén incluidas en su paraguas protector la totalidad del contenido en las cláusulas que las partes hayan pactado, dentro de las cuales habrá aspectos absolutamente indisponibles y otros sobre los cuales la autonomía de la voluntad tendrá mayor campo de acción.

Así y todo, y siendo que el orden público no es un concepto de definición matemática y rígida, será el juez de cada caso concreto quien deberá analizar cuales son las partes de un determinado contrato que serán amparadas por el instituto que hemos estado desgranando.

---

5 ED, Tomo 19, 1967, página 154.

6 C.Civ.y Com.Bahia Blanca, sala 1ª, 26/7/2005, “Heffner, Jose B.v.García, Elba I. s/desalojo”, citado por Leonardo Fabio Pastorino, *Derecho Agrario Argentino*, Abeledo Perrot, 2011, página 499.

Maiztegui Martínez dice que: “La cuestión del plazo, en particular, la idea de un plazo mínimo legal garantizado, genera una ventaja para el arrendatario o aparcerero tomador, para hacer este tipo de contratos, mas acordes si se quiere, a una producción racional, incluso a una producción sustentable como se piensa en estos días. Ese plazo mínimo legal, en variados contratos...son pautas legales que las partes no pueden dejar de lado, porque son de orden público...”.<sup>7</sup>

Es conteste la doctrina agrarista en sostener que la cláusula cuyo contenido atente contra alguno de estos aspectos alcanzados por el orden público, no se siempre teniendo en cuenta la finalidad productiva de la contratación agraria. En este sentido, Mario Rossini y Daniel Vitolo expresan que: “... estas cláusulas llamadas insanablemente nulas, no cumplen otra función que plasmar en el texto legal la prohibición de concertar términos tradicionalmente desfavorables al arrendatario, ya que implicaban –ocultamente- una sujeción a la voluntad del arrendador...”.<sup>8</sup> Humberto Campagnale remite al “acto jurídico inexistente”, y teniendo que guiarnos por las reglas del Código Civil, deberá el juez, ante una cláusula prohibida, considerarla como no escrita, o “reputarla como cláusula no nacida, letra muerta o inexistente”.

Otra consecuencia inmediata de la vigencia del orden público, es la irrenunciabilidad de los derechos que la ley confiere, sin cuya contemplación, la ley no tendría ninguna eficacia. Luis Carranza Torres aclara -y aquí tampoco hemos hallado contradicción- que podrá haber renuncia, cuando: a) Tal renuncia esté compensada con una beneficio igual o mayor al renunciado; b) Los derechos se ejercen abusivamente (artículo 1071 del Código Civil).<sup>9</sup>

El tema del precio también se nos presenta como medular, dado que la propia ley, en su Artículo 2º lo impone como elemento “esencial” del contrato de arrendamiento: “Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio...y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto en dinero”.

La cuestión es sencilla cuando así se pacta expresamente (lo que no se da en la mayoría de los casos, sino más bien en los menos), pero se complica cuando verificamos contrataciones con precios arreglados en el equivalente a kilaje fijo a

---

7 Maiztegui Martínez, Horacio, *Arrendamientos y Aparcerías Rurales*, Editorial Espacio Libre 2009, página 16.

8 Maiztegui Martínez, ob.cit., página 80.

9 Carranza Torres, Luis R. *Contratos Agrarios Usuales*, Ediciones Alveroni, 2006, página 52

valor novillo, soja o trigo, que son los habituales en la contratación.

Maiztegui Martínez entiende que, en relación a ésta cuestión, existen dos posiciones doctrinales claramente antagónicas: la que afirma la prohibición de su celebración (Brebba, Borda, Campagnale, Rossini-Vitolo) por imperio del artículo 32 de la ley (y no obstante su ubicación en el capítulo de las aparcerías agrícolas); y la que rechaza la prohibición (Giletta, Martínez Golletti, Carranza Torres).

El notario rosarino adhiere a ésta última corriente, que compartimos, fundamentando su criterio en la ubicación de la norma en el capítulo específico de aparcerías, y en las propias estipulaciones del Código Civil, fuente a la que nos remite el artículo 41 de la ley, que dispone en el artículo 1349: “El precio será cierto: cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta”. El artículo 1353 reza: “El precio se tendrá por cierto cuando...las partes se refiriesen a los que la cosa valga en el día al corriente de plaza...”. De la combinación de ambas disposiciones claramente se infiere que estamos ante la determinación de un precio cierto en dinero en el sentido que reclama la ley.

Es importante destacar que la mayoría de los arrendadores y arrendatarios han tomado la “costumbre” (también de importante aplicación en la interpretación de la contratación agraria, según el artículo 41 de la ley) de contratar con esta modalidad, como una forma de preservar el valor y equilibrio del precio del contrato, como una respuesta a la variabilidad de las condiciones de la economía nacional a través del tiempo, cuando algunos “hechos del príncipe”, por ejemplo, han desbaratado las condiciones iniciales de la contratación y alterado la ecuación de equidad prevista.

De este modo entendemos que la mención de la ley al precio cierto en dinero, no es sacramental y que la misma es cubierta con la remisión a valores equivalentes claramente determinables.

En otro aspecto, la redacción originaria de la ley 13.246 dispuso la procedencia de la revisión del precio pactado cuando “exista un desequilibrio entre el costo de la producción y el valor de los productos obtenidos debido a causas de índole general o regional”. Tal consideración fue descartada por la ley 22.298, por lo que deberemos, en el supuesto en análisis, por reenvío del artículo 41, remitirnos al

Código Civil y a la teoría de la imprevisión receptada en el artículo 1198, para cuya aplicación la prestación de alguna de las partes, deberá tornarse excesivamente onerosa por acontecimientos no previstos, extraordinarios y siempre que no hubiere culpa por quien la invoque. En este sentido, sostenemos que debería retomarse la inclusión expresa en la ley de la cuestión de revisión ante eventos imprevisibles.

En último término creemos de igual modo que debería volver a reimplantarse, como lo hacía la ley 13.246, el instituto de la remisión proporcional del precio por pérdida total o parcial de cosechas por caso fortuito o de fuerza mayor, teniendo en la actualidad que aplicar, en tal hipótesis, el artículo 513 del Código Civil.

### III. LA CUESTIÓN PROCESAL EN LA CONTRATACIÓN AGRARIA.

El último párrafo del artículo 17 de la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales contempla la prohibición de prorrogar la jurisdicción y de constituir domicilios especiales en los contratos de arrendamiento y aparcería, lo cual remite a considerar la cuestión de la competencia.

Lino Palacios enseña que la extensión del territorio, la diversa índole e importancia de las cuestiones que se ventilan en los procesos y la posibilidad de que sean examinadas en sucesivas instancias, impone forzosamente la necesidad de distribuir el ejercicio de la función judicial. Tal menester de repartir la labor judicial, determina la aparición del concepto de competencia, a la que se puede definir como “la capacidad o la aptitud que la ley reconoce a un juez o tribunal para ejercer sus funciones, con respecto a una determinada categoría de asuntos o durante una determinada etapa del proceso”.

La competencia puede clasificarse sobre la base de tres criterios fundamentales:

1) Criterio Territorial: que se vincula con la circunscripción territorial asignada por la ley a la actividad de cada órgano judicial. La atribución de competencia territorial contempla fundamentalmente la proximidad del órgano judicial con el lugar en que se halla ubicado, alguno de los elementos de la pretensión o petición que

constituye el objeto del proceso.

2) Criterio Objetivo: que atiende a la naturaleza y al monto de las causas, y al que corresponden la competencia por razón de la materia.

3) Criterio Funcional: que toma en cuenta la diversa índole de las funciones que deben cumplir los jueces que intervienen en las distintas instancias del debido proceso.

La determinación de la competencia según un criterio territorial viene impuesta, al decir de Palacio, con el fin de allanar a las partes peticionarias los inconvenientes provenientes de la distancia, o, como expresa Carnelutti, su razón determinante es la vecindad de la sede a las personas o cosas que sirven al juez para el ejercicio de su función jurisdiccional.

La finalidad de las leyes procesales admiten la posibilidad de que las partes pacten, expresa o tácitamente, la prórroga de la competencia territorial en la medida de que la materia litigiosa posea un contenido disponible entre las partes. Los ordenamientos procesales vigentes en nuestro país, reconocen en las partes la suficiente autonomía y libertad para que estas elijan por ante que juez quieren litigar.

Roland Arazi entiende a los principios procesales como aquellas reglas básicas sin las cuales no existe el debido proceso, conforme a las garantías de los países democráticos.

La aplicación de los principios procesales (igualdad, legalidad y contradicción o bilateralidad) resulta indispensable para que exista un debido proceso, a cuyo fin son exigibles los siguientes requisitos: a) Que el juez que resuelva el conflicto sea imparcial e independiente; y b) Que se asegure ampliamente el derecho de defensa de las partes.

La igualdad ante la ley, constituye una garantía constitucional (Artículo 16, CN) que implica no establecer excepciones que excluyan a unos de lo que se reconoce a otros en paridad de condiciones.

El principio de legalidad garantiza que el juez aplique la legislación vigente.

El principio de contradicción o bilateralidad exige que las partes sean notificadas antes de que el juez adopte alguna resolución. Por esta razón las leyes procesales contemplan, como una de las especies de actos procesales, a los de comunicación o transmisión (traslados y vistas), de modo tal que las partes puedan

contar con una adecuada oportunidad para ser oídas y para que aporten pruebas y, eventualmente impugnan aquellas resoluciones que pudieran serles adversas.

En el último párrafo del artículo 17 de la ley nacional 13.246, reaparece el estudiado principio del orden público imponiendo la competencia territorial fijada por el domicilio real del arrendatario y fulminando con nulidad aquellas cláusulas que establezcan uno distinto.

Ha surgido la duda acerca de cual es la competencia que no puede prorrogarse. Entendemos que corresponde la competencia en materia de contratos de arrendamientos o aparcerías a los jueces del lugar donde se ubica el predio rural, teniendo en cuenta el objeto y lugar de cumplimiento del contrato, que es a su vez, el lugar donde se cumplirán las obligaciones principales del contrato. No vemos impedimento, por el contrario, en que, preservando la competencia territorial en el lugar de ubicación del predio, se notifique al arrendatario en su domicilio real, mediante cédula.

Cabría sí la posibilidad que el arrendatario, trabada la litis, renunciara a la competencia fijada en el contrato, o a la que legalmente corresponde, si es demandado en su domicilio y admite que se litigue en el lugar donde tiene su domicilio real.

No ofrece dudas la imposibilidad de fijar en el contrato un domicilio especial distinto al real del arrendatario, asegurando la efectividad del principio de contradicción y bilateralidad.

La ley provincial bonaerense (artículo 14, Decreto Ley 21.209/1957) define la competencia por el lugar de radicación del fundo, seguramente teniendo en cuenta que en los años de la sanción de la ley, el arrendatario hacía su trabajo en forma personal y familiar y vivía en el campo que arrendaba.

Ante un conflicto de competencias entre las dos normas citadas, la Suprema Corte Bonaerense, estableció, en fallo del 2 de mayo de 2006, autos caratulados: “Von Waldenfels Freifrau Carolina Ute c/Mulder Ariel y ot. s/Cobro Ejecutivo”: “Tratándose en el caso de determinar la competencia territorial del órgano sobre la materia objeto del acto, conforme surge de la ley 13.246, la misma es de orden público y esta determinada por el lugar del domicilio real del arrendatario. Tal regulación no se opone a la competencia fijada en el procedimiento agrario judicial de la provincia que fija la del órgano con jurisdicción en el domicilio de ubicación del

predio en litigio, pues este texto, a la luz de la norma nacional, debe interpretarse que resulta de aplicación en el supuesto que el arrendatario o aparcerero se domicilie en él...”.<sup>10</sup>

El contenido del último párrafo del artículo 17 de la Ley 13.246, originó, luego de la derogación, por el decreto ley 1638/63 del régimen que la ley había establecido en sus artículos 46 a 48 (que consistía en la existencia de un fuero especial, integrado con los organismos con poder jurisdiccional que creaba y en la aplicación del procedimiento que determinaba para la sustanciación de las causas), diversas interpretaciones en torno a si esa derogación fue expresa en relación a los artículos 46 a 48 e implícita en lo atinente a la norma contenida en el último párrafo del artículo 17. Brebbia, a quien seguimos, nos aclara que esta derogación, alcanza solamente de la prórroga de jurisdicción y no a la prohibición de constituir domicilios especial, distintos del real del arrendatario, que debe mantenerse. Por la tanto, y dado que luego de lo dispuesto en el decreto 1638/63, los procesos se deben tramitarse ante los tribunales provinciales, lo harán de acuerdo con las normas provinciales de cada provincia, y por tanto, “los particulares podrán pactar su prórroga”.

En el comentario al fallo “Motosport SRL c/Russo Mauricio G, y otra”, Cámara de Apelaciones Concordia, Sala Civil y Comercial, marzo 6 de 1996, el profesor Tulio Rodríguez Falguera<sup>11</sup> sostuvo que la prórroga de competencia constituye una de las excepciones a las pautas objetivas de la misma, en este caso, la territorialidad, aceptada unánimemente por nuestros códigos de procedimientos, siempre que la materia litigiosa no verse sobre intereses intangibles.

Al ser la competencia territorial una pauta esencialmente prorrogable entre las partes, con expresa receptividad procesal positiva, la autoridad judicial, nada puede objetar al respecto. Instrumentada la prórroga de la competencia, la misma tiene la fuerza de ley entre las partes y queda excluida la intervención judicial sobre la legítima disposición procesal que poseen las partes sobre el particular.

---

<sup>10</sup> Citado por Leonardo Fabio Pastorino, *Derecho Agrario Argentino*, Abeledo Perrot, 2011, página 500.

<sup>11</sup> *La Ley Litoral*, mayo 1997 página 213.

#### IV. FORMA Y REGISTRACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Los arrendamientos rurales y la aparcería eran prácticas frecuentes en la época en que se encomienda a Vélez Sarsfield la redacción del Código Civil. Cuenta de ello es la sanción en el año 1865 del primer Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, redactado por Valentín Alsina.<sup>12</sup>

No obstante, nuestro Codificador, al ocuparse del contrato de locación en el Libro II, Título VI, no realiza distinción alguna entre la locación urbana y la de predios rústicos. No se exigía por tanto expresamente que los contratos debieran hacerse por escrito. Eran práctica habitual al respecto la informalidad y la oralidad.

Guillermo Borda afirma que no se trató de una omisión involuntaria de Vélez, sino que, por el contrario, su intención fue la de organizar una propiedad fuerte, desprovista de trabas, elaborar un Código “colonizador” y progresista. En ésta línea de pensamiento, de marcado corte liberal, no era conveniente una reglamentación protectora del arrendatario; bastaba con las normas de la locación. Tales eran las ideas de esa época, sintetizadas por el autor intelectual de la Constitución Argentina de 1853 en la conocida frase: “Gobernar es poblar”.<sup>13</sup>

Este desierto legislativo concluye en 1921 con la sanción de la ley 11.170 y, con posterioridad, la ley 11.627 de 1932, dictadas como respuesta a graves conflictos rurales protagonizados por arrendatarios de partidos del norte bonaerense y del sur de la provincia de Santa Fe.

Pese a las múltiples críticas a su eficacia, tuvieron el mérito de constituir el estreno de una regulación particular agraria y de intentar velar por dos de las cuestiones más apremiantes expuestas en ese entonces por los arrendatarios, cuales eran la estabilidad en la tenencia y las garantías legales frente a las arbitrariedades de que podían ser objeto por parte de los propietarios de la tierra.<sup>14</sup>

La ley 11.170 estableció para los contratos de arrendamiento rural la forma escrita -mediante la documentación del acto en instrumento público o privado-, y

---

12 Ley 469. En su momento fue modelo para otras provincias argentinas y para la República Oriental del Uruguay.

13 Alberdi, Juan Bautista (1852). *Bases y puntos de partida para la organización nacional*.

14 Blanco, Mónica. *Reforma en el agro pampeano. Arrendamiento, propiedad y legislación agraria en la provincia de Buenos Aires, 1940-1960*. Ed. Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, 2007, pág. 21.

además facultó a las partes a inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

La ley 11.627 instituyó, en cambio, la obligatoriedad del instrumento público. Conforme el Artículo 4º de la citada ley, debían ser celebrados en el registro de un escribano o ante el juez de paz, pudiendo cualquiera de los contratantes depositar el ejemplar correspondiente en el Registro de la Propiedad a los efectos de su toma de razón, prescribiendo que si ella se realizaba dentro de los quince días “el contrato tendrá efecto contra terceros desde la fecha de su celebración, y fuera de ese término desde la fecha de su inscripción”.

Una nueva legislación agraria dictada en la década del 1940 -la ley 12.771 del año 1942 y el Decreto 14.001 del año 1943- influyó notablemente en la difusión de los contratos escritos.

Señala la historiadora e investigadora del CONICET, Mónica Blanco, que se enfatizaba la obligación de certificar la firma de los contratos y el envío de una copia al Registro de Contratos de la División de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Que la mayor “prolijidad” evidenciada en la formalización de los contratos apuntaba, aparentemente, al cumplimiento de los objetivos que habían motivado la creación de la División: conocer el funcionamiento del sistema de arrendamientos para poder dar “soluciones armónicas y permanentes...” a los conflictos emergentes entre propietarios y arrendatarios.

Documenta exhaustivamente la autora que, en la práctica, la aplicación de éstas disposiciones se tradujo en un notable incremento del número de contratos celebrados en los Juzgados de Paz -devenidos en entes fiscalizadores- muchos de los cuales no eran sino formalizaciones y legalizaciones de acuerdos verbales previos con una antigüedad de hasta veinte años.<sup>15</sup>

La masividad de los contratos registrados obedecía probablemente a otra de las disposiciones de la nueva legislación, cual era la formalización y legalización de los contratos como condición previa para obtención de nuevos créditos agrarios que el Estado prometía acercar a los productores, así como la posibilidad de obtener los beneficios de los precios mínimos, estableciendo sanciones concretas para cada una de las partes involucradas en caso de incumplimiento de las disposiciones

---

15 Blanco, Mónica. “La tierra como bien social: los arrendamientos rurales y la discusión de un viejo problema”. *Revista Digital de la Escuela de Historia Universidad Nacional de Rosario*. Año 1, Nº 2, Rosario, agosto-diciembre 2008, ISSN 1851-992X.

legales, siendo también penalizada la omisión de la inscripción del contrato.<sup>16</sup>

La ley 11.627 rigió hasta el año 1948 cuando se sancionó la ley 13.246, elaborada en consonancia con los nuevos principios de la segunda década del siglo XX, inspirada en la función productiva y social del derecho de propiedad, y con una marcada finalidad tuitiva del productor rural, en ese entonces la parte contractual considerada más débil.

Esta nueva ley, a diferencia de las precedentes, no se incorpora al Código Civil y contiene en su artículo 1º, párrafo 2º, una declaración expresa del carácter de orden público de sus preceptos.

Siguiendo de cerca las disposiciones anteriores, estableció la misma formalidad para los contratos agrarios puesto que debían redactarse por escrito ante los jueces de paz, escribanos u otros funcionarios, agregando que en aquellos en que se concediese el uso y goce del predio debían, además, ser obligatoriamente inscriptos en el registro inmobiliario, incorporando disposiciones análogas a la ley 11.627 en cuanto al plazo y efectos de la inscripción. Se reafirmaba la obligatoriedad de la inscripción registral.

Vidales, citado por Brebbia, estima que el requisito de la inscripción debería ser obligatorio en todos los casos por las mismas razones que cuando se constituyen gravámenes con derechos reales a favor de terceros, porque si bien no se trata de los mismos actos, “no se podrá negar que los efectos son los mismos”, idea con la que comulga el maestro rosarino.<sup>17</sup>

Treinta y dos años después, en octubre de 1980 se sanciona una nueva ley de arrendamientos, número 22.298 que rige en la actualidad.

Modifica la ley 13.246, eliminando aquellos artículos que señalaban la intervención estatal y su proteccionismo al arrendatario, e hizo a nuestro juicio desacertadamente optativa -ya no obligatoria- la inscripción registral de los contratos.

Señala Maiztegui Martínez que desde los considerandos de la ley y hasta el texto hoy vigente, se anticipaba que la nivelación de fuerzas entre los contratantes, activada en virtud del adelanto tecnológico obligaba a replantear conceptos tradicionales, para que el exceso de protección del régimen vigente no redundara en

---

<sup>16</sup> Decreto 14.001, 17/11/1943, Artículo 22, en ALA, t. III, pág. 446.

<sup>17</sup> Brebbia, Fernando P. *Derecho Agrario*, 2da. reimpresión. Ed. Astrea, Bs. As., 2011, pág. 475.

perjuicio a las personas a quienes se destinaba la producción, siendo que, con el tiempo, el arrendatario o el aparcerero tomador había adquirido mayor bienestar, tecnificación y capital.<sup>18</sup>

Lo cierto es que, al desvincularse el Estado respecto de lo relativo a los arrendamientos y aparcerías rurales, perdió el control de revisión sobre los precios del arriendo, o de los porcentajes en las aparcerías, y resignó su facultad de supervisar el uso racional de los recursos naturales, así como de exigir la formalización e inscripción de los contratos.

La regulación agraria continúa estancada desde entonces y la ley modificatoria 22.298 ya ha cumplido su misión de constituirse en la normativa destinada a ajustar un período de transición.

Creemos que se torna imperioso el dictado de una nueva legislación agraria adecuada a la época que contemple, por una parte, nuestras fortalezas -como las buenas perspectivas del comercio internacional, la mecanización de los implementos y alta tecnificación e introducción de tecnologías de avanzada-, así como nuestras debilidades -no estar respaldados por un sistema maduro de agronegocios sustentado en contratos y en mercados de futuros y opciones, ni con un escenario competitivo con claras reglas de juego, ni con seguridad jurídica consolidada en un fuerte marco institucional-.<sup>19</sup>

Entendemos que no resulta una tarea sencilla por la diversidad de la regionalización agroeconómica que presenta Argentina y que dificulta la uniformidad de soluciones a los distintos problemas e intereses de la actividad, pero sí creemos imprescindible comenzar a marcar las pautas para que se adecúen las normas al presente histórico económico.

Proponemos iniciar una estructura agraria más deseable para Argentina con un cambio puntual: conocer la realidad de la vida rural y sus actores sociales mediante la reimplementación de la inscripción obligatoria de los contratos.

---

18 Maiztegui Martínez, Horacio. *Arrendamientos y aparcerías rurales*. 1era. edición. Ed. Espacio Libre, Santa Fe, 2009, pág. 15.

19 Chiaradía, Claudia (Coordinadora). *Tratado Agropecuario*. Ed. Errepar, Buenos Aires, 2010; Pág. 6.

## V. LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA DEL CONTRATO RURAL.

La finalidad de las inscripciones y anotaciones en el Registro de la Propiedad Inmueble es dotar de publicidad al acto que se inscribe, a los efectos de que se conozca la situación jurídica del bien, con la consecuente oponibilidad a terceros.

En el caso de los contratos rurales, comúnmente celebrados en instrumentos privados y raramente inscriptos registralmente, constituye materia fundamental la determinación de la fecha cierta en que fueron celebrados.

El artículo 2º de la ley 17.801 determina qué documentos son susceptibles de inscribirse o anotarse en el Registro de la Propiedad Inmueble. La norma habla de documentos inscribibles.

Propone Andorno como adecuada, la fórmula acuñada en una declaración formulada por la Comisión respectiva de las IV Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil, celebradas en 1976, en el sentido que: “en los registros de la propiedad inmobiliaria se asientan las situaciones jurídicas reales o personales con relevancia registral, para los distintos efectos previstos por las leyes”. Las Jornadas tomaron para sí el pensamiento plasmado en el II Congreso Internacional de Derecho Registral, donde se aceptó la designación genérica de situación jurídica registrable, que importa al derecho por sus efectos de oponibilidad a terceros interesados.<sup>20</sup>

Los documentos susceptibles de acceder a la toma de razón por el registrador son:

- Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;
- Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares;
- Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

Considerando que el inciso c) del Artículo 2º prescribe que en los registros respectivos se inscribirán o anotarán los documentos “establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”, cabe preguntarse si es factible en el actual régimen registral, inscribir un contrato de arrendamiento o de aparcería celebrado por

---

20 Andorno, Luis O. Marcolín de Andorno, Marta. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801*. 2da. edición. Ed. Hammurabi; Buenos Aires, 1999, pág 46 y ss.

instrumento privado, para dotarlo de efectos publicitarios *erga omnes*.

A nuestro criterio, es posible sostener la respuesta afirmativa al interrogante planteado.

Los requisitos impuestos para que los documentos mencionados en el Artículo 2º puedan ser inscriptos o anotados se encuentran normados en el Artículo 3º de la ley, que en su parte final establece casos de excepción: “Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.

En este orden de ideas afirma López de Zavalía que: “puede llegar al Registro cualquier otro instrumento privado que prevean las leyes....porque así lo autoriza el texto de la ley nacional”.<sup>21</sup>

Andorno comparte esta posición y resalta que el Artículo 3211 del Proyecto de Reformas al Código Civil elaborado por la Comisión Federal de la Cámara de Diputados de la Nación y aprobado por dicho cuerpo el 3 de noviembre de 1993, propicia el siguiente precepto: “Las situaciones jurídicas registrables deben constar en instrumento público. Cuando así lo prevean los respectivos ordenamientos también se inscribirán los instrumentos privados cuya inscripción contemplen las leyes, siempre que la firma de sus otorgantes estén certificadas por escribano público, juez de paz o funcionarios autorizados por las leyes a esos efectos”.

La trascendencia de la inscripción registral radica en que para la comunidad implica un apreciable grado de seguridad en la realización de transacciones inmobiliarias. Señala acertadamente Falbo que ese sentimiento instintivo de la colectividad encuentra su fundamentación en que no cabe duda “que los Registros establecen un importante sistema de publicidad de los derechos, destinado a prevenir sorpresas desagradables y a evitar posibles conflictos de intereses”.<sup>22</sup>

El artículo 40º de la ley de Arrendamientos y Aparcerías rurales (Texto según ley 22.298, art. 1º) reza: “Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad y se pudiese probar su existencia de acuerdo a las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado

---

21 López de Zavalía, Fernando J. *Curso introductorio al derecho registral*. Ed. Astrea, Bs. As. 1983, pág. 356.

22 Falbo, Miguel Norberto. “Presente y futuro del Registro de la Propiedad Inmueble”, *Rev. del Notariado* Nº 780, Nov-Dic., 1981, pág. 2026.

en los preceptos de esta ley y amparado por los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente”.

La ley 22.298 no mantuvo la obligatoriedad de la inscripción del contrato en el registro respectivo, sino que la tornó facultativa para las partes, originando la crítica de gran parte de la doctrina agrarista, encabezada por Brebbia, quien afirmó que nada justificaba una reforma sobre el particular.<sup>23</sup>

Adherimos al pensamiento de aquellos que exhortan a publicitar las situaciones jurídicas, convencidas de los beneficios que proporciona la transparencia, fundamentalmente, el de la seguridad jurídica de los contratantes: “Vivimos en la era de las oponibilidades y no se comprende cómo, contando con un régimen registral de nivel internacional, pueda sugerirse, para algunos supuestos, que se ponga en vigencia un sistema de no-publicidad o no se apele, invariablemente, al existente”.<sup>24</sup>

En tres de los actuales proyectos de reforma a la ley de arrendamientos y aparcerías rurales, se prevé la inscripción obligatoria de los contratos agrarios. Contemplan, asimismo, la creación de un Registro de Contratos Agrarios o Agropecuarios, en el ámbito del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, “a fin de poder tomar debida nota de dichos acuerdos en un ámbito único, pero que garantice la posibilidad de realizar el trámite de manera descentralizada, a través de las delegaciones y oficinas de todo el país”.<sup>25</sup>

Consideramos que, atendiendo al volumen posible de documentos inscribibles, no se justifica la creación de un Registro especial de Contratos Agrarios.

Sí creemos conveniente proponer la inscripción de los contratos rurales en los registros provinciales, sin perjuicio de la necesaria interconexión de los registros y el Ministerio, a través de un moderno sistema informatizado.

Como ya hemos tratado, la ley nacional registral recepta la posibilidad de

---

23 Brebbia, Fernando P., op. cit., pág. 475.

24 Nuta, Ana Raquel y Causse, Jorge Raúl. Ponencia presentada al *IV Congreso Nacional de Derecho Registral*, Mendoza, abril 1982.

25 Fundamentos al Proyecto de ley Régimen de Contratos Agrarios. Derogación de la ley 13246 y modificatorias, de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Expediente: 5981-D-2009. Publicado en: *Trámite Parlamentario* N° 172, 2/12/2009.

inscribir los contratos agrarios instrumentados privadamente (Artículo 2º, inciso c), siempre que lleven la firma de sus otorgantes certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente (Artículo 3º). Serán entonces títulos suficientes para practicar la inscripción del arrendamiento o la aparcería, la escritura pública notarial o instrumento privado con firmas certificadas.

Similares preceptos contempla, en la Provincia de Buenos Aires, el Decreto-Ley 11.643/63, que en su Artículo 1 prescribe: “En el Registro de la Propiedad se inscribirán o anotarán los títulos que constituyan, transmitan, modifiquen, extraigan o en cualquier otra forma se refieran al dominio....con el objeto de darles publicidad y producir los demás efectos que resultan de esta ley”. Y el Artículo 2 establece que: “Para que los títulos referidos en el artículo anterior sean inscribibles, deberán estar consignados en sentencia, escritura pública o documento auténtico, según legalmente corresponda. Para casos particulares que señalará la reglamentación, tendrá carácter de documento auténtico a los fines de esta ley, el instrumento privado, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.

Entendemos que la base del ordenamiento debería ser exclusivamente real (rubro b del folio real), sin que ello implique la introducción de modificaciones en la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, que continuará siendo obligacional.

Por aplicación del principio registral de especialidad y determinación, en nuestro sistema registral, los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los contratos agrarios, tienen asignado un folio especial con una característica de ordenamiento que sirve para designarlo (Art. 11º, Ley 17.801).

El asiento de matriculación se redacta sobre la base de breves notas que indican la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, y cuántas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización, expresando el nombre del o de los titulares del dominio.

Puede suceder en los hechos que queden comprendidos en un mismo arriendo o aparcería dos o más bienes inmuebles rurales que se entenderán tributariamente como “unidad de explotación”, al encontrarse afectados al desarrollo de una misma explotación económica -con identidad de sujetos contratantes, independientemente de las identificaciones catastrales y/o registrales que la

conformen- o, por el contrario, que la actividad se desarrolle sólo en una porción de la parcela rural identificada en la partida inmobiliaria o matrícula, es decir, que no abarque la superficie total del inmueble catastral y/o registralmente considerado.

Cabe entonces preguntarse cómo puede hacerse operativa la inscripción registral del contrato agrario en consonancia con el principio registral de especialidad y determinación.

Diremos que no hallamos objeciones desde un punto de vista eminentemente práctico, teniendo en cuenta el formidable avance de la tecnología en lo relativo al manejo de técnicas satelitales (GPS y Teledetección), que coadyuvan a la agrimensura y medición tradicionales con precisión y seriedad. Incluso resultan de utilidad relevante en el quehacer del notario que desempeña su labor en ámbito rural, al constituir un recurso en extremo útil para la determinación de la ubicación geográfica en materia de actas notariales.

Entendemos factible que, en los casos descriptos en que no exista coincidencia exacta entre la porción arrendada u objeto de aparcería con la parcela catastral y/o registralmente considerada, se acompañe al contrato con firmas notarialmente certificadas, un croquis indicativo de la trazabilidad de las hectáreas objeto del contrato con firma autógrafa de un ingeniero agrónomo y/o agrimensor matriculados, y la información obtenida por el relevamiento efectuado por imagen satelital (coordenadas geográficas del/ los predio/s y su altura sobre el nivel del mar, fecha, hora e identificación del satélite empleado en la toma de la imagen).<sup>26 27</sup> En estos casos, deberá vincularse a la/s matrícula/s con el contrato y croquis correspondientes, poniéndose nota de correlación.

El contrato deberá precisar la identidad de los contratantes, clave o código de identificación de las partes intervinientes otorgado por la ANSES (Art. 3º bis, ley 17.801), datos relativos al/los inmueble/s objeto del contrato, renta inicial del contrato, plazo, nomenclatura catastral, partida/s inmobiliaria/s, matrícula/s.

Previendo que la propuesta sea pasible de críticas por quienes abogan por la agilidad en las contrataciones modernas, proponemos que de manera inmediata a la

---

26 El procedimiento no es desconocido para ninguno de los actuales partícipes de la actividad agraria. En el ámbito impositivo, la AFIP ha utilizado la imagen satelital como un mecanismo de control, mediante la ley 25.795, publicada en el B.O. el 17/11/2003.

27 Las *III Jornadas Bonaerenses de Derecho Civil* (Junín, 1988) declararon que "corresponde asignar a los instrumentos que resultan de la aplicación de nuevas tecnologías el valor probatorio de los instrumentos privados cuando pueden ser atribuidos a un autor determinado; y cuando no resultan autosuficientes como prueba de la voluntad contractual, el de principio de prueba por escrito".

suscripción del contrato, se entregue a las partes un ejemplar del mismo y que el notario conserve otro ejemplar a los efectos de cumplir el trámite inscriptorio, que debería constituir una carga para las partes.

Entendemos necesario el dictado de una normativa especial relativa a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los contratos agrarios, estableciendo reglamentariamente los requisitos de acceso de los mismos al Registro, fomentando la inscripción por medio del dictado de normas facilitadoras, incluyendo una reducción de las tasas registrales.

## VI. VENTAJAS DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Creemos indiscutible que no pueden sostenerse una normativa y políticas agrarias sensatas sin un sistema que permita adecuadas elaboraciones estadísticas. La inscripción registral de los contratos agrarios permitirá al Estado obtener información necesaria para ello a partir de los datos que pudieran extraerse de las inscripciones que se produjeran.

Por otra parte, en la dinámica actual de la actividad agraria y que en nuestro quehacer diario observamos, prácticamente la mayoría de los contratos que se pactan como accidentales, terminan siendo contratos sucesivos o arrendamientos comunes y por tanto no comprendidos en la “excepción” del artículo 39 de la ley. Estos errores comunes en la contratación pueden evitarse con un correcto asesoramiento notarial, y control mediante la inscripción registral.

El efecto antedicho de publicitar una situación jurídica y hacer oponible el contrato a terceros, tiene algunas derivaciones prácticas que es dable mencionar, por constituir las de consulta más habitual en nuestra labor.

La inscripción registral del contrato agrario evita que, quien adquiere un predio, no se vea perjudicado al consultar informes registrales que no registran el arrendamiento, puesto que la ley señala en el Artículo 1498 del Código Civil que quien adquiere un inmueble arrendado, se encuentra obligado a respetar el arrendamiento: “Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la

locación subsiste durante el tiempo convenido”.

Han interpretado los jueces que: “...la inscripción del contrato de arrendamiento rural en el Registro de la Propiedad, para su oponibilidad a terceros o adquirentes, es de orden público y su omisión hace inoponibles a los terceros el mismo, aún cuando ellos conozcan la situación real del predio (arts. 40 y 41 de la ley 13246 y art. 1498 del Código Civil”).<sup>28</sup>

Vélez, en la nota, cita como fuente al Artículo 1743 del Código Francés e igual solución en los códigos napolitano, italiano, holandés y de Luisiana. Señala además que de la resolución del artículo citado del Código Francés, deduce Troplong que la locación crea un derecho real para el locatario. “El derecho conferido al locatario por el locador, dice, sobrevive a la calidad de propietario del locador; tiene su existencia independiente, y se ejerce por todo el tiempo del contrato contra todo propietario del inmueble. Si pues el nuevo propietario del inmueble está obligado a respetar el derecho del locatario, sin haber contratado con él ninguna obligación, es sin duda porque el derecho del locatario afecta a la cosa, porque existe contra esa cosa, y no contra la persona, porque es un derecho real, y no como era antes un derecho personal, que tenía por correlativo la obligación personal del locador. En una palabra, el adquirente de un inmueble sometido a un arrendamiento, está obligado a respetar este arrendamiento; y sólo puede serlo por una de dos causas, o por una obligación personal, o por un derecho real que afecte a la cosa que ha adquirido; y pues que el adquirente nada ha prometido, ni ha contraído obligación alguna, la obligación de respetar el arrendamiento, procede de que existe sobre la cosa un derecho real, un *jus in re* a favor del locatario”. Troplong olvida que el contrato explícito no es la única causa de las obligaciones y que éstas nacen de varias otras causas: el contrato tácito, el cuasi-contrato, el delito, el cuasi-delito y la ley. Sin duda, el que compra un inmueble que está arrendado contrae formalmente la obligación de respetar el arrendamiento, pues debe saber que por la ley no puede desalojar al locatario. Consiente implícitamente en mantenerlo en el goce de la cosa. La existencia del derecho real es imposible, pues que no hay sino un crédito por una parte, y una obligación por la otra....El propietario está obligado a entregar la cosa en buen estado, a mantenerla en ese estado, a hacer todas las reparaciones

---

28 Supremo Tribunal de La Pampa. Autos: “Turín, Modesto R. c/ Olmedo, Benjamín A. Fallo del 22-9-78. BJLP 980-25-7, citado en el trabajo de la Dra. Cristina N. Armella: “Las modernas modalidades de los contratos agrarios”. XXXIX Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, Academia Nacional del Notariado, 18 y 19 de mayo de 2000, pág. 96.

mayores, a pagar las contribuciones impuestas a la cosa; mientras que respecto al locatario, ni una sombra de un derecho real aparece en los efectos del contrato...”.

Asimismo, las leyes procesales, doctrina y jurisprudencia resaltan la importancia de la materia al tratar de la publicidad del estado de ocupación del inmueble en juicios de desalojo y respecto de aquéllos cuya venta ha sido decretada en juicio.

El artículo 676 del Ritual prescribe que: “La acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumario. Se podrá dirigir esta acción contra el locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso, o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir o entregar sea exigible”.

“Previo a la subasta se impone consignar el estado de ocupación en los edictos (Art. 575, ap. 1º), a fin de que la futura adquisición no sea de futuros pleitos para el comprador, en especial con los locatarios del bien y demás tenedores. La certeza sobre la situación jurídica de sus moradores influye decididamente sobre el valor del inmueble”.<sup>29</sup>

“El estado de ocupación se comprobará por intermedio del oficial de justicia, individualizando las personas y dejando constancia del derecho que manifiesten sobre el bien. Si de la actuación se desprende la existencia de locatarios corresponde la citación a la ejecución, a fin de que exhiban el contrato que los une con el condenado, y que será respetado por el adquirente a título singular”.<sup>30</sup>

“Estrictamente se persigue el reintegro de inmuebles, o parte de ellos, respecto de locatarios, sublocatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos o cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir sea exigible”.<sup>31</sup> De reverso, quedan excluidas del ámbito del juicio de desalojo aquellas cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa, como ser las pretensiones reales derivadas de la posesión o propiedad del inmueble, debiendo recurrirse, en estos casos, al juicio ordinario (ej. reivindicación del inmueble) y a los especiales destinados a conocer este tipo de reclamaciones (interdictos, acciones posesorias, prescripción adquisitiva de inmuebles).

---

29 Fenochietto, Carlos E. y otros. *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Comentarios, Jurisprudencia, Legislación*. Ed. La Rocca. Bs. As. 1986, pág. 566.

30 CLPlata, Sala II, 23/9/66, LL, 125-48.

31 CMercedes, Sala I, 15/2/83, ED, 103-525.

Señala Andrea Dazzi que el juez en los casos de subasta verifica si el título que tiene el poseedor es oponible o no al acreedor, y por lo tanto al acreedor en subasta. Si el poseedor tiene título anterior al de la hipoteca misma, es oponible al acreedor e inclusive al comprador en subasta. Lo primero que se verifica, es la fecha cierta de inicio de la tenencia, si el comienzo del contrato de locación es anterior a la constitución de la hipoteca, este contrato debe ser respetado, basándose en lo dispuesto por el artículo 1498 CC. Para que el contrato de fecha posterior a la constitución del derecho real de hipoteca, sea oponible al acreedor debe contar con la conformidad de él.<sup>32</sup>

Con relación a la publicación de los edictos pertinentes, en ellos debe figurar si el bien está ocupado y en qué carácter. La publicidad del edicto debe tener sustento, teniendo en cuenta, por ejemplo, si el contrato es anterior a la constitución de la hipoteca, este contrato es oponible al adquirente en subasta. Ha resuelto la jurisprudencia que: “ante la nueva orden de publicación de edictos es prudente consignar el estado de ocupación y el título invocado por el ocupante, pues tal información es necesaria para evitar futuros pleitos para el comprador...”<sup>33</sup>

Aclara Alicia Goldemberg que en las ejecuciones hipotecarias el certificado de dominio no se debe acompañar a los efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor la posesión del mismo si así lo solicita, porque el estado de ocupación del inmueble no se verifica con el informe de dominio sino con la constatación notarial que prevé la ley como obligatoria y previa a la subasta, de la que resultará si existen ocupantes tales como inquilinos, comodatarios o intrusos y que, del informe de dominio, los únicos ocupantes que pueden surgir son los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, atento que no es costumbre que los contratos de locación se inscriban regístralmente, de modo que el Registro no toma conocimiento de estas contrataciones y por ende, no puede informarlas. Lo que informa el Registro mediante la expedición de un formulario especial es la cantidad de veces que se han expedido certificados de dominio respecto de un inmueble determinado, circunstancia que permite inferir que respecto de dicho inmueble se han pretendido realizar distintas operaciones inmobiliarias. Que independientemente de lo expresado, opina que sería conveniente que los

---

32 Dazzi, Andrea F. “Escrituras Judiciales-Subasta” en: *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*. Cristina Noemí Armella-Directora. Ed. Ad-Hoc. Bs. As. 1998, Tomo III, pág. 734 y ss.

33 Cam. Nac. Apel. Com., Sala B, Autos: “Banco Credicoop Coop. Ltda. c/ Ise, Alfredo D. y otro, 11/8/1997, ED 1997-F-95.

contratos de locación se inscribieran en el Registro sobre todo para información fehaciente de los acreedores hipotecarios que normalmente no visitan el inmueble que hipotecan y se limitan a otorgar el mutuo y entregar el dinero en las oficinas del notario. Afirma que si dicha inscripción se realizara, también serviría para determinar la prioridad del derecho entre el locatario y el acreedor hipotecario.<sup>34</sup>

La trascendencia de la inscripción registral del contrato de arrendamiento en caso de ejecución hipotecaria, a fin que al ocupante del campo cuyo remate judicial es decretado en autos se le reconozca el carácter de inquilino del ejecutado, ha sido puesta de resalto en numerosos fallos jurisprudenciales. Así, ha decidido la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires: “El contrato de arrendamiento rural sólo tiene efectos contra terceros -en el caso, los acreedores hipotecarios del arrendador- desde la fecha de su inscripción, requisito que en el caso juzgado no se cumplió...No debe perderse de vista que el art. 41 que se considera violado, regula la prueba de la existencia del contrato entre las partes -arrendador y arrendatario- en cuyo caso ellas podrán recurrir a todos los medios probatorios que admiten las disposiciones generales, con las limitaciones y alcances, por consiguiente, que en ellas se establecen. En cambio, aquí se trata de los efectos del contrato con relación a terceros, como son en este caso los acreedores hipotecarios. Dispone el art. 40 de la ley 13.246 que el contrato tendrá efectos contra terceros desde la fecha de la inscripción, requisito que en este caso no se cumplió...”.<sup>35</sup>

“Si el juzgador estimó que el contrato no era oponible porque no estaba debidamente registrado en los términos del art. 40 de la ley 13.246, no tenía por qué analizar todo su contenido. Para decidir bastaba con lo afirmado por los propios interesados, y la vía pertinente es la que señala el art. 588 del Código Procesal. De lo contrario, en el caso juzgado el comprador quedaría sujeto a complicaciones existentes entre extraños, después de haber pagado el precio y haber recibido la tradición. El cumplimiento de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, como lo manda el citado art. 40, es condición indispensable para poder oponerlo a terceros. El informe que obra a fs. 322 confirma que aquel organismo tomaba razón -a rogación de parte- de los contratos rurales, atento lo dispuesto en aquella norma, lo que significa que de haberse efectuado el

---

34 Goldemberg, Alicia E. *Ejecución Hipotecaria*. 2da. Edición actualizada. Ed. La Rocca. Bs. As. 2004, pág. 125 y ss. Cap. 2 (Ley 24.441).

35 SC Buenos Aires, diciembre 4-973. “*Hacendadas del Sud S.A. c/ Placente, Vicente R.*” (Acuerdo 19.255). L.L. T. 153, pág. 280.

registro, el otorgante del mutuo estaría en conocimiento del arriendo que afectaba al inmueble que le servía de garantía (Art. 3108, Cód. Civil)".<sup>36</sup>

Y por sentencia de fecha 23 de marzo del año 2000<sup>37</sup>, la Excma. Cámara Segunda de Apelación Civil y Comercial de La Plata resolvió que: "En efecto, la Suprema Corte de Justicia de esta Provincia ha sostenido que el contrato de arrendamiento rural sólo tiene efectos contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Por consiguiente, el cumplimiento de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, conforme lo establece el art. 40 de la ley 13.246, texto ordenado según ley 22.298, es condición indispensable para poder ser opuesto a terceros. El informe obrante a fs. 253/258 (ver especialmente fs. 256), confirma que aquel organismo tomó razón del contrato rural de marras. Este elemento, más allá de las observaciones que formula el actor, resulta suficiente para acreditar la existencia de la relación contractual alegada, lo cual determina la procedencia de los agravios de la apelante, debiendo, en consecuencia, dejarse constancia expresa en los edictos a librarse del estado de ocupación del referido bien (art. 575 Código Procesal), sin perjuicio de otros derechos que pudieran corresponderle al eventual comprador del inmueble".

Conocemos que los contratos agrarios son instrumentados en su gran mayoría en instrumentos privados, con la problemática que conlleva la "fecha cierta" vinculada con la oponibilidad. Entre las partes basta el reconocimiento de la firma para que quede probado el contenido, y en ausencia de prueba en contrario, debe estarse a la fecha consignada en él. Para su oponibilidad a terceros o a los sucesores a título singular, es necesario que el instrumento privado tenga fecha cierta.

"Los instrumentos privados, aún después de reconocidos, no prueban contra terceros o contra los sucesores por título singular, la verdad de la fecha expresada en ellos" (Artículo 1.034, Cód. Civil).

Esta norma evita que pueda haber maniobras de las partes que antedaten documentos con el fin de perjudicar los derechos de los terceros.

Señala el artículo 1035 del Código Civil que aunque se halle reconocido un

---

36 SC Buenos Aires, marzo 11-1975. "Maggiore, José C. c/ Marinucci, Pedro". (Acuerdo 21.179). L.L. T. 1975-B, pág. 436.

37 Cam 2da. Apel. Civil y Com. La Plata, 23-3-2000. "Banco Río de la Plata c/ Bermejo, María Luisa s/ cobro ejecutivo". Lº de sentencias interlocutoria Nº LVI, Causa Nº 93.044, Registrada bajo Nº 46, Sala Nº 1.

instrumento privado, su fecha cierta en relación a los sucesores singulares de las partes o a terceros será:

- 1) por su exhibición en juicio o cualquier repartición y allí quedase archivado;
- 2) la de su reconocimiento ante escribano y dos testigos que lo firmaren;
- 3) la de su transcripción en cualquier registro público;
- 4) la del fallecimiento de la parte que lo firmó, lo escribió o lo firmó como testigo.

La inscripción registral del contrato agrario torna indubitable la verdad de la fecha expresada en él, constituyendo por sí un medio idóneo para lograr el fin de la norma.

Otra importante ventaja de la inscripción registral del contrato agrario se vislumbra en el caso de la quiebra del locador.

La mayor parte de la doctrina y jurisprudencia consideran que la quiebra no es por sí la causa de la resolución de los contratos bilaterales.<sup>38</sup>

Se justifica esta regla en que la declaración de la quiebra produce, entre otros efectos, la indisponibilidad patrimonial de los bienes del quebrado, la *pars conditio creditorum*, con la cristalización de las situaciones jurídicas de los acreedores; por ello, el acreedor no puede modificar a su favor y en contra del resto de los acreedores del concurso, la situación jurídica de la cual era titular.

La ley establece reglas con respecto a los contratos bilaterales en curso de ejecución, es decir, aquellos donde existen obligaciones recíprocas (art. 1138 CC) que pueden ser de dar, de hacer o de no hacer. El contrato deberá haberse formalizado antes de la quiebra y debe ser válido. El artículo 143 LC contempla distintas hipótesis de contratos bilaterales en curso de ejecución.

El artículo 157 LC establece distintas reglas sobre la locación de inmuebles. En líneas generales, si el fallido es locador, la locación continúa produciendo todos sus efectos legales. El concurso debe aceptar el contrato, si tiene fecha cierta; la locación continúa produciendo todos sus efectos legales, y el locatario deberá pagar el alquiler al concurso.

Por último, señalamos la importancia de la relación entre la registración del

---

38 García Martínez, Roberto. *Derecho Concursal*. Ed. Abeledo Perrot. Bs. As. 1997, pág. 380 y ss.

contrato en el caso de prenda comercial<sup>39</sup>, y el contrato de arrendamiento, puesto que si éste último se celebró en instrumento privado, la inscripción registral le otorga fecha cierta y marca la concurrencia del privilegio o prioridad de cobro del propietario, según así establece la legislación comercial sobre garantías prendarias.

La diferencia esencial de la prenda comercial con la prenda civil, definida por el artículo 3204 del Código Civil, radica en que los objetos afectados continúan en poder del deudor o del tercero que las haya prendado en seguridad de una deuda ajena, a efectos de poder continuar con su actividad empresarial, industrial o explotación económica en plenitud.

Señala con acierto Villegas que los derechos del acreedor prendario están tutelados, no por la tenencia del bien, tal como sucede en la prenda común con desplazamiento, sino por un elemento de naturaleza jurídica que consiste en la inscripción del contrato prendario en el registro especial de la jurisdicción que corresponda.<sup>40</sup>

Los bienes afectados a la prenda garantizan al acreedor, con privilegio especial sobre ellos, el importe de la obligación asegurada, intereses y gastos en los términos del contrato, extendiéndose el privilegio -salvo convención en contrario- a todos los frutos, rentas, productos e importe de la indemnización concedida o debida en caso de siniestro, pérdida o deterioro de los bienes prendados.

Como hemos señalado, la inscripción de los contratos prendarios se realiza en el Registro Prendario. Para que produzca efecto contra terceros desde el momento de la celebración del contrato, la inscripción debe solicitarse dentro de las veinticuatro horas. Pasado ese término, producirá ese efecto desde que el contrato se presente al Registro.

El artículo 42º del decreto-ley 897/95, establece que: "La prenda no perjudica el privilegio del acreedor por alquileres de predios urbanos, por el término de DOS (2) meses; ni al de predios rurales por UN (1) año de arrendamiento. Es lo mismo que se trate de alquileres a pagar por adelantado o después de vencer los respectivos períodos de arrendamiento. A tal efecto, igual situación que el locador

---

39 Regulada por el Decreto-ley 15.348/46, ratificado por la ley 12.962, modificado por el decreto-ley 6810/63, que reemplaza a la prenda agraria establecida por ley 9644. Se conocía por prenda agraria en Argentina a la prenda con registro o sin desplazamiento, cuando se constituía sobre máquinas en general, etc., afectadas a una explotación rural, sin tener que entregar el bien al acreedor, para permitirle al productor agropecuario su utilización en las tareas de labranza.

40 Villegas, Carlos Gilberto. *Las garantías del crédito*. Tomo I. Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1998, pág. 295.

tiene quien ha cedido el uso y goce de un inmueble rural a cambio de una prestación en especie. El privilegio que se reconoce en este artículo requiere que el contrato de locación o el que a este se equipara, se haya inscripto *antes* de la prenda en el Registro de Prenda, o que los créditos consten en el contrato de prenda. La omisión del deudor de dejar esa constancia le hará pasible de las sanciones penales establecidas en el artículo 45, inciso a) (prisión de 15 días a 1 año).

## VII. DERECHO COMPARADO. EL ROL DEL NOTARIO EN LA CONTRATACIÓN AGRARIA.

La inscripción registral obligatoria de los contratos agrarios no es materia desconocida en otros países latinoamericanos.

En la República Oriental del Uruguay, el Decreto-Ley 14.384<sup>41</sup> de Arrendamientos Rurales ordena en su artículo 4º que “todo contrato de arrendamiento, aparcería, subarrendamiento y subaparcería, debe ser extendido por escrito, so pena de nulidad”.

Quien entrega a otro un predio rural consintiendo alguno de los contratos referidos en el artículo 4º, sin el requisito de la escritura (instrumento público o privado), no obstante la nulidad de los mismos, incurrirá en la multa que fija la ley.

Estos contratos además deberán ser inscriptos en el Registro General de Arrendamientos y Anticresis.

Dentro de los treinta días de la inscripción del contrato, el Registro General de Arrendamientos y Anticresis debe enviar a la Oficina de Catastro del Departamento en que se encuentre situado el predio, un formulario con los siguientes datos del contrato: nombre de los contratantes, fecha, plazo, precio, área, ubicación del predio, padrón inmobiliario y destino establecido en el contrato. Otro formulario similar enviará el Registro al Banco de Previsión Social.

Con similares exigencias a las prescriptas en los albores de la legislación

---

41 Publicada D.O. 24/6/75.

agraria argentina<sup>42</sup>, el artículo 6º de la ley uruguaya expresa que: “La presentación del contrato inscripto o, en su defecto, de la constancia de la inscripción que expedirá gratuitamente el Registro de Arrendamientos, es requisito indispensable para las partes contratantes en toda gestión ante órganos públicos relacionada con su condición de tales”.<sup>43</sup>

La Ley Agraria mexicana, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992, prescribe en su Título VIII la creación de un Registro Agrario Nacional. En la exposición de motivos se pone de manifiesto como principal objetivo, el de promover mayor justicia y libertad, proporcionando certidumbre jurídica.<sup>44</sup>

Consideramos que pese a las diferencias político-sociales, económicas o regionales, las alternativas que otorga el derecho comparado constituyen un aporte valioso a una legislación nacional agraria que exige nuevas soluciones legislativas. Por supuesto que ello debe ir acompañado de capacitación y estudio de los operadores jurídicos en materia rural.

Los notarios nos encontramos altamente capacitados para intervenir en la contratación agraria desde su inicio, mediante el asesoramiento imparcial a las partes -arrendador y arrendatario-, calificando el negocio; en la redacción del instrumento, generalmente documentados en instrumentos privados; en la certificación notarial de las firmas y en la inscripción registral del contrato en el Registro de la Propiedad Inmueble para ser anotados en la matrícula respectiva.

Creemos que mediante la imposición de la inscripción registral obligatoria, el notariado puede coadyuvar a evitar un sinnúmero de conflictos que son motivo de consulta corriente para quienes trabajamos en notarías rurales, muchos de los cuales han sido ya expresados en el desarrollo del presente trabajo.

En otro aspecto, entendemos que la inscripción colaborará en la elaboración de datos estadísticos que permitan la planificación y el dictado de mejores políticas

---

42 En la cual se condicionaba la inscripción previa del contrato como requisito para la obtención de nuevos créditos agrarios para los productores y la posibilidad de obtener los beneficios de los precios mínimos.

43 La ley 16.223 del 15/10/1991, reforma algunos artículos de la ley 14.384 y, en su Artículo 7º establece que “La inscripción estará a cargo del tomador del predio, sin perjuicio que pueda realizarla el arrendador, si aquél no lo hiciera...”.

44 “La seguridad en la tenencia de la tierra es base y presupuesto de todos los instrumentos de fomento a las actividades del sector rural. Sin ella se anulan los esfuerzos de desarrollo. La inseguridad destruye expectativas, genera resentimiento y cancela potencialidades. Esta iniciativa ofrece seguridad a ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios y la garantiza mediante un nuevo instrumento de justicia agraria. El reto actual consiste en promover la justicia, la productividad y la producción con recursos crediticios, asistencia técnica y vías abiertas para la comercialización”. *Exposición de Motivos Ley Agraria*. México, D.F. 10-2-1992. Iniciativa del Ejecutivo.

agrarias, frente a la situación de pequeños productores que se ven sometidos año tras año a una inestabilidad constante y el deambular por diferentes parcelas para encontrar tierras para el cultivo, frente a la incontestable realidad de la aparición en éstas últimas décadas de nuevos modelos asociativos como el *pool* de siembra.

Sin ánimo de demonizar a estos modernos sistemas de producción, que entendemos constituyen proyectos generadores de inversiones que aportan enormes beneficios para la economía, el país tiene que solucionar también acuciantes temas sociales y recrear un clima que permita la pacífica convivencia entre los argentinos.

El Estado no puede estar ajeno a problemática del éxodo de la familia rural, a la conservación del medio ambiente y desarrollo sustentable.<sup>45</sup>

Debe fomentar y alentar la labor y el arraigo del pequeño y mediano productor, generando oportunidades mediante el acceso al crédito sin requisitos extravagantes, incentivando la tecnificación y el crecimiento y fomentando políticas conducentes a la estabilidad contractual mediante beneficios tributarios.

Por lo expuesto, afirmamos que frente a una sociedad que clama por lograr una convivencia más solidaria y fraterna en la cual puedan reinsertarse numerosos sectores que han quedado excluidos, el notariado debe centrar su accionar en crear mecanismos que contribuyan a fomentar la equidad y la paz.<sup>46</sup>

Los notarios, en nuestro carácter de profesionales del derecho, debemos asumir el desafío de capacitarnos y ahondar en la problemática agraria, ya que nos encontramos en perfectas condiciones, por nuestra formación, para asesorar a los contratantes, ejercer un control eficaz de la legalidad de las transacciones privadas y proteger a aquéllos que requieren nuestros servicios profesionales.

La seguridad jurídica y la jurisprudencia cautelar, constituyen pilares y esencia de nuestra actividad profesional.

Claramente estos cambios deben plasmarse debatiendo y consensuando los

---

45 La inseguridad en la tenencia de la tierra, el manejo inadecuado de latifundios y minifundios, sobrepastoreo, monocultivo, las deficiencias en la educación de los productores, la falta de capacitación y asesoramiento, son algunas de las causas que contribuyen al deterioro del suelo. El 19 de diciembre de 1994 se aprobó la Convención de las Naciones Unidas de Lucha contra la Desertificación. Argentina es uno de los 194 países parte que ratificaron éste acuerdo que apunta a mejorar la productividad de la tierra, restaurar y conservar los suelos y establecer una mejor utilización de los recursos hídricos.

46 Ponencia aprobada en el Tema 1: "El papel del notario en el tercer milenio". XXXII Jornada Notarial Bonaerense. Bahía Blanca, 10 al 13 de noviembre de 1999.

distintos intereses y realidades que presenta nuestra extensa República.

Pero debemos seguir avanzando y resolviendo. Al decir de Sebrelí, “en todos los períodos de transición, surgen inevitablemente visiones apocalípticas. Es una condición ineludible del progreso el ir avanzando, no en forma global y de una sola vez, sino por etapas sucesivas y escalonadas, obteniendo en cada una de ellas sólo logros parciales...las trabas son demasiado grandes y variadas como para ser vencidas inmediatamente, y las condiciones objetivas y subjetivas, en cada momento, limitan las aspiraciones desmesuradas. Entre los principales obstáculos con que deben enfrentarse los cambios están los creados por quienes viven aún en el nivel anterior y al ver un peligro en el surgimiento de lo nuevo se oponen a los avances”.<sup>47</sup>

El notariado debe afirmar su espíritu proactivo dentro de la sociedad, para generar cambios para un país mejor, aceptando el desafío de nuevas incumbencias profesionales.

No son conceptos reñidos la eficiencia y rapidez en la contratación agraria, con la seguridad que podemos brindar los notarios, mediante la función preventiva de asesoramiento en forma imparcial y control de legalidad sobre todos los actos e instrumentos en los que intervenimos, lo cual evitará el surgimiento de innumerables litigios y problemas posteriores.

Y con nuestro aporte, estimular a analizar, profundizar e investigar sobre la importancia de la actividad agraria en Argentina.

Una actividad que como bien señala la autora Teresa Stafforte “...es la única que no tiene techo. Que depende de las heladas tempranas y tardías. Que depende del fenómeno de *el Niño* o *la Niña*. Que tiene una oferta atomizada y una demanda concentrada en unos pocos. Que quien produce, corre con todo el riesgo y tiene una mínima intervención en la fijación de precios...”.<sup>48</sup>

Esa es la realidad diaria de nuestros requirentes, a quienes deben acompañar las leyes.

---

47 Sebrelí, Juan José, *El asedio a la modernidad*. Ed. Sudamericana, 2da.ed., 1991.

48 Stafforte, Teresa. *Tratado Agropecuario*. Claudia Chiaradía (Coordinadora), op.cit. , pág. 11.

## VIII. LA TIERRA Y LA FAMILIA CHACARERA

Las explotaciones familiares jugaron históricamente un papel importante en la región pampeana, generando un sector con una gran heterogeneidad interna, que incluyó tanto a pequeños propietarios como medianos arrendatarios, a inmigrantes europeos y migrantes internos de diferentes provincias, a agricultores que contaban como único recurso a la mano de obra familiar y a productores que contrataban asalariados para la época de cosecha. Esta diversidad se fue acentuando con las décadas, para albergar a productores que combinaban la propiedad con el arriendo en distintas proporciones, con diferentes niveles de capitalización y de participación en el desarrollo tecnológico, así como también en eslabones hacia atrás y hacia delante (relaciones con los sectores comerciales, proveedores de insumos, etc.).

Esta variedad es constitutiva de la agricultura familiar pampeana y refleja las especificidades del desarrollo agrario capitalista en la región y del modelo agroexportador productivo pampeano.

En este patrón, la incorporación de tecnologías, ha requerido generalmente de la producción en grandes extensiones para ser rentables, lo que crea la necesidad del incremento de la escala a través de la incorporación de nuevas tierras. Es importante retener en este punto, que la posibilidad de reproducción de la agricultura familiar esta en buena parte relacionada con la existencia de una matriz de relaciones contractuales que vehiculiza el acceso a la tierra: el contrato de arrendamiento que garantiza la permanencia de la familia en la tierra arrendada. Ahora, dicha matriz, resulta modificada por otra matriz en los años noventa, la del contrato accidental, que perfila condiciones de acceso a la tierra sustancialmente distintas (el cultivo de soja constituye la matriz contractual del contrato accidental).

La competitividad de la producción familiar depende así de la posibilidad de aumentar la superficie sembrada, lo que puede lograrse básicamente a través de la incorporación de tierras arrendadas (debe tenerse en cuenta además, que el precio de la tierra en la región pampeana y la ausencia de crédito hacen difícil su compra).

Esta realidad deriva en la concreción de una ingente cantidad de contratos, acerca de cuya regulación no puede ser totalmente ajeno el Estado, y en cuya confección debe asumir el notario un rol, más importante.

## IX. UNA VISION MAS ALLA DE LA PAMPA.

La Argentina muestra una multiplicidad de realidades, que tienen como actores inmediatos a los productores agropecuarios, lo que debe ser tenido en cuenta para realizar un análisis segmentado y diferencial.

En los últimos treinta años, los cambios que se han producido en el sector, han modificado y profundizado las inequidades existentes y han cambiado, no solo los actores, sino también las formas de producción, como ya hemos mencionado, lo cual ha acentuado un modelo de desarrollo por acción y omisión, que privilegia la producción extensiva y el desplazamiento acelerado de la agricultura de carácter familiar.

Otra de las realidades que se mantienen en la actualidad son los conflictos por la tenencia y distribución de la tierra. Desde generaciones subsiste la problemática de pequeños productores que se encuentran en relación precaria con la tierra, tanto sobre tierras fiscales como privadas, sobre predios o territorios con límites definidos o indefinidos y sobre campos comuneros.

Existen, en las provincias del NOA, de acuerdo a los censos elaborados, unas 6300 explotaciones agropecuarias con límites indefinidos, cuya superficie se encuentra dentro de una unidad mayor, denominada "régimen comunal". De éstas, 3200 son "derechosos" y 2700, ocupantes. En muchas provincias aparecen o se acentúan las problemáticas de conflictos entre los poseedores de la tierra y los pretendidos nuevos titulares de dominio. Por un lado, los poseedores, quienes trabajan y viven en las tierras reclamadas desde generaciones, que han nacido y crecido en ellas, sorprendidos por la expansión de las fronteras agrícolas y el nuevo mercado de tierras, se ven perturbados por quienes las reclaman como titulares de dominio.

Este proceso de agriculturización y de ampliación de fronteras agrícolas, cimentado sobre el monocultivo sojero, es llevado a las zonas extrapampeanas. Especialmente en el NOA y en NEA, se torna inconciliable con la producción agropecuaria de la región, no solo por la fragilidad de su suelo, sino también por ser incompatible con la realidad social, económica y cultural de sus pobladores.

Los campos comuneros son extensiones de tierra donde se desarrollan actividades de explotación propia y común. Se presentan mayoritariamente en el

NOA y tienen su origen en las llamadas “mercedes rurales”. Al presente, nos encontramos con estas extensiones sin delimitaciones precisas, que no han sido regularizadas ni catastral ni registralmente. Los usos y costumbres por transmisión, consisten en cesiones de derechos y acciones posesorias y sucesorias, y se llevan a cabo entre o con personas que detentan documentos de diversa calidad jurídica sobre esas tierras, comúnmente llamados “derechosos”.

Dentro de las demandas que vienen realizando las comunidades originarias, existe el reconocimiento legal de las tierras que ellos han habitado tradicionalmente. Este reclamo tiene su causa, no solo en el valor que estas tierras tienen como base para el sustento económico, sino también porque su cultura, identidad y espiritualidad se encuentran asociadas estrechamente con los recursos naturales y la tierra.

La posesión comunitaria de los pueblos indígenas, no es la misma posesión individual referida en el Código Civil. Por mandato operativo y categórico de la constitución, toda ocupación tradicional de una comunidad indígena, debe juzgarse como posesión comunitaria, aunque los integrantes no hayan ejercido por si los actos posesorios típicos previstos en el artículo 2304 y concordantes del Código Civil. Es la Constitución Nacional la que nos dice que esas comunidades han poseído y poseen jurídicamente por la sencilla razón de preexistir al Estado y conservar la ocupación tradicional (Artículo 75 inciso 17).

La cuestión de acceso precario a la tierra, que afecta principalmente a los pequeños productores, constituye un obstáculo al desarrollo territorial de las áreas que hemos mencionado (NOA y NEA). Consideramos que en éste aspecto le cabe un papel fundamental a la política pública y, en particular, a las provincias, que es el ámbito donde radican las instituciones con capacidad efectiva para concretar estas acciones.

En el plano nacional, la estrategia estatal debería considerar el impulso al desarrollo de instancias con capacidad técnica para apoyar a las provincias en el reordenamiento y la regularización de los registros inmobiliarios o de propiedad y de los organismos de catastro. Ello facilitaría los trámites de regularización de las situaciones de tenencia precaria, pero además beneficiaría la percepción impositiva. Quienes acceden a la tierra por la vía de la ocupación enfrentan serias limitaciones a sus posibilidades de afianzamiento como productores, sin embargo, cabe destacar que estos productores están en condiciones de ejercer derechos de prescripción

adquisitiva para lo cual el apoyo de los poderes locales resulta en extremo importante.

Concluyendo, la ley agraria nacional necesita una reforma sustancial.

Clásico es lo bueno que perdura. Antiguo, es lo viejo que perdura. Obsoleto es lo viejo y anticuado, porque no viene bien a las circunstancias actuales. En el ajuste conceptual tampoco puede perderse de vista que el Estado -y por consiguiente el Derecho- es imprescindible en una economía de mercado: no para imponer... sino para garantizar las reglas del juego y su aplicación, y para arbitrar en los naturales conflictos resultantes del ejercicio por cada uno de sus propias libertades.<sup>49</sup>

---

49 Alterini, Atilio Aníbal. *Contratos. Civiles-Comerciales-de Consumo. Teoría General*. Ed. Abeledo Perrot. Bs. As. 1ra.Ed., 1ra. reimpresión, 1999.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALTERINI, Atilio Aníbal. *Contratos Civiles – Comerciales - de Consumo. Teoría General*. Ed. Abeledo Perrot. 1999.
- ALVARADO LEDESMA, Manuel. *¿Por qué despreciamos al agro? Historia de un conflicto*. Ed. El Ateneo, 2008.
- ANDORNO, Luis O. *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801. Comentada. Anotada*. Ed. Hammurabi, 1999.
- ARAZI, Roland. *Derecho Procesal Civil y Comercial*. Tomos I y II. Ed. Rubinzal Culzoni, 2004.
- ARMELLA, Cristina N. “Las modernas modalidades de los contratos agrarios”. *XXXIX Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*. Academia Nacional del Notariado, 18 y 19 de mayo de 2000.
- BALSÁ, Javier. *El desvanecimiento del mundo chacarero*. Ed. Universidad Nacional de Quilmes, 2006.
- BIDART CAMPOS, Germán J. *Derecho Constitucional*. Tomo II. Ed. Ediar, 1966.
- BLANCO, Mónica. “La tierra como bien social: los arrendamientos rurales y la discusión de un viejo problema”. *Revista digital de la Escuela de Historia Universidad Nacional de Rosario*. Año 1º, Nº 2, agosto-diciembre 2008.
- BLANCO, Mónica. *Reforma en el agro pampeano. Arrendamiento, propiedad y legislación agraria en la Provincia de Buenos Aires, 1940-1960*. Ed. Universidad Nacional de Quilmes, 2007.
- BORDA, Guillermo Alejandro. *Manual de Contratos*. Ed. Lexis Nexis, 2004.
- BREBBIA, Fernando P. *Derecho Agrario*. Ed. Astrea, 2011.
- CARRANZA TORRES, Luis R. *Contratos Agrarios Usuales*. Ed. Alveroni, 2006.
- CATALANO, Edmundo F. *Lecciones de Derecho Agrario y de los Recursos Naturales*. Ed. Zavalía, 1998.
- CHIARADÍA, Claudia (Coordinadora). *Tratado Agropecuario*. Ed. Errepar, 2010.
- DAZZI, Andrea F. “Escrituras Judiciales - Subasta”. En: *Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario*. Cristina N. Armella-Directora. Ed. Ad-Hoc, 1998.
- FALBO, Miguel Norberto. “Presente y futuro del Registro de la Propiedad Inmueble”. *Rev. del Notariado* Nº 780; 1981.

- FENOCHIETTO, Carlos E. *Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. Comentarios. Jurisprudencia. Legislación*. Ed. La Rocca, 1986.
- GARCIA MARTINEZ, Roberto. *Derecho Concursal*. Ed. Abeledo Perrot, 1997.
- GOLDEMBERG, Alicia E. *Ejecución Hipotecaria*. Ed. La Rocca, 2004.
- GRAS, Carla y otra. *El mundo chacarero en tiempos de cambio*. Ed. Ciccus, 2010.
- LATTUADA, Mario. *Acción colectiva y corporaciones agrarias en la Argentina*. Ed. Universidad Nacional de Quilmes, 2006.
- LOPEZ DE ZAVALÍA, Fernando J. *Curso introductorio al derecho registral*. Ed. Astrea, 1983.
- MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio. “La problemática de los arrendamientos rurales en el contexto socio-político-económico actual”. *56º Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*. Academia Nacional del Notariado, 13 y 14 de noviembre de 2008.
- MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio. “Los contratos agrarios, la emergencia y la pesificación. Los insumos agropecuarios y su problemática”, en *Obligaciones en pesos y en dólares*. Capítulo V. Ed. Rubinzal Culzoni, Año 2003.
- MAIZTEGUI MARTINEZ, Horario. *Arrendamientos y aparcerías rurales*. Ed. Espacio Libre, 2009.
- MOSSET ITURRASPE, Jorge. *Contratos*. Ed. Rubinzal Culzoni, 1997.
- PASTORINO, Leonardo Fabio. *Derecho Agrario Argentino*. Ed. Abeledo Perrot, 2011.
- PASTORINO, Leonardo. *Fuero Agrario*. Ed. Scotti, 1998.
- ROSATTI, Horacio. *Tratado de Derecho Constitucional*. Ed. Rubinzal Culzoni, 2010.
- SCHEJTMAN, Alejandro y BARSKY, Osvaldo. *El desarrollo rural en la Argentina. Un enfoque territorial*. Ed. Siglo Veintiuno, 2008.
- VILLEGAS, Carlos Gilberto. *Las garantías del crédito*. Tomo I. Ed. Rubinzal Culzoni, 1998.