

XXXVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

CONTRATOS ACCIDENTALES

TEMA IV: “El Rol del Notario frente a diversas situaciones negociales de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales”.

TRABAJOS INDIVIDUALES

Autor:

Alberto FERNANDEZ.

A Tomás Fernandez, por su gran ayuda.

A Horacio Maiztegui Martinez y el Instituto de Derecho Agrario de la U.N.A.

INDICE:

PONENCIAS	I.
INTRODUCCION	II.
La ley 13246, modificada por las leyes 21442 y 22298.	III.
LOS CONTRATOS ACCIDENTALES. SU NATURALEZA	IV.
CONTRATOS DE COSECHA	IV.1
CONTRATOS DE PASTOREO	IV.2
APLICACIÓN A LOS CONTRATOS ACCIDENTALES DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS	V.
PERDIDA DEL CARÁCTER DE ACCIDENTAL	VI.
PRORROGA	VI.1
RENOVACIÓN	VI.2
CONTRATOS AGROPECUARIOS	VII.
ARRENDAMIENTO	VII.1
PRECIO:	VII.1.2
INDEXADO	VII.1.2.3
MONEDA EXTRANJERA	VII.1.2.4
CONTRATO A KILAJE FIJO. SU EQUIVALENTE EN DINERO	VII.1.2.5
APARCERIA	VII.2
LEY APLICABLE	VII.
CONCLUSIONES	IX.
MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACCIDENTAL.	X.
BIBLIOGRAFIA	XI.

I. PONENCIAS:

PRIMERA: Los contratos accidentales constituyen la forma habitual de contratación en los negocios agropecuarios.

SEGUNDA: Los contratos accidentales se encuentran excluidos de las disposiciones de la ley 13.246 y sus modificatorias.

TERCERA: Los contratos accidentales se encuentran sometidos a la voluntad de las partes y supletoriamente al Código Civil.

CUARTA: Los contratos accidentales pierden su carácter de tales en caso de prórroga o renovación que exceda los plazos de ley.

QUINTA: Es válida la cláusula del contrato accidental de arrendamiento que prevé el pago del equivalente en dinero de una cantidad de quintales o kilos fijos.

SEXTA: Es válida la cláusula del contrato accidental de arrendamiento que determina el pago de quintales o kilos fijos.

II. INTRODUCCIÓN:

La reciente exposición que desarrolló el Dr. Maiztegui Martínez, en Pergamino y en otras delegaciones del Colegio, resultó ser el disparador de una necesidad oculta del notariado del interior de la provincia, su inmersión en el ámbito del derecho agrario, en primer lugar, profundizando el conocimiento del mismo, y en segundo término, mediante su inclusión en la actividad profesional, mediante su participación en la redacción de los contratos de arrendamiento y aparcería, la actuación en las vicisitudes que pudieran ocurrir durante el desarrollo del mismo, y la organización de fideicomisos que afecten capitales a esta actividad.

Por ese motivo es que hemos decidido la redacción de este trabajo, que partirá de nuestra experiencia, que se basa en la zona donde desarrollamos nuestra actividad, Pergamino, en la cual la enorme mayoría de los contratos es accidental, de cosecha de un año de duración, y terminará con la redacción de un contrato.

En el desarrollo intentaremos delimitar el ámbito de aplicación de los contratos accidentales, las normas a que se encuentran sometidos, así como las causas por las que dejan de ser accidentales y pasan al régimen común de la ley 13246 y sus modificaciones¹.

Abordaremos las características del contrato de arrendamiento, poniendo énfasis en la forma de pago, y especialmente en los contratos a quintales o kilos fijos, y los que fijan una suma de dinero equivalente a determinado kilaje. Haremos un breve repaso de la aparcería, y finalizaremos con un modelo explicado del contrato de arrendamiento.

Resulta importante destacar que la relación que se daba entre arrendador y arrendatario en la época de la sanción de la ley ha cambiado sustancialmente: actualmente, el arrendatario ya no es necesariamente la parte más débil del contrato, ni merece protección sólo por el hecho de ser arrendatario, ya que hay enormes empresas como los *pools* de siembra, o Grobocapotel que son arrendatarias de decenas de miles de hectáreas.

En definitiva deseamos hacer una herramienta útil para el notario en su actividad, que ayude a aumentar su conocimiento del tema y sea un aporte para desarrollar nuestra profesión en un ámbito dinámico y de enorme potencial.

III. LA LEY 13246 modificada por leyes 21.42 y 22.298.

La ley 13246, aprobada el 8 de setiembre de 1948, estableció un sistema rígido de protección al arrendatario o aparcerero tomador (del predio), con plazos mínimos de cinco años, con una

¹ Nos referiremos a la ley de arrendamientos y aparcerías, vigente, utilizando en forma indistinta las denominaciones la ley, L.A., ley de arrendamientos.

opción trienal, que en definitiva lo extendía a ocho años y múltiples disposiciones de orden público.

Posteriores reformas fueron morigerándola. Así, fue modificada por el D.Ley 1639/63, luego por ley 21.452, y por último por la ley 22.298 de 1980.

En la actualidad, el plazo mínimo del régimen común de la ley es de tres años. Al respecto dice Blasco que el motivo de este plazo, antes que en razones de índole proteccionista, lo encontramos en la necesidad de conciliarlo con un ciclo agrícola o ganadero y asimismo en la mejora y conservación del suelo² que permite por ejemplo las rotaciones.³ Creemos que ésta es solo una de las razones, ya que si bien la rotación es sin duda necesaria para la conservación del suelo y el desarrollo de sistemas altamente eficientes, vemos contratos accidentales, por un año en los que al contrario de lo que podría esperarse se pacta el cultivo de trigo y soja de segunda, o maíz, y no de soja de primera. Además puede rotarse con tres arrendatarios distintos en tres años. La otra razón es sin duda la protección anacrónica del arrendatario.

Con las modificaciones se introducen los contratos accidentales, con plazos de uno o dos años, una excepción a la ley principal, que constituía la regla, el régimen común.

Estamos en el 2011, y hoy la excepción constituye la regla, la excepción es lo normal.

Así, la enorme mayoría de los contratos que redactamos en nuestras escribanías son accidentales. Con ese tipo de contratos “excepcionales” se ha dado el gran desarrollo de la actividad agrícola. Parece a todas luces necesaria, la aprobación de una nueva legislación que recepte los cambios operados en la realidad, y que ponga énfasis en la libertad de contratación.

IV. LOS CONTRATOS ACCIDENTALES. SU NATURALEZA.

La ley de arrendamientos, se estructura de la siguiente forma: Título I, De los Arrendamientos; Título II de las aparcerías; Título III, Disposiciones Comunes a los Títulos I y II. Sin duda no resulta indiferente, a los fines de su interpretación, la ubicación de los artículos en cada uno de los títulos.

El artículo 39, que regula íntegramente los contratos accidentales, se encuentra incluido en el Título III, en consecuencia, debemos entender que sus disposiciones son comunes a los contratos de arrendamiento y aparcería. Sin embargo, en su contenido no se refiere en forma explícita a estos contratos, por lo que la doctrina, siguiendo la terminología utilizada, se refiere a los mismos como contratos de cosecha y de pastoreo. Nosotros seguimos el mismo criterio en este punto, sin desconocer que los contratos de arrendamiento

² Blasco, Omar, pág. 110 y 111.

³ Siendo las habituales en nuestra región, soja de primera; trigo y soja de segunda; maíz.

y aparcería que cumplan los requisitos del artículo 39, se encuentran comprendidos en el mismo. Un contrato de cosecha puede ser de arrendamiento, de aparcería o innominado y lo mismo sucede con un contrato de pastoreo.

Nos preguntamos ¿cual es la naturaleza de los mismos?, ¿es distinta de la de los contratos definidos en la parte general de la ley?, ¿hay diferencias esenciales entre los mismos?.

Entendemos, con la mayoría de la doctrina, que tienen las características de todos los contratos de arrendamiento, y aparcería,⁴ o de otro tipo de contrato que pudiera estar comprendido, esto es:

y goce de un predio

Debe cederse el uso

El predio debe ser rural

Como contraprestación debe abonarse un precio si se trata de arrendamiento. El objeto será repartirse los frutos si se trata de aparcería.

Los contratos accidentales se definen fundamentalmente por dos requisitos a) la manifestación expresa de las partes de que convienen una explotación accidental b) su duración.

Así expresa el artículo 39 de la ley: “Quedan excluidos de las disposiciones de la presente ley:” por un lado, los contratos de cosecha. Por el otro, los de pastoreo. A continuación, examinamos ambos por separado.

IV.1. CONTRATOS DE COSECHA:

Los contratos en los que se convenga por su carácter accidental la realización de hasta dos cosechas, como máximo (nunca pueden exceder las dos cosechas), ya sea a razón de una por año (se refiere a la realización de dos cosechas, una el primer año y la segunda el siguiente) o dentro de un mismo año agrícola (dos cosechas en el mismo año), en cuyo caso “el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo”.

La ley se refiere a los contratos agrícolas, denominados “de cosecha”, incluye los arrendamientos y las aparcerías⁵, y tiene pautas estrictas a las que debe ajustarse el contrato para no quedar excluido de su carácter accidental.

En primer lugar, nunca el contrato debe exceder las dos cosechas.

En segundo lugar, nunca el contrato debe exceder los dos años.

Las dos condiciones deben darse en forma conjunta.

Las dos cosechas pueden realizarse indistintamente en el transcurso de uno o dos años agrícolas.

Tenemos entonces diversas variantes posibles.

⁴ Artículos 2 y 21 de la L.A.

⁵ Brebbia, pag. 493

Dos cosechas en un año, como trigo y soja de segunda, o arveja y maíz de segunda, como es habitual en nuestra zona.

Una sola cosecha anual, que se hace normalmente con el maíz o la soja de primera

También debemos tener en cuenta, aunque el tema lo desarrollaremos más adelante, que si renovamos un contrato, y este con más su renovación, excede el número de dos cosechas o dos años, caerá en el régimen común de la ley.

IV.2. CONTRATOS DE PASTOREO:

“Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrados por un plazo no mayor de un año.”

Debe darse el uso y goce de un predio. El destino exclusivo es pastoreo, esto es la alimentación de los animales. También en este caso puede tratarse de un arrendamiento o una aparcería.

En este caso el plazo es muy claro, máximo un año.

V. APLICACIÓN A LOS CONTRATOS ACCIDENTALES DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS:

Determinar qué disposiciones legales se aplican a los contratos accidentales reviste fundamental importancia porque según el criterio que adoptemos la regulación de los mismos y las normas aplicables cambian sustancialmente.

¿Se aplican a estos contratos solo las disposiciones del artículo 39 de la ley, y quedan excluidas las restantes disposiciones de la misma? ¿O también resulta aplicable el resto de la normativa en cuanto sea compatible? Y aquí tiene suma trascendencia que la mayoría de sus normas son imperativas para las partes.

En este análisis no solo importan los términos jurídicos, sino también nuestra postura filosófica o política con relación a la libertad de contratación y a la necesidad o no de que el estado regule la actividad económica, que en este caso ha tenido un importante desarrollo sin su participación.

El meollo de la cuestión a discernir, lo encontramos en el primero párrafo del artículo 39 de la ley que dice “Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley, los contratos en que se convenga por su carácter accidental ...”, y su juego con el artículo primero, que determina la aplicación de sus disposiciones, a las que considera de orden público, a todo contrato de arrendamiento y aparcería, mas allá de la denominación que le hayan dado las partes.

Hay dos posiciones distintas sobre el tema. La primera, que compartimos, basada en una interpretación literal del texto, afirma que no se aplica ninguna de las disposiciones de la ley,

a saber: 1) el plazo que está explícitamente contemplado; 2) tampoco las demás disposiciones de la ley, muchas de orden público. Por tal motivo no deben ser tenidas en cuenta en la redacción de los contratos, por ejemplo, la competencia, la prohibición de pactar kilaje fijo, los contratos canadienses, etcétera.

La otra postura sostiene que solo quedan excluidos los contratos accidentales del plazo que ordena la ley, aplicándose el resto de sus disposiciones. Maiztegui Martinez, en una posición intermedia dice que están incluidos en la ley, pese a la desprolijidad mayúscula del legislador, y solo se excluyen el plazo y el precio.⁶

Al respecto dice Brebbia, con quien coincidimos: “estando los contratos accidentales excluidos de las prescripciones de la ley 13246, no les alcanzan las prohibiciones contenidas en los artículos 32 y 42”, y “se encuentran supletoriamente regidos por el Código Civil, toda vez que están excluidos de las disposiciones de la ley 13246”⁷

Según la posición que tomemos obtendremos conclusiones muy diferentes.

Nuestra opinión, favorable a la no aplicación de otras normas de la ley, determina que las disposiciones –muchas de orden público, y las limitaciones a la libertad de contratar, no se aplican a los contratos accidentales.

No obstante, debemos tener en cuenta que la opinión contraria cuenta con un importante aceptación en doctrina y jurisprudencia, por lo que deberemos considerarla al redactar el contrato y asesorar a nuestros clientes, ya que nuestra función de otorgar seguridad jurídica exige que, más allá de nuestra posición, redactemos contratos que no generen controversia en el futuro, cuyas cláusulas no puedan ser cuestionadas, ya que no seremos quienes interpretaremos los mismos en caso de conflicto.

VI. PERDIDA DEL CARÁCTER DE ACCIDENTAL:

Cuando redactemos un contrato referido a la actividad agropecuaria, debemos saber si el arrendador ha realizado anteriores contratos sobre el mismo predio y con el mismo arrendatario. En este caso, se suman los periodos de ambos contratos, y si los plazos exceden los previstos en la ley, estaríamos redactando un perfecto contrato accidental, que por sus antecedentes, caería en las disposiciones de la ley común.

Nos referiremos en este apartado a los contratos que nacieron siendo accidentales, y que en razón de determinadas circunstancias ocurridas con posterioridad se convierten en contratos comunes alcanzados por la ley de arrendamientos.

VI.1. PRÓRROGA:

⁶ Maiztegui Martinez, pag. 295/6.

⁷ Brebbia, pag. 493.

En este caso no nos encontramos frente a un nuevo contrato de arrendamiento sino a una modificación del existente:⁸ “al extender el plazo, asegura al contrato una duración mayor ... el uso y goce del arrendatario se prolonga sin solución de continuidad”; es el mismo contrato, el mismo uso y goce de la cosa que continúa. Si este plazo ampliado resulta superior a los límites establecidos para el contrato accidental, el contrato dejará de serlo y “se considerará incluido al contrato en las disposiciones de la ley” (art. 39 L.A.).

VI.2. RENOVACIÓN:

La renovación en sentido amplio, resulta de un nuevo contrato de arrendamiento, firmado entre las mismas partes y referido a la misma parcela. Las cláusulas pueden ser las mismas o distintas del contrato anterior; se trata de dos contratos consecutivos uno que se adosa al otro. También en este caso la sumatoria de los dos contratos no puede exceder el plazo de los contratos accidentales.

Si ha transcurrido no menos de un año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior, se considerarán los dos contratos como independientes a los efectos de su inclusión o no en el régimen común de la ley.

VII. CONTRATOS AGROPECUARIOS:

Al analizar más arriba los contratos accidentales, siguiendo la terminología de la ley, los dividimos en contratos de cosecha y de pastoreo. Esa clasificación si bien no se refiere explícitamente a los contratos de arrendamiento y aparcería, también los incluye. Podemos tener un contrato de arrendamiento, de cosecha, y asimismo una aparcería de cosecha, por ese motivo, seguidamente nos referimos a los mismos.

VII.1. ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento es sin duda el contrato más importante utilizado en la actividad agropecuaria. Las características del mismo son similares en los contratos accidentales y en los contratos comunes de la ley.

El artículo 2 de la ley lo define de la siguiente forma: “Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio”.

Deben darse los elementos que caracterizan a la locación de cosas, (art. 1493 C.Civil), que es el género, y también los propios del arrendamiento rural, que es la especie.

Es un contrato **consensual**, ya que se concluye con el consentimiento de las partes sin que sea necesaria la entrega del predio.

⁸ Cf. L de Zavalía, pag. 527.

Es **bilateral**, ya que el arrendador se obliga a conceder el uso del predio y el arrendatario a pagar un precio.

Es **oneroso**. Es **no formal**, ya que no se exige formalidad alguna. La forma escrita que requiere el artículo 40 de la ley es solo al efecto de la prueba.⁹ Pero resultará muy conveniente en los contratos accidentales, ya que la accidentalidad no se presume, sino que debe pactarse expresamente, y esto puede resultar de imposible prueba.¹⁰

Agrega que el predio debe estar “ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos”

Debe tratarse de un predio rural; están excluidas las propiedades urbanas.

Y “con destino a la explotación agropecuaria”

La finalidad del contrato es una característica esencial del mismo. El concepto de lo agropecuario debemos tomarlo en sentido amplio, teniendo en cuenta las características económicas de la empresa, de la actividad y sus permanentes cambios.

Si un predio rústico se entrega para desarrollar una actividad turística, nos encontramos con una locación de cosas, y no con un arrendamiento. La jurisprudencia ha excluido los contratos que tenían por objeto la explotación de un horno de ladrillos o el depósito de animales o el uso de una casa quinta.¹¹

VII.1.2. PRECIO:

En el análisis del precio, en el contrato de arrendamiento, tenemos en cuenta al considerar la indexación y el precio en dólares pautas generales para todos los contratos, aplicables también a los que estudiamos; luego entramos de lleno en pagos específicos para la actividad rural, en quintales o kilos fijos o su equivalente en dinero.

VII.1.2.3. INDEXADO:

Conforme la legislación vigente, el precio de los arrendamientos no puede ser indexado.

La ley de convertibilidad 23.928, en sus artículos 7° y 10°, determinó la prohibición de indexar.

En el 2002, la ley 25.561, de emergencia económica, abandonó la convertibilidad, pero su artículo 4° mantuvo vigente la prohibición de indexar.

⁹ Ver Lopez de Zavalía, pag 558/59.

¹⁰ Pastorino, pag. 458.

¹¹ SCBA A.S.1956 V 787; Capel CyC Rosario, 7/11/61, Juris 21/42; SCBA 22/5/56 LL 83-98.

La Corte Suprema de Justicia determinó recientemente la vigencia de la prohibición,¹² por lo que debemos descartar totalmente esta posibilidad no solo para los contratos agrarios sino para todo tipo de contratos.

VII.1.2.4. MONEDA EXTRANJERA:

No existe incompatibilidad para pactar el precio en dólares, ya que si se hubiere estipulado dar moneda que no es de curso legal, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero (art. 617 C.Civil).

Al respecto A. Alterini ha afirmado que es inequívoco que la ley 23928 se propuso suprimir la facultad que se reconocía al deudor de moneda extranjera para cumplir su obligación en moneda nacional.¹³

VII.1.2.5. CONTRATO A KILAJE FIJO. SU EQUIVALENTE EN DINERO:

Conforme el artículo 2 de la L.A., el precio debe ser en dinero. Algo similar dice el artículo 1493 del C.C., “determinado en dinero”.

El artículo 32 de la ley prohíbe convenir el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero. Se discute si la prohibición se refiere a los contratos de Arrendamiento solamente o también a los de aparcería.

La ubicación de la norma, en el capítulo primero de la ley, titulado “de las aparcerías agrícolas”, parece abonar la primera posición, que es avalada por Maiztegui Martínez y Martínez Golleti, entre otros.¹⁴ Asimismo es de toda lógica la prohibición en la aparcería, ya que se trata de un contrato asociativo donde se reparten los frutos obtenidos, y no sería coherente que pudieran abonarse una suma fija, mas allá del resultado.

Consideramos que habiéndose pactado como precio del arrendamiento, el equivalente en dinero de una cantidad determinada de frutos (quintales de soja, kilos de novillo), nos encontramos frente a un precio cierto, ya que el artículo 1349 del CC, referido a la compraventa, y aplicable a la locación por derivación del artículo 1494, dice que el precio será cierto cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.¹⁵ Por ello “no hay impedimento legal alguno para que el precio en un contrato de arrendamiento rural se fije en el equivalente en dinero de una cantidad fija de frutos”¹⁶ y es ampliamente aceptada esta forma de contratar.

¹² Massolo Alberto c/ Seguros Bernardino Rivadavia, sentencia del 20 de abril de 2010.

¹³ Alterini A.A. Desindexación, el Retorno al Nominalismo, Pag. 120 y 124 Bs.As.

¹⁴ En contra, Brebbia, Fernando P.

¹⁵ Aplicable cf. Art. 41 L.A.

¹⁶ C.Ap. CyC Córdoba, Lavetti Nancy Rosa c/ Ramon Masco s/ Ordinario Identificación SAIJ: S0000485; en el mismo sentido, CCiv.Com y Trab. V.Maria, Bonardo Alfredo M c/ Fornés Alfredo M LLC, 984–675 citados por M.Martinez, ob. Cit. Pag. 112.

Aun enrolándonos en la postura que entiende la validez de la cláusula con relación a los contratos que establecen un equivalente en dinero de los kilos fijos determinados, esta conclusión no es válida con relación a los contratos en los que se establece el pago del arrendamiento mediante la entrega de una determinada cantidad de frutos, es decir, en especie. Como vimos, el artículo 2 de la ley, que se refiere expresamente al arrendamiento, prevé el pago de un precio en dinero, y no en especie. Si el precio no es en dinero no hay locación¹⁷ ni arrendamiento, sino contrato innominado. En la nota al artículo 1493 dice Velez Sarsfield: “Si el precio de un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de frutos de la cosa, no sería locación sino un contrato innominado”.

No se trataría ya de un contrato de arrendamiento, sino de un contrato innominado. Para Brebbia, en contraprestación por el uso y goce, el arrendatario accidental debe pagar un precio que en nuestra opinión puede consistir en dinero, en una parte de los frutos o en **una cantidad fija de ellos**”¹⁸

Para Maiztegui Martínez se trata de una cláusula nula, opinión que no compartimos.¹⁹

En síntesis podemos considerar como ampliamente aceptada por la doctrina, la contratación por el equivalente en dinero de una determinada cantidad de kilos. Con relación a las cláusulas que determinan una cantidad de quintales fijos, es decir cuando la contraprestación se hace en especie, debemos ser cuidadosos en el asesoramiento, ya que no hay coincidencia en la opinión de los autores, aunque reiteramos nuestra posición favorable a la misma.

VII.2. APARCERIA:

En este contrato, tenemos una diferencia fundamental con el arrendamiento. En el arrendamiento, el titular del predio recibe un pago que resulta independiente del resultado de la explotación. En la aparcería, el dador, que es el dueño o titular de derechos sobre el predio, el que lo entrega, no constituye una sociedad con el aparcerero tomador, que usualmente es el empresario, y realiza toda la actividad agropecuaria, pero sí participa en los resultados de la explotación con un porcentaje del producido.

Conforme el artículo 21 de la LA, “Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales o un predio rural ... para la explotación agropecuaria ... con el objeto de repartirse los frutos”

Dentro de las varias clasificaciones posibles adherimos a la que efectúa López de Zavalía²⁰, que considera para la división la finalidad productiva, considerándola agrícola o pecuaria,

¹⁷ López de Zavalía, Pág 79.

¹⁸ Brebbia, paginas 391 y 493

¹⁹ Maiztegui Martínez, Pág. 99/100

²⁰ López de Zavalía, pag. 592/3.

según el destino. A su vez la aparcería pecuaria puede ser pecuaria pura cuando solo se concede el uso y goce de animales, el aparcerero dador entrega al aparcerero tomador solo animales y se obliga a cuidarlos en un predio cuyo disfrute posee y predial cuando se entrega el predio con animales.

VIII. LEY APLICABLE:

Conforme el artículo 41 de la ley de arrendamientos, “en los contratos a que se refiere la presente ley”, se aplicará el siguiente orden:

- a) Las disposiciones de la L.A. (Claro que no debemos olvidar que conforme el orden normativo, esta por debajo de la constitución y los tratados internacionales)
- b) Los convenios de las partes.
- c) Las normas del C.Civil, especialmente las de la locación.
- d) Los usos y costumbres.

Debemos tener en cuenta que si los contratos son accidentales, los mismos conforme nuestra opinión y la interpretación literal del art. 39, no se encuentran incluidos dentro de las normas de orden público de la ley, debemos excluir en ese caso, las disposiciones de la ley de arrendamiento, y el orden será el siguiente:

- a) Los convenios de las partes.
- b) El Código Civil.
- c) Los usos y costumbres.

IX. CONCLUSIONES:

El objetivo de nuestro trabajo consistió en hacer un análisis de los contratos accidentales, determinar la legislación aplicable a los mismos, y concluimos que no se les aplica las normas de orden público de la ley de arrendamientos. No obstante tuvimos también en cuenta la otra posición, para proporcionar un correcto asesoramiento.

Nos propusimos determinar las características de los mismos y sus límites, para que no traspasemos la línea, que hace aplicables a los contratos accidentales la legislación común.

Analizamos el contrato de arrendamiento, especialmente el precio y otras formas usuales de contraprestación, como el equivalente en dinero a una cantidad de quintales, determinando que la cláusula es perfectamente válida.

También analizamos el pago en quintales fijos, que es usual en nuestra región, concluimos que la misma no es nula, aunque al no cumplir con una de las características esenciales del arrendamiento, deberá considerarse como un contrato innominado, al que deberán aplicarse supletoriamente las reglas del arrendamiento.

X. MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACCIDENTAL:

Entre _____ con domicilio en²¹ _____, partido de Pergamino, por una parte, en adelante el arrendador, y don _____ con domicilio en _____ partido de Pergamino, por la otra parte, en adelante el arrendatario, se conviene celebrar el siguiente contrato de ARRENDAMIENTO ACCIDENTAL, conforme el artículo 39 de la ley 13.246, modificado por la ley 22.298²², que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERO: El arrendador da en arrendamiento a _____, y este acepta y recibe de conformidad, el siguiente bien²³: ubicado en el partido de Pergamino, próximo a Estación Fontezuelas, con superficie de cincuenta hectáreas

NOMENCLATURA CATASTRAL.

COORDENADAS DEL BIEN²⁴:

MEJORAS: En el bien se encuentran las siguientes mejoras

SEGUNDO: PLAZO. El plazo de duración del presente es de _____ años, contados a partir del primero de _____, operándose su vencimiento de pleno derecho el día _____, fecha en que el arrendatario deberá restituir el predio con sus mejoras, en las mismas condiciones en que lo recibió sin necesidad de requerimiento alguno por parte del arrendador, salvo el mayor plazo necesario por razones climáticas para levantar la cosecha.

TERCERO: DESTINO. El arrendatario destinará la fracción de campo arrendada exclusivamente para el cultivo de: trigo y soja de segunda.²⁵ No podrá desarrollar otra actividad que la expresamente prevista en este artículo. No podrá bajo ningún concepto cambiar el destino, ni ingresar animales al predio.

CUARTO: PRECIO. EFECTIVO: Como precio del arrendamiento, el arrendatario se obliga a entregar a o a abonar la cantidad de: pesos²⁶, que el arrendador recibe en este acto, en legal forma, constituyendo el presente suficiente y total recibo de pago por tal concepto

CUARTO BIS: PRECIO: EQUIVALENTE QUINTALES FIJOS. Como precio del arrendamiento el arrendador, se compromete a abonar el equivalente en dinero de dieciocho quintales de soja por hectárea, lo que hace un total para el presente contrato de novecientos

²¹ Cf. el artículo 17 último párrafo de la ley, el domicilio del arrendatario debe ser su domicilio real, no siendo válida la constitución de domicilio especial. Recordemos que conforme nuestra opinión las disposiciones de la L.A. no se aplican a los contratos accidentales.

²² La accidentalidad debe estar expresamente declarada en el contrato.

²³ Recordemos que si bien no es un contrato real es esencial el compromiso de entregar el predio.

²⁴ Exigencia de la AFIP.

²⁵ Debemos especificar claramente que cultivos o actividad va a realizar y

²⁶ Tener en cuenta las limitaciones a los pagos en efectivo superiores a pesos 1.000.

quintales. El valor del quintal de soja se determinará por el Valor Pizarra de la Bolsa de Cereales de Rosario, del día anterior al del efectivo pago.

OPCION UNO El pago se efectuará el día _____ mediante deposito en la cuenta del arrendador, número _____ en el Banco (o cheque) (o en efectivo)

OPCION DOS El pago se efectuará cuando lo determine el arrendador, pudiendo ser del total en una sola vez, o varios pagos parciales, siguiéndose el siguiente procedimiento. El arrendador notificará al arrendatario su voluntad de cobrar, determinándose el valor soja, conforme la cotización de ese día del valor pizarra de la oleaginosa. El pago se efectuará a los diez días hábiles de haberse fijado el precio, que es el plazo que necesita el arrendatario para vender el cereal con el que abonará el canon, mediante deposito (o pago en efectivo o cheque).

CUARTO TER: QUINTALES FIJOS: Como precio del arrendamiento el arrendador, se compromete a abonar el equivalente en dinero de dieciocho quintales de soja por hectárea, lo que hace un total para el presente contrato de novecientos quintales. El pago se efectuará mediante el deposito en Cereales Fontezuela, a nombre del arrendador de la cantidad de quintales expresados. (Tenemos que considerar que si pactamos la entrega de quintales sin ninguna aclaración, el valor que en definitiva recibirá el arrendador será de los quintales mencionados DESCONTADOS gastos de comercialización. Si queremos que reciba el valor lleno, sin descuentos debemos aclararlo).

QUINTO: PROHIBICIONES. Queda prohibido al arrendatario 1) transferir, ceder o subalquilar total o parcialmente este contrato; La transmisión a los herederos del arrendatario, requerirá el consentimiento de ambas partes;²⁷ 2) la explotación irracional del predio, que origine su erosión, degradación o agotamiento; 3) el abandono injustificado de la explotación;²⁸ 4) realizar mejoras o modificaciones de cualquier naturaleza en la propiedad, salvo que el arrendador lo autorizara previamente y por escrito. Las mejoras autorizadas quedaran en beneficio de la propiedad sin tener derecho a cobrar suma alguna en concepto de indemnización.

SEXTO: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario: 1) dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato, en forma racional, con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos; 2) mantener el predio libre de plagas y malezas; 3) conservar los edificios y demás mejoras, salvo el deterioro producido por el buen uso y la acción del tiempo²⁹; 4) el uso adecuado de agroquímicos e insecticidas, teniendo especial cuidado en las plantaciones vecinas, y en la existencia de población o vecinos en las

²⁷ El art. 7 de la L.A. prevé la continuación con los herederos del arrendatario, que hubieren participado en la explotación, a opción de estos.

²⁸ Art. 19 L.A.

²⁹ Art. 18 inc. c, L.A.

inmediaciones, la aplicación terrestre de los mismos cuando no resulte conveniente la aérea; 5) el uso del sistema de siembra directa, ya que razones técnicas de uso y conservación del suelo aconsejan su utilización; 6) dar cuenta inmediatamente de cualquier daño, ocupación no autorizada, o circunstancia anómala que afectare al campo y sus mejoras. Será responsable de los daños y perjuicios que acarree su demora; 7) permitir el ingreso al predio del arrendador³⁰, cuando lo considere conveniente, por sí o por representantes para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario y realizar análisis de suelos; 8) restituir el inmueble al término del plazo fijado libre de ocupantes y ocupación, en las mismas condiciones en que lo recibe, libre de malezas, con sus mejoras.

SEPTIMO: MORA. La mora se producirá en todos los casos de pleno derecho por el mero vencimiento de los plazos sin necesidad de intimación alguna

OCTAVO: DEVOLUCION DEL PREDIO. El inmueble deberá restituirse el mismo día del vencimiento del plazo, o el de la cosecha en su caso. La mora se producirá por el solo vencimiento del plazo y devengará en concepto de multa a favor del locador, la suma de pesos /dólares diarios.

NOVENO: INCUMPLIMIENTO El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas a cargo del arrendatario, dará derecho al arrendador a requerir el integro cumplimiento de las obligaciones; o aplicar el pacto comisorio, sin necesidad de intimación alguna, declarar por rescindido el presente contrato, requerir la entrega inmediata del predio, y reclamar las indemnizaciones correspondientes por incumplimiento.

DÉCIMO: DAÑOS. El arrendador no se responsabiliza por ninguna indemnización proveniente de daño material, moral o físico, causado por la propiedad, o por vecinos linderos, o por inundaciones, u otros ya sea que dichos daños afectaren a la cosecha, arrendatarios, o terceros o a sus bienes.

DÉCIMO PRIMERO: ANALISIS DE SUELOS: A los efectos de mantener la fertilidad del suelo, ambas partes acuerdan que dentro de los treinta días de iniciado este contrato, se hará un análisis de suelo, en las condiciones que establezca y con la intervención del ingeniero agrónomo, y en el Laboratorio que decidan las partes. El mismo análisis se efectuará dentro de los treinta días de efectuada la cosecha. Los gastos serán solventados por mitades entre las partes. Si de la comparación entre los dos estudios resultare una disminución del nitrógeno, fósforo, calcio, y los demás componentes que el profesional considere necesarios, el arrendatario deberá aplicar los nutrientes y fertilizantes necesarios para compensar la diferencia. En caso contrario lo hará el arrendador con cargo al arrendatario.

DÉCIMO SEGUNDO: GARANTIA: Don

³⁰ De no estar autorizado podría ser considerado usurpador.

declara aceptar expresamente todas las cláusulas del presente contrato, constituyéndose en fiador solidario, principal pagador con renuncia a los beneficios de excusión y división por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en el presente por el arrendatario, y asimismo por los daños y perjuicios de todo tipo que derivaren de su inejecución, aun cuando el contrato hubiere vencido, hasta el efectivo desalojo del bien y la entrega en las condiciones pactadas. Garantiza asimismo el pago de honorarios, costos, costas y gastos de los juicios que se promuevan contra el arrendatario. El fiador deberá abonar el canon en caso de falta de pago, en el domicilio indicado arriba, sin necesidad de intimación previa al arrendatario

DÉCIMO TERCERO: IMPUESTOS: Serán a cargo del arrendador el pago de los impuestos y tasas que graven el inmueble, entre otros: Inmobiliario y Red Vidal. Serán a cargo del arrendatario, los que graven la actividad que desarrolle o los servicios que consuma o utilice, las cargas y contribuciones del personal, y seguro sobre e mismo.

DÉCIMO CUARTO: Lugar de cumplimiento de las obligaciones el domicilio del arrendador.

DÉCIMO QUINTO: JURISDICCIÓN. Las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios con sede en Pergamino³¹, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción.

DÉCIMO SEXTO: HOMOLOGACION. Cualquiera de los firmantes del presente queda autorizado a solicitar per se la calificación y homologación del presente en un todo de acuerdo a lo pactado ante los Tribunales correspondientes. La sentencia homologatoria surtirá efectos de una sentencia de desalojo y podrá ser ejecutada demandando el desahucio por el procedimiento de ejecución de sentencia. Se deja constancia que la homologación podrá solicitarse en cualquier tiempo, aun vencido el arrendamiento y consecuente plazo de desocupación del campo. Los gastos de esta homologación serán soportados por ambas partes.

DÉCIMO SÉPTIMO: DOMICILIOS ESPECIALES. Para todos los efectos legales los firmantes constituyen domicilios especiales³² en los antes mencionados, en los que serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales y diligencias que se practiquen aunque los interesados no vivan o no se encuentren en ellos, salvo que notificaran fehacientemente el cambio de domicilio dentro del radio de la ciudad de Pergamino. En prueba de conformidad se firman dos ejemplares en Pergamino, a los días del mes de del año dos mil once.

³¹ Cf. el artículo 17 último párrafo de la ley, la competencia se determina por la ubicación del predio y no puede ser prorrogada.

³² Ver nota 21.

XI. BIBLIOGRAFIA:

BLASCO, Omar, Régimen Jurídico De Arrendamientos y Aparcerías Rurales, ASTREA, CIUDAD, 1981.

BREBBIA, Fernando P. y Malanos Nancy L., Derecho Agrario. ASTREA. 2007.

LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J. Teoría de los Contratos, Tomo 3. ZAVALÍA. 2001.

MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio, Arrendamientos y Aparcerías Rurales. ESPACIO LIBRE. SANTA FE. 2001

MARTINEZ GOLLETTI, Luis E., Nuevo Régimen de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. RUBINZAL CULZONI, 1981.

PASTORINO, Leonardo Fabio y colaboradores. Derecho Agrario Argentino, Abeledo Perrot.