

37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

LOS ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

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)

Trabajo en Equipo: Mariana Graham

Ana Antonieta Lavecchia

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)

1) El contrato de arrendamiento rural. 1.1. Su regulación actual en la ley 22.298 que reimplantó parcialmente la ley 13.246. 1.2. La problemática actual: a) El plazo, b) el precio, c) las cláusulas nulas o prohibidas, d) la competencia o jurisdicción.

2) Los arrendamientos accidentales (pastoreo y contrato de cosecha). 2.1. Su regulación actual en la ley 22.298 que reimplantó parcialmente la ley 13.246. 2.2. La problemática actual: a) El plazo, b) el precio, c) las cláusulas nulas o prohibidas, d) la competencia o jurisdicción, e) ¿están excluidos de la ley?; ¿cuáles serían las consecuencias si estuvieran excluidos?

3) El contrato de aparcería agrícola y pecuaria (capitalización de hacienda) en la ley vigente (22.298) 3.1. Los proyectos de reforma. 3.2. Puntos a desarrollar: a) muerte del aparcerero tomador, b) plazos.

4) Los Proyectos de reforma de la ley de Arrendamientos y aparcerías. 4.1. Nuevas previsiones sobre: a) el plazo, b) el precio (remisión o perdón del precio, revisión del precio, precio en dinero o también en especie). 4.2. Aspectos positivos y negativos de las propuestas de reforma de la ley vigente.

5) La redacción de los contratos por el Notario. 5.1. Las actas notariales en casos de conflictos derivados de los contratos relacionados. 5.2. Las demás constataciones de hechos: a) abandono de establecimiento rural, b) erosión o explotación irracional de un predio objeto de un contrato agrario, c) introducción de mejoras o afectación de las existentes por el arrendatario o aparcerero, d) la notificación o intimación notarial de desalojo de un predio rural por incumplimiento contractual.

PONENCIAS

- 1) Frente al avance de la agricultura, los nuevos actores en su desarrollo y los nuevos contratos de hecho de arrendamientos y aparcería nos lleva a reclamar la sanción de un Código Agrario que contenga todos los principios rectores del derecho Agrario, que regule toda la actividad agraria, y que sea autónoma e integral.

- 2) Sugerimos que en una futura reforma legislativa se introduzca:
 - a) El otorgamiento de los contratos agrarios por escrito bajo pena de nulidad y su inscripción registral obligatoria en un Registro de Contratos Agropecuarios.

 - b) Elevar el plazo mínimo que garantice la seguridad de ocupación durante un periodo razonable a fin de lograr la rotación de los cultivos y la sustentabilidad del suelo. La explotación racional del suelo que el arrendatario o aparcerero debe realizar, sólo es posible en la medida en que la empresa agraria emergente del contrato cuente con la estabilidad necesaria en el predio durante un ciclo agrícola completo.

 - c) A fin evitar el deterioro de los recursos naturales la nueva Ley no puede dejar de regular mecanismos de control efectivos que garanticen el uso racional del suelo.

SUMARIO

I. INTRODUCCION

II. EL CONTRATO AGRARIO

III. ARRENDAMIENTO RURAL Y APARCERIA AGRICOLA Y PECUARIA

A. EVOLUCION DE LA LEGISLACIÓN

B. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL: Concepto. Elementos Típicos. Características. Precio. Obligaciones de las partes. Causales de Extinción del Contrato.

C. CONTRATO DE APARCERIA AGRICOLA Y PECUARIA: Concepto. Características del Contrato. Precio. Obligaciones de las partes. Tipos de Aparcería. Fallecimiento o Imposibilidad del Aparcero.

D. REGLAS COMUNES AL ARRENDAMIENTO RURAL Y APARCERIA AGRICOLA: Plazos. Forma e Inscripción. Obligaciones de las Partes. Clausulas Nulas o Prohibidas. Competencia y Jurisdicción en Materia Agraria. Causales de Extinción.

IV. ARRENDAMIENTOS ACCIDENTALES

V. REFLEXION

VI. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

I. INTRODUCCION

El tema que en esta oportunidad hemos decidido estudiar para participar en estas Jornadas Notariales Bonaerenses, en la actualidad ha adquirido notoria importancia como consecuencia del impresionante crecimiento del agro luego de varios años de crisis en nuestro país. En tal sentido, hemos observado en nuestras notarias un incremento en el número de consultas relacionadas con el tema, con el consecuente aumento de los requerimientos de certificaciones de firmas o elevación a escritura publica de los distintos instrumentos privados celebrados entre los contratantes.

La labor notarial en el ámbito del Derecho Agrario es muy interesante atento a que nos podemos lucir elaborando y otorgando contratos en donde interpretaremos la voluntad de las partes volcándola allí, pero sin olvidar que la normativa que regula esta rama del derecho es de Orden Publico y por ende irrenunciable para las partes contratantes.

He aquí el punto de partida de nuestro trabajo atento a que consideramos necesario introducir el Derecho Agrario en el ámbito notarial, elaborando este trabajo a fin de que el notariado en general comience a insertarse en el tema conociendo el alcance de las leyes que actualmente lo regulan y a su vez, busquemos dejar inquietudes a fin de que en próximas Jornadas Notariales se profundice el estudio de los distintos contratos agrarios existentes con sus innumerables divergencias, tema que seguramente nos va a apasionar.

II. EL CONTRATO AGRARIO

El contrato agrario es el acuerdo de voluntades cuyo objeto principal consiste en regular los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en la actividad agraria con relación a cosas o servicios agrarios.

De dicha definición se desprende su principal elemento que es la producción agropecuaria, y sus características principales que son: 1) Sujetos agrarios. 2) Efectos contractuales en zonas rurales. 3) Obligaciones recíprocas entre las partes. 4) Respeto por el ciclo biológico de crecimiento. Además tiene las características

propias de todo contrato tal como ser consensual, bilateral, oneroso, conmutativo o asociativos y formal.

Los contratos agrarios se encuentran regulados en diferentes normas, tal como la Ley 13.246 de Arrendamiento y Aparcería Rural - rige en la actualidad con las reformas introducidas por las leyes 21.452 y 22.298 - que es la que nos abocademos en este trabajo.

III. ARRENDAMIENTO RURAL Y APARCERIA AGRICOLA Y PECUARIA

A. EVOLUCION DE LA LEGISLACIÓN

Vélez Sarsfield, siguiendo la orientación de los códigos de época, no legisló en particular a los arrendamientos rurales, sino que trataba este tipo de locación como una modalidad del contrato de locación de cosas. Dicto muy pocos artículos relativos a este tipo de contratos, como dicen Garrido – Zago en la obra citada *“el autor del Código consideraba necesario facilitar el establecimiento de capitales en el país, no limitando el aprovechamiento de la tierra rural”*. En ese momento Vélez Sarsfield estableció un derecho de propiedad sin obstáculos o dificultades que pudieran impedir la producción o entorpecer la circulación de riquezas, como dice Borda en la obra citada *“se propuso hacer un Código colonizador, que fuera una invitación a todos los hombres del mundo a trabajar la pampa desierta. Con este criterio no era conveniente una reglamentación protectora del arrendatario, bastaba con las normas generales de la locación.”*

Con el pasar de los años los productores agropecuarios exigieron una legislación que los protegiera y les asegure su estabilidad para poder incrementar la producción, es así que en 1.921 se dicta la primera ley sobre arrendamientos agrícolas que fue la 11.170 y más tarde en 1.932 la ley 11.627, pero sin embargo los agricultores seguían careciendo de estabilidad. Es así que se llega al dictado de la ley 13.198 que fue la primera ley que les aseguro a los agricultores la estabilidad en la explotación y trabajo de la tierra, atento a que a diferencia de las anteriores leyes, ésta establecía que sus disposiciones eran de orden público, dándole a los productores arrendatarios la seguridad de la cual habían carecido hasta entonces.

En 1.948 se dicta la ley 13.246 - rige en la actualidad con las reformas introducidas por las leyes 21.452 y 22.298 - sufriendo a lo largo de los años varias transformaciones que la alejaron de su espíritu “proteccionista”, atento que su ultima reforma ha dejado derogados gran cantidad de artículos que habían sido redactados por el legislador para mejorar la situación del arrendatario.

A pesar de ello y para garantizar el desarrollo de la empresa agraria en los contratos agrarios no se aplica el principio del artículo 1.197 del Código Civil - libertad de contratación de las partes – ya que la legislación prevé normas de orden publico e irrenunciables sus beneficios, plazos mínimos de contratación, posibilidad de formalización del contrato, diferentes prohibiciones tales como pactar prorrogas, constituir domicilios especiales distintos al del arrendamiento, clausulas abusivas, pactar un precio adicional, embargar útiles y producción del arrendatario, entre otras, y se exige la explotación racional de la tierra.

Es por ello que no debemos olvidar la letra de los artículos de la Ley de Arrendamiento y Aparcería Rural tales como el artículo 1 que dice: *“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 su finalidad agro económica. Los preceptos de esta ley son de orden público, irrenunciables sus beneficios e insanablemente nulos y carentes de todo valor cualesquiera cláusulas o pactos en contrario o actos realizados en fraude a la misma.”* Este articulo resalta la finalidad de la ley “Agraria” y el carácter “Orden Publico”. Y el articulo 41 que dispone: *“En los contratos a que se refiere la presente ley se aplicarán en el orden siguiente: a) Las disposiciones de la presente ley. b) Los convenios de las partes. c) Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación. d) Los usos y costumbres locales.”*

Se podría concluir que la actual legislación tiene caracteres de contenido jurídico autónomo y justifica la intervención del estado en la agricultura atento a que se asegura al arrendatario una ley de orden publico.-

B. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL

CONCEPTO

Es aquel contrato en el cual una de las partes se obliga a entregar a la otra el uso y goce de un predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de las especializaciones, y la otra, en consecuencia, se obliga a pagar por ese uso y goce un precio cierto en dinero.

En la ley 13.246 reformada por la ley 22.298, encontrado el concepto de Contrato de Arrendamiento en su artículo 2: *“Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce de un precio en dinero.”*

Parte de la doctrina considera a este tipo de contratos como “locación de cosa”, tal es la postura de López de Zavalía - obra citada – al decir que “el arrendamiento rural pertenece al género de locación de cosa” ya que posee todos los requisitos definitorios de la locación de cosa y por ende si no existiría la Ley de Arrendamiento Rural este tipo de contrato se regularía por el artículo 1.493 del Código Civil. Por su parte Pérez Llana considera que el arrendamiento rural legalmente es una figura autónoma distinta de los contratos de locación que en general legisla el Código Civil.-

En conclusión, se trata de un contrato conmutativo agrario, en el cual se otorga el uso temporal de la tierra a cambio de una suma de dinero determinada. Se recomienda este tipo de contrato cuando el titular del fundo desea dar la tierra a un tercero para que este lleve adelante su explotación, obteniendo por ello una renta fija y permanente, y a su vez, sin tener que preocuparse por los problemas que se originan a lo largo de los distintos procesos de producción.-

ELEMENTOS TIPICOS

- *La concesión del uso y goce de un predio rural:* Predio ubicado fuera de la ciudad o pueblo, quedan excluidos los inmuebles ubicados en la planta urbana. En los arrendamientos ubicados en la planta urbana se aplica el Código Civil y la ley de locaciones urbanas. Es importante destacar que si el inmueble se encuentra ubicado en zona rural, pero el objeto del contrato no es la actividad agraria tampoco estaríamos en presencia de un contrato de arrendamiento agrario por faltarle uno de los elementos esenciales.
- *Un precio en dinero:* Es obligación del arrendatario abonar el precio canon locativo que debe ser una suma de dinero.
- *La actividad agropecuaria:* Para que el contrato este protegido por la Ley de Arrendamientos Rurales el destino principal del predio debe ser la actividad agropecuaria; igualmente un mismo predio puede ser utilizado para mas de una actividad (comercial, industrial, etc).
- *Plazo mínimo:* La legislación actual prevé un plazo mínimo de tres años obligatorio para ambas partes, arrendador y arrendatario quienes deberán cumplirlo y respetarlo.

En conclusión, para que exista contrato de arrendamiento deberán darse en forma simultanea todos los elementos mencionados.

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

- *Consensual:* Consentimiento del arrendador y arrendatario.
- *Bilaterales plurilaterales:* Ambas partes se obligan recíprocamente.
- *Oneroso:* La contraprestación consiste en el pago de un precio.
- *No Formal:* No solemne, aunque el artículo 40 de la Ley exige la forma escrita para su prueba.
- *Conmutativo:* Genera obligaciones y cargas contractuales equivalentes o recíprocas entre las partes.

PRECIO

El derecho de usar y gozar de la cosa arrendada tiene como contraprestación del arrendatario el pago de un precio que de acuerdo con el artículo 2 de la Ley debe consistir en una suma de dinero y constituye uno de los elementos esenciales para la existencia del contrato, ya que de no ser así como dice Brebbia en la obra citada “estaríamos frente a un contrato asociativo (aparcería o mediería) o bien ante una de las convenciones que la ley prohíbe.”

Las reglas relativas al precio están contenidas de un modo general en el Código Civil (debe ser cierto, determinado o determinable) aunque debemos destacar que existen diferencias en materia agraria, como dice Spota – compartiendo la opinión Brebbia - cuando la ley hace referencia al “precio en dinero” quiere aseverar que se trata de dinero argentino, y que no nos encontramos frente a este contrato si su precio debe pagarse en moneda extranjera, y al no ser un contrato de locación típico tampoco se aplica el principio del artículo 1.197 del Código Civil, porque imponiendo el pago en moneda extranjera se estaría violando el orden público que impera la ley.

Borda sostiene que aunque la ley habla de “precio en dinero” la mayoría de los contratos de arrendamiento se estipulan a porcentaje, y dice que “no hay entre este contrato y el arrendamiento con precio fijo en dinero otra diferencia que una modalidad de pago.”

En caso de que la contraprestación sea mixta por consistir una parte en dinero y otra en un porcentaje de los frutos conforme el artículo 44 de la Ley el contrato se regirá por las normas de la aparcería.

La ley prohíbe en su artículo 32 convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero (contratos a kilaje fijo) y en su artículo 42 pactar como retribución, además de un porcentaje fijo a la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, un adicional en dinero o especie y de acuerdo con la cotización o la cantidad de frutos obtenidos (contrato canadiense).

Parte de la doctrina - Martínez Golletti, Carranza Torres - considera que los contratos en donde se estipula como precio una suma de dinero determinada con referencia a una cantidad de frutos o productos, gozan de plena vigencia, ya que la exigencia jurídica del precio cierto solo impone que este determinado o sea determinable, dándole de esta forma estabilidad a los contratantes ante los periodos

inflacionarios.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

La ley en su artículo 18 dispone que además de las establecidas en el Código Civil – que son de carácter supletorio - son obligaciones de las partes las siguientes:

Del arrendatario:

- *Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos: Respetar el destino pactado en el contrato.*
- *Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si estas existieran al ser arrendado el campo: Es una obligación autónoma de la actividad agraria.*
- *Conservar los edificios y demás mejoras del predio, los que deberán entregarse al retirarse en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo.*

Del arrendador:

- *Contribuir con el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas si el predio las tuviera al contratar.*
- *Cuando el número de arrendatarios exceda de Veinticinco (25) y no existan escuelas públicas a menor distancia de Diez (10) kilómetros del centro del inmueble, proporcionar a la autoridad escolar el local para el funcionamiento de una escuela que cuente como mínimo un aula para cada*

Treinta (30) alumnos, vivienda adecuada para el maestro e instalación para el suministro de agua potable: Es una colaboración del arrendador, y no tiene derecho a cobrar canon locativo alguno.

CAUSALES DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Las causales de extinción de los contratos están contempladas en el Código Civil y la ley de arrendamientos rurales establece algunas causales específicas las que serán tratadas más adelante en reglas comunes.

Aquí únicamente no debemos de dejar de desarrollar las siguientes:

- *Fallecimiento del Arrendatario:* En principio el contrato de arrendamiento se extingue con la muerte del arrendatario, es decir la muerte es causal de extinción del contrato. Sin embargo, la ley de arrendamiento permite – no es una obligación sino una facultad - a los descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado (hermanos) que hayan participado directamente con el causante de la explotación del predio arrendado, continuar con ella dando aviso fehaciente al dueño del campo de su voluntad de continuar con el arrendamiento dentro de los treinta días contados a partir del fallecimiento.

Si los herederos no notificaran tal decisión o lo hicieran fuera de término, el arrendador puede considerar extinguido el contrato y demandar el desalojo del predio.

- Rescisión por explotación irracional del suelo.
- Abandono injustificado del predio.
- Incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario previstas en ley.

C. CONTRATO DE APARCERIA AGRICOLA Y PECUARIA

CONCEPTO

El artículo 21 de la Ley 13.246, define a la aparcería de la siguiente manera: *“Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos”*.

Existen diferentes tipos de aparcería tales como la pecuaria, la agrícola y la mixta. En la aparcería pecuaria, el dador entrega animales y en la agrícola tierra.

El contrato de aparcería tiene ciertas similitudes con el contrato de arrendamiento, pero algunas de sus características particulares lo diferencian absolutamente.

En el contrato de arrendamiento, el arrendador está totalmente desvinculado de la explotación y los riesgos propios de la actividad agropecuaria. En cambio, el contrato de aparcería es un verdadero contrato de colaboración y de sociedad, en el que ambas partes participan de las ganancias y de las pérdidas.

En el contrato de aparcería, el aparcerero dador (dueño del campo) entrega la tierra al aparcerero tomador para que éste la trabaje, con el fin de repartirse los frutos. Ambos, dador y tomador, colaboran en la empresa aportando uno el capital y el otro el trabajo, participando de los resultados de la explotación, de las utilidades y los riesgos.

La ley 13.246, en su artículo 24, establece que en estos contratos, la pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor debe ser soportada ambas partes en la misma proporción en que fue fijada la distribución de los frutos.

Cuando se conceda el uso y goce de un predio rural las reglas del contrato de arrendamiento se aplican al contrato de aparcería. Entre ellas tenemos las disposiciones relativas a:

- a) Plazo: El plazo mínimo es de tres años y el máximo de diez, y puede extenderse extraordinariamente hasta los veinte años, a condición de que el aparcerero tomador se obligue a llevar a cabo obras de mejoramiento como

construcción de canales de riego, recuperación de suelos salinos, control de erosión hídrica y muchos otros (artículos 4 y 45 de la ley)

b) Prohibición de explotar irracionalmente el suelo: La producción agraria es la fundamental riqueza del país, es por eso que la Ley consagra el principio del orden público económico, con el fin de protegerla. En el artículo 8 queda prohibida la explotación del suelo que origine su erosión u agotamiento. Se prohíbe la explotación irracional del suelo, ya sea realizada con o sin acuerdo de partes. En caso de hacerlo, el arrendador o dador, puede rescindir el contrato o iniciar un juicio para que cese dicha actividad, pudiendo reclamar daños y perjuicios en ambos casos. Si se produjera la erosión o agotamiento del suelo sin culpa de las partes, cualquiera de ellas podrá rescindir el contrato.

c) Bienes inembargables: El artículo 15 enumera una serie de objetos inembargables por el arrendador o aparcerero. Entre ellos están sus efectos personales, máquinas y elementos de trabajo, animales, semillas y otros bienes que necesite para explotar el predio y los bienes imprescindibles para subsistir por el término de un año, él y su familia.

d) Cláusulas nulas: El artículo 17 establece que son nulas y carecen de todo valor y efecto, una serie de cláusulas contractuales. Ellas son: 1. Vender, comerciar, transportar o depositar con una persona o con una empresa determinada; 2. Contratar para las labores rurales o adquirir bienes, a persona o empresa determinada; 3. Usar elementos específicos o un determinado sistema para cosechar o para comercializar los productos o efectuar una explotación no ajustada a una correcta técnica cultural; 4. Establecer una prórroga jurisdiccional o constituir un domicilio especial, diferente del domicilio real del arrendatario.

e) Vencimiento del término contractual: una vez vencido el término legal o pactado, se deberá restituir el predio rural que se concedió para el uso y goce, sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes, conforme lo establecido en los artículos 20 y 16 de la ley.

En cambio cuando no se concede el uso y goce de un inmueble – aparcerías pecuarias - la ley en sus artículos 34 al 38 regula los derechos y obligaciones de las

partes.

CARACTERISTICAS DEL CONTRATO

- Bilateral, porque necesita por lo menos dos personas para poder llevarse adelante.
- Intuito persona porque una parte para contratar con la otra considera previamente el carácter de la misma, sus habilidades para producir, etc.
- Formal
- Aleatorio ya que el resultado de la producción puede verse afectado por diferentes factores.

PRECIO

El precio en dinero es lo que diferencia el arrendamiento rural de la aparcería, pues en ésta última las partes se distribuyen o reparten los frutos en un porcentaje, mientras que en el arrendamiento rural la contraprestación consiste en un precio en dinero.

La ley no establece en que porcentajes deben repartirse los frutos, así que el pacto es libre entre las partes y no existen mínimos garantizados. El precio en este tipo de contratos es una proporción que las partes acuerdan libremente distribuirse del resultado de la explotación pecuaria o agrícola.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

El artículo 23 de la ley establece las obligaciones del aparcerero tomador (quien recibe la cosa) y del dador.

Obligaciones del Aparcerero tomador:

- El tomador tiene la obligación de explotar personalmente el predio, y no puede ceder su interés, arrendar o dar en aparcería, la cosa o cosas objeto del contrato. El dador contrata teniendo en cuenta la calidad intuito persona,

esto no quiere decir que el aparcerero no pueda tener personal a su cargo y pueda organizar y dirigir el trabajo.

- Debe darle el destino convenido o si no se fijó el destino, debe realizar la explotación según los usos y costumbres del lugar. Esto se relaciona con lo establecido en el artículo 8 de la ley, respecto a la prohibición de realizar una explotación irracional del suelo.
- Tiene el deber de conservar los edificios, mejoras, enseres y todo elemento de trabajo que haya recibido del dador, los que deberá restituir al finalizar el contrato, en las mismas condiciones que le fueron dados, salvo los deterioros propios del uso y la acción del tiempo.
- Debe informar al dador la fecha en que comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a repartir, excepto que se haya convenido expresamente lo contrario. Es una manera de controlar por parte del dador a fin de determinar la cuota que le corresponde.
- Debe hacer conocer de inmediato al dador, de toda usurpación o evento dañoso a sus derechos. Esta es una obligación propia del contrato de locación.
- Debe restituir el predio al vencimiento del plazo, no tiene derecho a plazo suplementario para el desalojo.

Obligaciones del Aparcerero dador:

- Debe garantizar el uso y goce de lo dado en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de la misma.
- Tiene derecho a destinar sin cargo una parte del inmueble para asiento de vivienda, pastoreo y huerta (artículo 33).
- Llevar anotaciones con las formalidades, y en los casos que la reglamentación determina, su omisión o alteración constituye una presunción en su contra. La ley no establece la formalidad con la que deben hacerse las anotaciones. El procedimiento que se utiliza en la práctica es el inventario.

Ante el incumplimiento de alguna de las obligaciones, cualquiera de las partes puede pedir la rescisión del contrato y el desalojo y/o entrega de las cosas dadas en aparcería, si la otra no cumple (artículo 25).

TIPOS DE APARCERIA

APARCERÍA AGRÍCOLA: Es aquella en donde se entrega un predio rural, con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agraria en cualquiera de sus especialidades para luego repartirse los frutos. Uno de los ejemplos mas comunes es aquella actividad agraria relacionada con la producción de granos y con la finalidad de distribuirse los beneficios en la proporción en que ambas partes convengan de acuerdo al aporte de cada sujeto contratante.

Encontramos aquí como elemento del contrato la entrega de un predio rural y por objeto la siembra, para repartirse los frutos.

El artículo 30 de ley da a las partes la posibilidad de convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos y establece que ninguna podrán disponer de los mismos sin haberse realizado antes su distribución, salvo autorización expresa de la otra. La finalidad de la ley es evitar abusos.

Por su parte el artículo 32 prohíbe convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero. Sin embargo, el contrato instrumentado bajo esta modalidad no sería nulo pero no estaríamos en presencia de aparcería.

En este tipo de aparcería tal como lo dispone el artículo 33 de la ley el aparcerero tendrá derecho a destinar sin cargo una parte del predio para el asiento de su vivienda, pastoreo y huerta, en las proporciones que determine la reglamentación según las necesidades de las distintas zonas agro ecológicas del país.

APARCERÍA PECUARIA: Es aquella actividad agraria relacionada a la producción de animales dentro de un predio rural, es decir cuando una parte entrega un predio rural sin plantaciones o con praderas, para que otra que aporta animales lo explote y luego repartirse los frutos obtenidos.

En este tipo de aparcería el porcentaje de distribución de los productos será establecido en el contrato, en su defecto la ley dispone que se repartirán por mitades entre las partes, salvo uso contrario.

El artículo 35 de la ley dispone que el dador de animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcero en la posesión de los mismos y en caso de evicción a sustituirlos por otros. No está obligado a indemnizarlo. El aparcero no responderá de la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables.

Ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en aparcería o de los frutos y productos de los mismos, salvo estipulación en contrario (artículo 36 de la ley)

Con respecto al plazo, en la aparcería pecuaria no hay plazos mínimos, sino que rige el que las partes convengan libremente. Si no hay plazo, lo determinarán los usos y costumbres, locales; lo común es atribuirle al contrato la duración de un año, porque ese es el ciclo natural de la crianza de los animales. Así lo determina el artículo 37: “ Los contratos de aparcería pecuaria en los que no se conceda además de los animales el uso y goce del predio necesario para la explotación, regirán por el plazo que las partes convengan o en su defecto por el que determinen los usos y costumbres locales”.

La ley en su artículo 38, establece que los gastos de cuidado y cría de los animales correrán por cuenta del aparcero, salvo estipulación o uso contrario.

FALLECIMIENTO O IMPOSIBILIDAD DEL APARCERO

El artículo 27 establece que la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero, pone fin al contrato de aparcería. Esto es por la naturaleza intuitu persona del contrato. No se transmiten las obligaciones a sus herederos por ser ellas de carácter personalísimo.

En el mismo artículo esta la excepción, y es que el contrato no termina por muerte del aparcerero dador o por enajenación del predio, salvo opción contraria del aparcerero.

El aparcerero dador, aporta los bienes y elementos de trabajo, por eso ante su muerte, sus obligaciones pueden transmitirse a sus herederos, sin que ello afecte al contrato, salvo que el aparcerero opte lo contrario.

La venta del predio del dador, tampoco pone fin al contrato, que continua con el nuevo dueño, salvo que el aparcerero de por finalizado el mismo.

La ley exige que el contrato esté inscripto para que el aparcerero pueda hacerlo valer o que se pruebe su existencia.

REGLAS COMUNES AL ARRENDAMIENTO RURAL Y A LA APARCERIA AGRICOLA

La ley de arrendamiento y aparcería rural posee ciertas normas comunes a estos dos tipos de contratación agraria tales como el plazos, la forma de los contratos, clausulas nulas o prohibidas, competencia y jurisdicción en la materia y causales de extinción.

PLAZOS

El articulo 4 de la Ley dice “Los contratos a que se refiere el Artículo 2, tendrán un plazo mínimo de Tres (3) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado. No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa por las partes.”

La Ley de Arrendamiento y Aparcería Rural vigente dispone que el plazo mínimo legal es de tres años, pero no fija un plazo máximo, aplicándose supletoriamente el articulo 1.505 del Código Civil que establece el plazo máximo de

diez años. Salvo casos previstos por la Ley (artículo 45) que autoriza el plazo de veinte años para determinados supuestos en los cuales se requieran obras de mejoramiento del predio a cargo del arrendatario que demoren la productividad de su explotación por un lapso superior de dos años. El plazo mínimo es de orden publico y es obligatorio para ambas partes, siempre será de tres años aunque las partes hayan estipulado uno menor.

La ley a fijado un plazo mínimo con el fin de otorgar seguridad en la ocupación del predio por un ciclo agrícola o ganadero completo, la duración mínima del contrato no puede ser inferior al ciclo biológico, el fundamento del plazo radica en garantizar la estabilidad con los ciclos naturales, la explotación y evitar el uso irracional de la tierra.

Para los contrato sucesivo la ley prevé un plazo mínimo de tres años, para el supuesto caso de que las partes no establezcan un plazo o estipulen uno inferior, siempre debe mediar una relación de continuidad entre uno y otro contrato, atento a que si concluido uno se restituyere el inmueble y al tiempo las mismas partes celebran un nuevo contrato sobre el mismo predio, este ya no seria un contrato sucesivo. Como dice Martínez Golletti “Los contratos sucesivos únicamente tiene plazos mínimos, pudiendo las partes celebrarlos por el termino que deseen, sin otros limites que los fijados por el artículo 45 de la Ley y el artículo 1.505 del Código Civil”

Dentro de este tema no debemos olvidar mencionar la reforma introducida por la ley 21.452 al eliminar la tacita reconducción de los contratos – artículo 20 – al establecer que vencido el término legal o el pactado por las partes, el arrendatario deberá restituir el predio rural sin derecho a ningún plazo supletorio.

La legislación agraria se propone otorgar seguridad en la ocupación del predio por un ciclo biológico, a fin de que el arrendatario se asegure una estabilidad suficiente a fin de recuperar su inversión.

Por tales motivos en una futura reforma legislativa se debería elevar el plazo mínimo a fin de garantizar la seguridad de ocupación durante un periodo razonable a fin de lograr la rotación de los cultivos y la sustentabilidad, y a su vez, respetar y conservar las características del suelo, evitando de este modo que se agote en cuanto a nutrientes.

FORMA E INSCRIPCION

El artículo 40 de la Ley vigente establece que *“Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiere probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos 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.”*

Los contratos pueden ser otorgados por instrumentos privados, no siendo exigible formalidad alguna, solo debe estar firmado por las partes y otorgado en doble ejemplar. En caso de no existir contrato por escrito y probando su existencia, el contrato se considerara encuadrado en los preceptos de la Ley gozando de los beneficios que ella acuerda.

Parte de la doctrina – López de Zavalia - caracteriza a los contratos de arrendamiento y de aparcería como no formales, ya que considera que el artículo citado exige el contrato por escrito solo a los fines de su prueba, por su parte Brebbia los caracteriza como formal porque lo considera necesario ad probationem.

Los contratos deberán contener los siguientes requisitos: datos personales de las partes contratantes; especificaciones del precio; superficie del predio; mejoras existentes, plantadas o adheridas al suelo, descripción y estado de conservación y listado de las pertenecientes al arrendador y las incorporadas por el arrendatario; especificación de plagas y malezas, superficie afectada; precio del arrendamiento, fecha, lugar y forma de pago y en las aparcerías, proporción en la distribución de los frutos, forma, tiempo y lugar de entrega; aportes de cada parte en la aparcería y delimitación del predio dedicado a vivienda, pastoreo y huerta; fecha de tenencia del predio; domicilio real de las partes; destino de la explotación; plazo del contrato; estudio de fertilidad y análisis del suelo.

La ley prevé que una vez otorgado el contrato con las formalidades de ley, cualquiera de las partes podrá inscribirlo en el Registro Inmobiliario de la respectiva jurisdicción. Nosotros como notarios en caso que elevemos a escritura publica uno de estos contratos deberíamos inscribirlos en dicho registro, con el fin de bregar por la seguridad jurídico notarial.

A fin de brindar a las partes mayor seguridad jurídica y oponibilidad a terceros en caso de litigios, nos atrevemos a sugerir que en una futura reforma legislativa se introduzca el otorgamiento de los contratos por escrito bajo pena de nulidad y su obligatoriedad de la inscripción registral en el Registro Inmobiliario respectivo.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Las obligaciones de las partes se rigen por las disposiciones del Código Civil, contemplando la ley otras tales como:

Para el arrendatario/tomador:

- * Recibir el campo.
- * Dar a la tierra el destino convenido.
- * Pagar el precio según la modalidad convenida.
- * Conservar los edificios y mejoras.
- * Sujetarse a las normas contractuales, leyes y reglamentos que rijan la materia.
- * Si ocupó el lugar libre de plagas y malezas, mantenerlo en ese estado, y si ya existieran cuando lo ocupó contribuir a su exterminio con el 50 % de los gastos.
- * Conservar el predio con sus edificios y mejoras, debiendo entregarlo en las mismas condiciones recibidas, salvo los deterioros ocasionados por el uso.
- * Devolver el campo al finalizar el contrato.

Por el arrendador/dador:

- * Conceder el uso y goce.
- * Entregar el predio en las condiciones pactadas.
- * Contribuir con la mitad de los gastos para combatir plagas y malezas existentes al tiempo del contrato.
- * Proporcionar a la autoridad escolar un local que funcione como escuela (con vivienda para el maestro, un aula por cada treinta alumnos, y agua potable), ante la inexistencia de escuelas públicas a menos de 10 km. del centro del inmueble, si los arrendatarios fueran más de veinticinco.
- * Percibir el precio pactado según la modalidad convenida.

CLAUSULAS NULAS O PROHIBIDAS

Del artículo 1 de la ley se desprende que los preceptos de la misma son de “orden público” y como tal irrenunciables sus beneficios. Campagnale define al orden público como el conjunto de principios que rigen determinadas situaciones, en un momento dado, de sustento político, económico, jurídico, institucional, etcétera, limitativo de la autonomía de la voluntad, de carácter imperativo, siendo su objetivo la justicia que hace a la esencia del derecho.

Este principio general lo vemos reflejado en diferentes disposiciones de la ley, tales como en los artículos 7, 8, 17, 32 y 42.

Todo convenio de partes que se realice en fraude a la ley será insanablemente nulo y carente de todo valor.

De los mencionados artículos surgen todas las prohibiciones y nulidades dispuestas por la ley:

- **Artículo 7:** “El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador....” De este modo la ley trasciende el interés privado en mira de la economía general, protegiendo la buena conservación del suelo.
- **Artículo 8:** “Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. En caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados. Si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato.” Este artículo prohíbe la explotación irracional del suelo, ya sea realizada con o sin acuerdo de partes y en caso de hacerlo, el arrendador puede rescindir el contrato o iniciar un juicio para que cese dicha actividad, pudiendo reclamar daños y perjuicios en ambos casos. Si se

produjera la erosión o agotamiento del suelo sin culpa de las partes, cualquiera de ellas podrá rescindir el contrato.

- **Artículo 17.** “ Son insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto las cláusulas que obliguen a: a) Vender, asegurar, transportar, depositar o comerciar los cultivos, cosechas, animales y demás productos de la explotación a/o con persona o empresa determinada; b) Contratar la ejecución de labores rurales incluidos la cosecha y el transporte, o la adquisición o utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio, o de bienes de subsistencia a/o con persona o empresa determinada; c) Utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de los productos o realizar la explotación en forma que no se ajuste a una adecuada técnica cultural.” Quedan excluidos de las precedentes prohibiciones los contratos en que sean parte criaderos, semilleros o establecimientos multiplicadores de semillas selectas, sometidos a fiscalización del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y que sean homologados por las Cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales”. Serán asimismo insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto cualesquiera cláusulas que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario.”
- **Artículo 32.** “Prohíbese convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero.” (Contratos a Kilaje Fijo).
- **Artículo 42.** “Prohíbese convenir como retribución, además de un porcentaje fijo en la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, un adicional a abonarse en dinero o especie y de acuerdo con la cotización o la cantidad de frutos obtenidos, o en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado a efectuarse bajo la dependencia del arrendador por el arrendatario, aparcerero o sus familiares.” (Contratos Canadienses).

COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN EN MATERIA AGRARIA

El artículo 17 en su última parte prohíbe toda cláusula que importe la prórroga de jurisdicción o constitución de un domicilio especial distinto que el real del arrendatario, protegiendo así el derecho de defensa en juicio.

Con respecto a la jurisdicción Borda expresa que la finalidad de la ley es que el trabajador de la tierra comparezca ante los jueces del lugar en que se encuentra el predio y no sea obligado a litigar ante una jurisdicción distinta. Por su parte Brebbia considera que la última parte del artículo 17 está implícitamente derogada, y por ende los particulares podrían pactar la proroga de jurisdicción invocando la protección de la legislación común.

CAUSALES DE EXTINCIÓN

Las causales de extinción de los contratos están contempladas en el Código Civil y la ley de arrendamientos rurales establece algunas causales específicas. A continuación enumeraremos algunas de ellas:

- **Cumplimiento:** Los contratos se extinguen con el cumplimiento de las obligaciones por ambas partes. Es la manera más natural y común de extinción de los contratos. Cuando cada una de las partes cumple con sus obligaciones hacen que desaparezca la finalidad del mismo y por ende se extingue.
- **Imposibilidad de Cumplir:** Cuando la prestación es física o legalmente imposible de cumplir sin culpa del deudor se extingue el contrato. Cuando es por caso fortuito o fuerza mayor, también se extingue el contrato, sin responsabilidad. Pero cuando la imposibilidad es por culpa del deudor, será responsable de los daños y perjuicios. (Según Art. 513 - 888 CC).
- **Mutuo Acuerdo:** Las partes pueden acordar libremente, pero el límite esta dado por el orden público, es el juez, quien en última instancia determinará si es válida la rescisión.
- **Confusión:** Cuando confluyen en una única persona las calidades de acreedor y deudor de la misma obligación. Se extingue el vínculo con todos sus accesorios (Art. 862 a 867 CC). Cuando se confunden en una misma persona el carácter de propietario y arrendatario se extingue el contrato.
- **Vencimiento del plazo:** El artículo 20 de la ley establece que si vencido el plazo legal o contractual, no se restituye el predio, el arrendatario o aparcerero incurrir en retención ilegítima y deben indemnizar a la otra parte.
- **Pérdida de la cosa arrendada:** La pérdida total de la cosa arrendada

extingue el contrato; pero si la pérdida es parcial se puede disminuir el precio o rescindir el contrato. Si la cosa está solamente deteriorada, el contrato sigue y el arrendador deberá reparar el deterioro hasta que la cosa esté en buen estado. (art. 1521 CC)

- **Imposibilidad de usar y gozar del predio:** Cuando es imposible usar la cosa para el destino por el cual expresamente fue arrendada, se extingue el contrato.
- **Vicios redhibitorios:** Si los vicios existieren al tiempo de celebrarse el contrato o sobreviniesen después el contrato se extingue, salvo que fueran aparentes o que el arrendador supiera o pudiera saber de ellos.
- **Caso Fortuito.**
- **Resolución del Contrato:** Incumplimiento de las obligaciones emergentes del artículo 19 de la ley.
- **Abandono de la cosa:** Para que sea causal de extinción del contrato debe ser injustificado (artículo 25 de la Ley).
- **Explotación irracional del suelo.** Esto puede ser con o sin acuerdo de partes. Cuando el arrendatario es quien explota irracionalmente el suelo, el arrendador puede rescindir el contrato o iniciar un juicio para que el arrendatario cese dicha actividad, pudiendo reclamar daños y perjuicios. Si la erosión o agotamiento del suelo es sin culpa de las partes, cualquiera de los dos puede pedir la rescisión del contrato.
- **Subarrendamiento y Cesión.** Artículo 17 de la Ley.
- **Arrepentimiento:** Facultad del orden jurídico para uno de los contratantes para privar al contrato de sus efectos.
- **Rescisión:** El Art. 1200 CC prevé la extinción por el acuerdo mutuo de las voluntades de las partes del contrato. De la misma forma en que las parte en ejercicio de la autonomía de la voluntad prevista en el Art. 1197 CC han podido crear el contrato también podrán extinguirlo.
- **Otras formas de extinción de los contratos:** Nulidad, Prescripción, Compensación, Renuncia, Remisión, Transacción.

IV. CONTRATOS ACCIDENTALES

En el ámbito de la contratación agraria existen otros contratos que la doctrina denomina “Contratos Accidentales”.

Estos tipos de contratos son cuestionados, y aunque tienen las características básicas del arrendamiento están excluidos expresamente de la ley de arrendamientos (artículo 39 de la ley). Igualmente, se diferencian del arrendamiento por el plazo, forma de pago y finalidad, siendo un contrato accidental por su breve término.

Este tipo de contratos son innominados y de interpretación restrictiva. En cuanto a la forma del otorgamiento debe ser escrita y su homologación judicial ante los tribunales y su registración es requisito esencial para su validez.

A continuación desarrollaremos a modo ilustrativo los tipos de contratos a los que se refiere la ley en su artículo 39 al solo efecto de tomar conocimiento de estas modalidades de contratación:

a) Contrato de Pastoreo: Es aquel contrato en donde una parte otorga la tenencia de un predio rural con destino a “pasturar” ganado de la otra parte, y a cambio del uso del espacio, el ganadero se obliga a abonar un precio determinado en dinero. La ley establece que este tipo de contratos deben realizarse por el término máximo de un año y en caso de excederse de ese plazo quedaran enmarcados en la ley de arrendamientos rurales elevando en consecuencia dicho plazo a tres años. Estos tipos de contratos no pueden ser renovados entre las mismas personas, salvo que transcurra por lo menos un año entre el vencimiento del primer contrato y la celebración del segundo.

b) Contrato de Cosecha: Es aquel contrato en donde una de las partes se obliga a entregar a la otra un predio rural o fracción del campo con el objeto de que efectúe allí un cultivo agrícola y le pague por ese uso una suma de dinero o lo participe en los frutos o utilidades al efectuar la correspondiente cosecha. La contraprestación puede ser la convenida por las partes incluso las prohibidas para los contratos de arrendamientos o aparcerías, lo que proviene de la circunstancia de estar excluidos estos contratos de sus disposiciones. El plazo es un elemento

importante y el mismo está determinado por la realización de una cosecha, por lo que es conveniente especificar el tiempo de ingreso de las maquinarias y la fecha de la desocupación total y restitución a su dueño, debiendo prever el supuesto de lluvias excesivas o inundaciones, determinándose al respecto un plazo máximo o extraordinario, pero cierto, que determine con precisión el momento de devolución del predio. En caso de controversia se podrá tipificarlo como “arrendamiento o aparcería” según la forma de pago, prorrogándose el plazo a 3 años y por lo tanto encuadrado en el ámbito de la ley 13246.

VI. REFLEXION

El objetivo de nuestro trabajo está cumplido, y como hemos expuesto al inicio del mismo nuestro mayor anhelo es aportar material académico para que el notariado en general comience a involucrarse en las negociaciones vinculadas con el agro. Sin olvidar “que siempre que nos encontremos redactando un contrato de arrendamiento o aparcería, además de verificar que contenga todos los elementos típicos de cada contrato y que se cumpla con la normativa vigente, no debemos descuidar que el objetivo de dicho instrumento va ser ejecutado utilizando el suelo como medio para obtener los resultados deseados, y es por ello que es nuestra responsabilidad, junto con sus otorgantes, introducir cláusulas que hagan que las partes respeten el ciclo biológico del suelo y los recursos naturales.”

V. BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

Borda, Guillermo A. Tratado de derecho civil: contratos. Tomo I. Capítulo XV. Arrendamientos y aparcerías rurales. Reglas especiales sobre aparcerías agrícolas y pecuarias.

Borda, Alejandro. Locaciones rurales, urbanas y mobiliarias. (Similitudes y diferencias). J.A.1992-III, p. 719-722.

Brebbia, Fernando P. Malanos, Nancy L. Derecho agrario. Editorial Astrea.

Brebbia, Fernando P. Acerca de la naturaleza jurídica de los contratos agrarios excluidos del régimen legal de la ley 13.246 y sus modificatorias. La Ley 1986-A, 987.

Campagnale (h.), Humberto. Contratos agrarios. Conclusión del contrato por fallecimiento del arrendatario. (Artículo 7° de las leyes 13.246 - 22.298). La Ley 1982-D, 839.

Campagnale (h.), Humberto. Regulación integral de los contratos agrarios. Suplemento Actualización La Ley, 12/10/2004.

Campagnale (h.), Humberto. Síntesis del contrato de arrendamiento agrario (Concepto de aparcería agrícola). La Ley 1989-D, 1047.

Carranza Torres, Luis R. El precio en los contratos de arrendamiento rural. Nota a fallo. El Derecho, Tomo 232-393, 2009.

D'Alessio, Carlos Marcelo; Acquarone, María T.; Benseñor, Norberto Rafael; Casabé, Eleonora R. Teoría y técnica de los contratos, instrumentos públicos y privados. La Ley, 2008. 346.4 D 16, 2 v.

Garrido- Zago. Contratos Civiles y Comerciales. Tomo II. Parte Especial. Editorial Universidad.

Gómez Andrade (h.), Jorge. Proyecto de Ley de Arrendamientos Agrícolas. La Ley 2008-E, 1397.

Maiztegui, Martínez Horacio. Arrendamientos y aparcerías rurales. Editorial Espacio Libre. Santa Fe, 2009.

Maiztegui Martínez, Horacio F. El derecho agrario en la Argentina.

Maiztegui Martínez, Horacio F. El trabajo agrario y el desarrollo sustentable.

Maiztegui Martínez, Horacio. Una nueva modalidad asociativa en Argentina: el pool de siembra.

Martínez Golleti, Luis E. Arrendamientos rurales: contratos sucesivos. La Ley 1980-C, 880.

Lopez de Zavalía, Fernando J. Teoría de los Contratos, tomo 3. Tomo Especial (2). Editorial Zavalía. 1992.

Pastorino, Leonardo F. Derecho agrario argentino. Editorial Abeledo Perrot. □

Pastorino, Leonardo F. Derecho Agrario y Ambiental en la Evolución Dogmática Argentina.

Wüst, Graciela. Los contratos agrarios. La Ley 2008-E, 904

Wüst, Graciela. Derecho Agrario Empresa Agrícola. Editorial Universidad.