



37 JORNADA NOTARIAL BONAERENSE / Junín, 2 al 5 de noviembre de 2011

Título:

“EL ROL DEL NOTARIO EN LA CONTRATACION AGRARIA ACTUAL”

Tema IV: 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: Trabajos de Delegaciones

Autoras:

María Leticia Krannichfeldt

María de las Mercedes Rivas

Delegación: Lomas de Zamora

“EL ROL DEL NOTARIO EN LA CONTRATACION AGRARIA ACTUAL”

SUMARIO:

Ponencia

Introducción

I. Desarrollo del Derecho Agrario en la República Argentina

II. Legislación sobre contratos agrarios

III. Límites a la Autonomía de la Voluntad.

IV. Contratos agrarios regulados por la Ley 13.246

V. Actuación del notario en la contratación agraria

CONCLUSION

PONENCIA

1) En la contratación agraria la autonomía de la voluntad de las partes está limitada por las normas de orden público que imperan en la materia y que están conformadas por las disposiciones previstas en la Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales y por las normas ambientales, que en un todo inescindible configuran el “orden público agrario ambiental”.-

2) Los contratos accidentales sólo están excluidos de la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales en cuanto no se les aplica el plazo mínimo legal pero quedan comprendidos en la demás disposiciones de orden público.-

3) No constituye una violación al **artículo 17 inciso c)** de la Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, las especificaciones en los contratos sobre el modo en que deberá realizarse la producción o las técnicas que deberá utilizar el arrendatario o aparcerero tomador, cuando estas estipulaciones tiendan al cuidado, preservación o recomposición del ambiente.

4) Una futura ley de contratos agrarios deberá incluir a todos los contratos y deberá distinguir entre grandes productores por un lado y pequeños y medianos productores por otro, incluyendo beneficios e incentivos a favor de estos últimos.

5) La inscripción registral de los contratos agrarios constituye el medio idóneo para lograr la oponibilidad frente a terceros por lo que se recomienda su práctica.

6) El notario debe reconocer interés suficiente para requerir constataciones, no sólo a las partes involucradas en la contratación sino a todo aquel que ostente al menos un interés difuso o pueda resultar afectado, en los términos del artículo 43 CN.-

7) Se deberá instar a la celebración de convenios con las autoridades con el fin de brindar la posibilidad a los afectados de acceder sin cargo a la obtención de pruebas de los actos que impacten negativamente en el Ambiente mediante la confección de actas notariales.

INTRODUCCION

La forma de producción rural ha evolucionado notablemente en las últimas décadas. Este cambio no ha sido acompañado por la legislación que rige en la materia, sin embargo los usos y costumbres en el ámbito rural han determinado importantes cambios en las formas de contratación y tanto la jurisprudencia como la doctrina especializada están incorporando paulatinamente las nuevas prácticas.

En el presente trabajo se intentará realizar un análisis de la normativa vigente, integrándola con otra normativa: la ambiental, que según consideramos, es también aplicable y conjuntamente con la anterior conforman las reglas de Orden Público del Derecho Agrario Ambiental.

Considerando su importancia histórica, realizaremos una síntesis de la legislación que rige a los contratos típicos de arrendamiento y aparcería, para luego avocarnos a los contratos accidentales, que según entendemos son los más utilizados en la actualidad. Asimismo y teniendo en cuenta casos de jurisprudencia, los actuales proyectos de reforma de la ley vigente y la opinión de los autores especializados, analizaremos los puntos centrales que consideramos debería incluir una futura reforma. Por último reflexionaremos sobre el rol del notario en la contratación agraria, centrándonos en los aspectos de mayor connotación práctica y aportando nuestras ideas, propuestas y opiniones.

I. Desarrollo del Derecho Agrario en la República Argentina

Si bien no es el objeto de este trabajo profundizar sobre la problemática del **Derecho Agrario**, no podemos dejar de mencionar algunos principios y nociones que facilitarán la comprensión de la temática que proponemos. Así tomaremos la definición del Doctor Eduardo A. Pérez Llana ¹:

“Derecho Agrario es el conjunto de principios y normas jurídicas autónomas que regulan diversas fases de la explotación agraria con miras a la obtención de una mayor riqueza agropecuaria y su justa distribución en beneficio del productor y de la comunidad” .- Para este autor *“La legislación agraria o rural es sólo una parte del Derecho Agrario; éste comprende no sólo la legislación sino los principios y todo tipo de*

¹ Pérez Llana, Eduardo A.: “Derecho Agrario”; Ed. Castellví; Santa Fé, 1963, Pag. 17.

normas jurídicas positivas manifestadas a través de sus distintas fuentes formales: jurisprudencia, doctrina, usos y costumbres.”

Definiciones más modernas, describen al Derecho Agrario, como aquel que estudia la empresa agraria, cuyo fin es ordenar los factores agrarios para lograr el objetivo de producir dentro del medio rural

Respecto a la **autonomía** del Derecho Agrario, algunos autores, como el profesor Perez Llana antes citado, reconocían su autonomía; mientras que otros, como el doctor Eduardo A.Pigretti, consideran que no es autónomo sino una suerte de “*especialización*”. Coincidimos con este último autor, quien considera que la discusión sobre este tema aleja la consideración de los problemas reales sin agregar elementos creativos. Además hoy en día el Derecho Agrario no podría considerarse sin la influencia de las normas del Derecho Ambiental, por lo que la doctrina especializada habla de “**Derecho Agrario Ambiental**”²

La regulación jurídica del medio rural ha sido una preocupación constante en todas las civilizaciones y sus orígenes se remontan a la antigüedad, citándose como ejemplos los códigos de Hammurabi y de Manu. Por lo que no nos debe sorprender que desde el inicio de las instituciones en nuestro país se hayan dictado normas cuyo fin era preservar el orden rural, así las Provincias dictaron sus propios Códigos Rurales encontrándose entre los primeros el de la Provincia de Buenos Aires en 1865 y el de Santa Fe en 1867. En el plano nacional se sancionaron leyes de lucha contra plagas y enfermedades del ganado, produciéndose así la intervención del Estado Nacional en diversos aspectos de la actividad agraria. Como explica el Profesor Dino Bellorio Clabot, “*Esta intervención que se produce en el auge del modelo, a principios del siglo XX deviene como consecuencia de la defensa del modelo agroexportador, que había sido el objetivo buscado por los constituyentes y el codificador.*”³

II. Legislación sobre contratos agrarios

Tradicionalmente la contratación agraria se ha desarrollado en un marco de informalidad por la ausencia de reglas claras y sobre todo debido al enorme peso que tiene la costumbre en este tipo de actividad.- Según enseña el profesor Eduardo Pigretti:

² Bellorio Clabot, Dino – Cavalli, Luis. “Derecho agrario ambiental.” Ed. Ad Hoc, Bs As 2009; Pag.24.-

³ Bellorio Clabot, Dino – Cavalli, Luis; Ob.cit. Pag.23.-

“Los contratos agrarios constituyen un reflejo cierto de lo que está pasando en el campo. De ahí su enorme valor como fuente del derecho agrario, ya que las leyes van oportunamente a regular estas relaciones jurídicas nacidas de las reales necesidades de los productores agropecuarios. También nuestros jueces deberán resolver sobre ellos, teniendo en cuenta no sólo la legislación sino también las costumbres y usos rurales, a los cuales las normas agrarias asignan una especial validez, por cuanto son fruto espontáneo del trabajo y de la libertad, en el marco del quehacer de agricultores y ganaderos que por ellos se obligan.”

Fue así que en nuestro país el sector agropecuario regía sus relaciones contractuales a través de los usos y costumbres y sin ningún tipo de formalidad, hasta la sanción del Código Civil en el año 1869. El codificador consideró que los principios generales de la locación eran suficientes, teniendo en cuenta que en esa época todavía había muchas extensiones de tierra sin poblar ni explotar y que los que trabajaban los campos eran directamente los propietarios, quienes empleaban peones. Por estas razones Vélez Sarsfield sólo incluyó algunas pocas referencias a los contratos agrarios, como por ejemplo la **nota al artículo 2503** que hace referencia al contrato de arrendamiento; la **nota al artículo 1493** que hace referencia al actual contrato de aparcería; el **artículo 1506** que refiere al plazo de los arrendamientos de fundos cuando este no se hubiera pactado, etc.

A principios del siglo pasado y como consecuencia de la consolidación del modelo agroexportador, los dueños de los campos dejaron de explotarlos por sí mismos para pasar a arrendarlos a la gran cantidad de inmigrantes que arribaron a nuestro país con la finalidad de convertirse en agricultores. Como la contratación se regía por las normas del Código Civil y los usos y costumbres, la parte que contaba con los recursos (suelo) generalmente imponía condiciones a la parte más débil (el arrendatario que necesitaba conseguir tierras para procurarse su subsistencia y la de su familia). En este contexto se observaron prácticas abusivas que consistían en obligaciones adicionales para el arrendatario como tener que adquirir los elementos necesarios para su trabajo o vender su producción sólo a determinadas personas; o la posibilidad del arrendador de resolver fácilmente el contrato sin tener que reconocer ninguna mejora que hubiera introducido el arrendatario o exigirle a éste que abandone el predio sin respetar los ciclos biológicos que la actividad agraria impone. Todo esto generó la necesidad de contar con una regulación específica que pusiera fin a estas desigualdades y que asegurara el aprovechamiento de las tierras aptas para el cultivo o la producción de ganado.-

La primera norma sobre Arrendamientos Rurales se sanciona en el año 1921: la **Ley 11.170** mediante la cual se buscó asegurar estabilidad, estableciéndose un plazo mínimo de 4 años, indemnizar al arrendatario por las mejoras introducidas, establecer la inembargabilidad de los instrumentos y animales de trabajo, dar la libertad de contratar, comerciar y vender sus productos. Esta ley se aplicaba al arrendamiento de predios de no más de 300 hectáreas.

En el año 1932 se sanciona la **Ley 11.627**, que deroga la anterior, mediante la cual se eleva el plazo mínimo a 5 años, no fija límite de superficie para los contratos de arrendamiento y el precio a pagar podía ser en dinero, especie o un porcentaje del rendimiento de los frutos, otra de sus notas salientes es que establecía la obligación del arrendador de construir una escuela dentro de su predio cuando el número de arrendatarios fuera más de 25 y no existiera escuela a menos de 10 kilómetros del establecimiento.

En la década del 40 debe hacerse frente, en materia de arrendamientos rurales, a diversos problemas: poner tope a los máximos precios de locación y prohibir los desalojos por vencimiento de contrato o por arrendamientos impagos. Así en 1942, la **Ley 12.771** limita la renta y la llamada libre contratación y ese mismo año se crea la División de Arrendamientos y Aparcerías Rurales en la órbita del Ministerio de Agricultura. Esta División debía entender en los problemas ligados al desalojo de colonos provocado por la transferencia de las explotaciones rurales de agrícolas en ganaderas y la extensión de la desocupación en el ámbito rural, pero en 1943 se sanciona el Decreto 14.001 que deroga esta última Ley.

Podemos generalizar y decir que, en estas décadas, los motivos de preocupación que obligan a plantear una legislación más adecuada, están insertos en "la cuestión social" que, en el campo, estaba atravesada por el riesgo de un conflicto social significativo.

La **Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales número 13.246 (LAAR)**, sancionada el 8 de septiembre de 1948, tuvo como objetivo establecer una normalización contractual que tutelara al arrendatario (productor rural) frente al arrendador (terrateniente) usualmente propietario de grandes extensiones territoriales. Dicha Ley se inspiró en la necesidad de tutelar la producción y en la protección del productor agropecuario, haciendo hincapié en los aspectos técnicos, económicos y sociales de la explotación.

En octubre de 1980 fue modificada por la **Ley 22.298**, que es la que aún rige. El nuevo texto tiende a modernizar la legislación referente al arrendamiento y aparcería, debido a los cambios observados en los modos de producción. A partir de los años 60 y 70 comenzó la transformación de arrendatario en contratista, figura que disponía de bienes de capital y necesitaba movilizar amplios recursos financieros. Este proceso se profundiza en los noventa frente al cambio del productor por la empresa agropecuaria, alterándose sensiblemente la estructura de poder entre el arrendador y arrendatario en relación a la existente en 1948 cuando se promulgó la Ley 13.246.-

Actualmente el panorama es muy complejo, ya que además del pequeño o mediano productor que trabaja junto a su familia existen grandes empresas, inclusive multinacionales, que atraídas por la creciente rentabilidad del sector y por la cada vez más fuerte demanda internacional de productos primarios (commodities) arriendan importantes extensiones de tierra cultivable, contando con medios tecnológicos y desarrollando su explotación mediante la modalidad de “pool de siembra”, entre otras. Obviamente que el impacto que estos “actores” tan diversos generan en el medio rural es distinto por lo cual entendemos que la aplicación de normativa uniforme para ambos no es adecuado, por lo que consideramos debería ser tratado este tópico en una futura reforma legislativa.

Existen varios proyectos de reforma con estado parlamentario, por una cuestión de espacio, analizaremos solamente algunas propuestas de los siguientes proyectos: Proyectos de Ley 2199/D/2010 (“Proyecto Orsolini-Federación Agraria”), el 1669-D-2010 (“Proyecto Stolbizer”), el 2681-D-2010 (“Proyecto Vargas Aignasse”), .

III. Límites a la Autonomía de la Voluntad.

Como se desprende de esta breve referencia histórica, vemos que toda la normativa específica se ha orientado a regular las relaciones de las partes, limitando la autonomía de la voluntad, así lo expresa la propia Ley 13.246:

“Artículo 1: 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 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.”

Cabe recordar que en el ámbito del Derecho Privado y más específicamente en materia contractual, se reconoce la necesaria vigencia del principio de la autonomía de la voluntad (*pacta sunt servanda*), expresada en el **artículo 1.197 del Código Civil**: *“Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma”*. Este principio permite a las partes configurar las diversas estructuras contractuales para el desarrollo ordenado y previsible de la respectiva actividad negocial que las vincule. Pero en la contratación agraria, la aludida libertad de las partes contratantes para la generación de vínculos contractuales, se encuentra limitada por las denominadas **normas de orden público**. En tal sentido el propio Código Civil en su **artículo 21** establece: *“Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.”*

Así observamos que en el ámbito de los contratos agrarios, hay una preocupación por proteger al productor, agricultor o ganadero, antes fundado en su reconocimiento como la parte “más débil” y quien con su esfuerzo y trabajo producía alimentos y generaba riquezas para el país mientras que en la actualidad, esta “necesidad de protección” ya no estará fundada en razones de su supuesta inferioridad económica, sino que se justifica en principios de **desarrollo sustentable**, entendiéndose por tal, aquel que permite satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las de las generaciones futuras.

El orden público impuesto en los contratos agrarios responde a un interés general, colectivo, que debe ser protegido; a diferencia del orden meramente privado, en las cuales están involucrados intereses particulares. Esto se explica si consideramos nuestro ordenamiento legal, y en primer lugar la **Constitución Nacional** que reconoce en cabeza de todos, tanto el derecho a un ambiente sano y equilibrado y apto para el desarrollo, como la obligación de protegerlo (ver **artículo 41 CN**). En consecuencia, corresponde hacer una interpretación dinámica dando nuevo contenido a las normas de orden público, de manera tal que queden incluidas las normas de protección ambiental. Al respecto, cabe destacar también que la **Ley Nacional Nº 25.675** llamada ley marco o **Ley General del Ambiente** en su **artículo 3** establece que sus disposiciones son de orden público y se utilizarán para la interpretación y aplicación de la legislación específica sobre la materia.

En consecuencia de lo precedentemente expuesto, podemos afirmar que el empresario rural se podrá valer de instrumentos jurídicos que facilitan la

intensificación de su producción y maximizan su ganancia, sin embargo, a estos instrumentos legales (contratos) les serán aplicables los principios ambientales que garanticen un uso racional de los recursos naturales en particular y del ambiente en general. Tales principios ambientales los encontramos expresamente reconocidos en el **Artículo 4** de la Ley General del Ambiente, muchos de los cuales ya habían sido reconocidos en los tratados internacionales en materia ambiental, firmados y ratificados por nuestro país y a los que la Doctrina ha catalogado como “**Principios Rectores del Derecho Ambiental**”. No obstante ello, la incorporación expresa de estos principios a nuestra legislación interna es importante por la función interpretativa y orientadora que los mismos cumplen. En relación a la temática que nos convoca, a continuación se señalan aquellos principios que enmarcan las actividades económicas:

El **principio de congruencia**, tiende a que la regulación en todos los niveles de gobierno en materia ambiental sea adecuada con los principios y normas de presupuestos mínimos ambientales que se dicten en función del mandato del Artículo 41 Constitución Nacional; si así no fuere, tales presupuestos mínimos prevalecerán sobre toda otra norma que se les oponga.

Por su parte, el **principio de prevención** indica que deben adoptarse todas las medidas que sean necesarias y atinentes para evitar el daño ambiental.

Mientras que el **principio precautorio** indica que, cuando haya peligro de daño grave o irreversible de daño ambiental, se deberán adoptar las medidas eficaces que lo impidan, sin importar que no exista la información suficiente o certeza científica al respecto.

Así también, el **principio de responsabilidad** señala que todo aquel generador de efectos degradantes del ambiente debe asumir los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición.

El **principio de subsidiariedad** indica el rol del Estado nacional de colaborar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambiental.

El **principio de sustentabilidad** indica que el desarrollo económico y social debe fundarse en un uso racional de los recursos naturales y el ambiente. En igual sentido, el **principio de equidad intergeneracional** indica que la generación actual puede hacer uso de los recursos naturales y del ambiente siempre que ese uso sea racional y no perjudique las posibilidades de desarrollo y goce de las generaciones futuras.

Finalmente, el **principio de solidaridad** es clara manifestación de que la problemática ambiental no funciona como compartimentos estancos sino que por el contrario, los

efectos de las conductas llevadas a cabo localmente repercuten en otros ámbitos. En el mismo sentido, se puede mencionar el **principio de cooperación** que indica que los recursos naturales compartidos deberán ser utilizados en forma equitativa y racional.

Los mencionados principios se constituyen en guías orientadoras que no podrán dejar de ser aplicados por parte de todos aquellos operadores del derecho (juez – administradores- partes del contrato- funcionarios) al momento de considerar el planteo de una cuestión ambiental.

IV. Contratos agrarios regulados por la Ley 13.246

Teniendo en cuenta la breve reseña histórica realizada y las aclaraciones antes enunciadas, pasaremos ahora a analizar los **contratos regulados** más conocidos, sin antes dejar de advertir que no son los únicos, puesto que la gama de contratos agrarios es bastante amplia, existiendo otros de más reciente regulación como lo son el contrato de maquila (Ley 25.113), el contrato asociativo de explotación tampera (Ley 25.169) y el contrato de mediería frutihortícola (decreto 145/01); también encontramos los contratos “accidentales” a los que nos referiremos junto con los de arrendamiento y aparcería, y completando el panorama contractual agropecuario, existen también **contratos atípicos**, es decir no regulados por la ley, entre los cuales algunos son muy utilizados en el presente, como el “pool de siembra” o el de franquicia ganadera o el de “feed lot” (también conocido como engorde a corral o de hotelería). Por razones de extensión no trataremos todos los contratos referidos, pero si aclaramos que según nuestra opinión le son aplicables a **todos** los contratos agrarios los principios enunciados y las normas de orden público ambiental.

En cuanto a los contratos regulados por la LAAR, es la propia norma la que nos indica el **Derecho aplicable**, así de acuerdo al **artículo 41**: “*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.”*

1) Arrendamiento Rural.

Según enseña el Profesor Eduardo A. Pigretti,⁴ (**nota pag. 15**) el arrendamiento es el contrato agrario más importante y significativo: *“La importancia de este contrato se destaca por constituir una modalidad simple y práctica para ordenar el uso de la tierra, por parte de quien sin ser dueño, va a llevar adelante una explotación agropecuaria en cualquiera de sus manifestaciones.”*

La doctrina ha calificado a este contrato como **conmutativo** o de cambio, ya que ambas partes contraen obligaciones pero la totalidad del riesgo la asume quien realiza la explotación (arrendatario); es además un contrato consensual, oneroso, bilateral, conmutativo, formal no solemne, de tracto sucesivo e “intuitu personae”

a. Concepto.

La Ley Nº 13.246 define en su **artículo segundo** al arrendamiento rural como el contrato por 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 sus especializaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero.-

b. Precio.

Como vemos, de una primera y rápida lectura de la Ley parecería entenderse que el precio sólo puede ser en dinero, es decir una cantidad fija de pesos. Sin embargo, en la actualidad la mayoría de los contratos de este tipo se celebran en dólares o por una cantidad determinada de producto: por ejemplo: tantos kilos de carne según la cotización de tal mercado o tantos quintales de soja según la cotización de tal otro mercado. Esta práctica es un claro reflejo de la aplicación de los usos y costumbres, que como dijimos, constituye una fuente importante del Derecho Agrario. Por otra parte la doctrina y la Jurisprudencia han aceptado esta modalidad, siempre que el precio sea por lo menos determinable:

“El precio debe ser, además, determinado o determinable al momento de tener que cumplir la obligación. Es por tal razón que con acierto, se ha considerado inaplicable al arrendamiento la prohibición de convenir como retribución el equivalente en dinero de una cantidad fija de frutos, contenida en el artículo 32 de la ley.”⁵

Por todo ello, entendemos que **no** son nulas las cláusulas contractuales que establecen esta modalidad de pago, ya que el precio no deja de ser cierto y si bien puede no estar

⁴ **Pigretti, Eduardo A. y colaboradores:** “Contratos Agrarios”, Editorial Depalma, Bs As. 1995; Pag.15.-

⁵ **Pigretti, Eduardo A. y colaboradores:** Ob.cit. Pag. 64

determinado al momento de la celebración del contrato (por ej. Si se pacta el pago por períodos) es determinable fácilmente al momento de cumplirse el pago, lo que no genera mayores inconvenientes entre las partes.

Tampoco habría prohibición legal de pactar el **precio en moneda extranjera**, ya que en este supuesto se aplica el artículo 617 del Código civil, que establece que al estipular dar moneda que no sea de curso legal en el país, la obligación se toma como de dar sumas de dinero.

En cambio la Ley establece en el **artículo 42** la prohibición de los “contratos canadienses”, que son aquellos en los cuales la retribución por el uso y goce del predio consiste en un porcentaje fijo en la retribución de los frutos o una suma determinada de dinero y además un adicional a pagar teniéndose en cuenta la cotización o la calidad de la producción obtenida en la explotación. Asimismo queda prohibido convenir una retribución que consista en trabajos ajenos a la explotación que deban ser efectuados por el arrendatario o sus familiares, ya que esto importaría una suerte de servilismo feudal incompatible totalmente con los derechos individuales.

Ambos Proyectos de Ley: 2199/D/2010 y 1669-D-2010T contemplan la posibilidad de pagar por el uso y goce un precio cierto **en dinero o en especie**. Luego, los proyectos difieren sobre la forma de determinar la conversión de dicho precio en dinero.

b. Plazos.

La ley 13.246 en su redacción original, establecía un plazo mínimo de cinco años. Luego, la modificación de la ley 22.298 redujo el término mínimo a **tres años**. El **plazo máximo** de contratación es de **diez años**, conforme surge del Código Civil (artículo 1505). Asimismo, la Ley fija un **plazo extraordinario de veinte años** para determinados supuestos en los cuales se requiere del arrendatario obras de mejoramiento del predio tales como desmonte, irrigación, etc, que retrasen la productividad de la explotación por un lapso superior a los dos años (**artículo 45** de la LAAR).

Por su parte, todos los Proyectos de Ley amplían el plazo mínimo, a 5 años (2199-D-2010 y a 4 años (1669-D-2010). Manteniendo ambos proyectos el plazo excepcional de 20 años para el caso de mejoras prediales. Solo el Proyecto (1669-D-2010) prevé expresamente el plazo máximo de 10 años.

El Proyecto (2681-D-2010) amplía el plazo mínimo también a 5 años pero nada dice respecto al plazo máximo o extraordinario.

Teniendo en cuenta que los plazos en los contratos van directamente vinculados a la duración del ciclo agrario o ciclo biológico, al que la empresa agrícola está ligada desde un punto de vista natural. El tiempo en los contratos agrarios, define las prestaciones de las partes, toda vez que habrán de respetar el tiempo que va desde las tareas preparatorias de la actividad, hasta la cosecha o recolección de los frutos o productos. Este ciclo varía entre cada especie de cultivo, de cría de animales, incluso depende de la región en donde la actividad se lleve a cabo. El ciclo biológico influye de modo tal, que la norma ha dispuesto que el plazo extintivo de un contrato, no obstante podrá extenderse hasta el levantamiento total de la cosecha. O la norma refiere también a lo que se conoce como “año agrícola”, que nos está indicando un período mínimo o un ciclo de producción, que no refiere al año calendario

c. Obligaciones de las partes.

Son las establecidas en el Código Civil y enunciadas en el **artículo 18** de la LAAR

Las obligaciones del **arrendador**:

- (a) entregar el predio en tiempo y forma; (conf. art.1514 Cód.Civil)
- (b) 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 (art.18 LAAR)
- (c) percibir el precio (art.757 Cód.Civil)
- (d) construir una escuela cuando el número de arrendatarios exceda de 25 y no existan escuelas públicas a menos de 10 kilómetros del centro del predio (conf.art.18 LAAR)
- e) conservar el fundo (es decir la cosa) en buen estado (art.1515 a 1518 Cód.Civil)
- f) mantener al locatario (arrendatario) en el uso y goce pacífico de la cosa (fundo); (art.1517, 1526 y concordantes del Cód.Civil)
- e) una vez finalizado el contrato recibir el fundo (art.1611, etc)

A las mencionadas clásicas obligaciones del propietario-arrendador el Proyecto 2199-D-2010 adiciona las obligaciones de cumplir y hacer cumplir las normas de protección ambiental.

Entendemos que si bien la LAAR no menciona el deber de cumplir las normas ambientales, lo que se justifica por la época de su sanción, dichas normas son

imperativas y plenamente aplicables a **todos** los contratos, ya que como dijimos conforman el Orden Público y tienen jerarquía constitucional.

Por su parte, las obligaciones **del arrendatario** según lo establecido en el **artículo 18** de la LAAR y al Código Civil son:

- (a) recibir el predio;
- (b) dar a la tierra el destino convenido;
- (c) mantener el predio libre de plagas y malezas;
- (d) contribuir al combate de plagas y malezas (50%);
- (e) pagar el precio en tiempo y forma (art. 1556 y 1565 Cód.Civil);
- (f) conservar edificios y demás mejoras; y
- (g) restituir el campo al finalizar el contrato.

El **artículo 19** de la Ley dispone las opciones posibles de las partes en caso de incumpliendo de las obligaciones enunciadas:

“El abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario y la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos por el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a exigir el desalojo del inmueble.

El incumplimiento de las obligaciones especificadas en los incisos a), b) y c) del artículo 18, facultará al arrendador para pedir su ejecución o la rescisión del contrato, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

El incumplimiento de la obligación especificada en el inciso d) del artículo 18 facultará al arrendatario a compensar el crédito por las sumas invertidas con los arrendamientos adeudados, sin perjuicio de la facultad de exigir su pago inmediato.”

Además de las obligaciones enunciadas, el **Artículo 8** de la Ley N° 13.246 prevé la prohibición de “...toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos...”. El mismo artículo de la Ley vigente establece que, en caso de que el arrendatario viole esta prohibición, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo a la vez reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados.

Entendemos que la misma obligación de preservación del Ambiente le corresponde al arrendatario y por consiguiente el mismo derecho de rescindir el contrato o solicitar el

cese de la actividad al arrendador, en caso de que el arrendatario realizara cualquier actividad contraria a las normas ambientales vigentes, por ejemplo que causara la contaminación del agua o del aire, aunque por la característica de interdependencia que tienen los recursos naturales, es difícil imaginar una situación en la que se produzca la contaminación del agua y no también del suelo.

A las mencionadas obligaciones del arrendatario ambos Proyectos de Ley pretenden complementar con las siguientes: a) explotar el suelo racionalmente impidiendo su erosión, degradación o agotamiento; para ello deberá indicarse en el contrato la conformación de la rotación, el modelo tecnológico a utilizar y los criterios centrales del manejo de cultivos que aseguren el cumplimiento de este punto; b) realizar la explotación con arreglo a las reglas del buen cultivo practicando una agricultura sostenible/sustentable, resguardando la diversidad biológica/garantizando la reposición de nutrientes; c) cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional; d) mantener el predio libre de plagas y malezas asumiendo los gastos que demande la lucha contra las mismas (2199-D-2010 sin utilizar plaguicidas o pesticidas que atenten contra la conservación del suelo u otros recursos naturales); e) Conservar las mejoras del predio; y f) Inscribir el contrato en el registro respectivo (2199-D-2010 Registro Fiscal de Operadores de Granos, en el Registro de Contratos Agrarios y en el Registro Inmobiliario).

d. Continuación del contrato.

Conforme el **actual Artículo 7** de la Ley N° 13.246, el arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador.

El Proyecto de Ley 2199-D-2010 prohíbe al arrendatario el subarriendo o las cesiones totales o parciales del predio, exceptuando de tal disposición a la cesión del predio para pastoreo de rastrojo y para aprovechamientos secundarios, y aquellas operaciones que se realicen a favor de productores asociados (cláusula vaga). Por su parte, el Proyecto de Ley 1669-D-2010 prohíbe la cesión total o parcial del predio o la transferencia del contrato sin autorización expresa por escrito, salvo las excepciones que la misma ley disponga (Art. 15).

Ahora bien, en caso de **muerte del arrendatario**, el mismo artículo 7 establece que los descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado, que hayan participado directamente en la explotación, podrán optar por continuar la explotación o rescindir el contrato. Dicha decisión deberá ser notificada al arrendador, en forma fehaciente, dentro de los treinta días contados a partir del fallecimiento.

Entendemos que este instituto es propio del Derecho Agrario y constituye una forma de proteger a la “familia campesina” y de posibilitar que el ciclo productivo pueda concluirse sin necesidad de llevar a cabo mayores trámites ni tener que esperar por ejemplo el dictado de una declaratoria de herederos, por lo que no lo consideramos contrario a las normas del derecho sucesorio sino una excepción justificada por el fin que persigue.

Por su parte los Proyectos de Ley bajo comentario mantienen la norma que permite a la continuación del arrendamiento por los descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el 2º grado, que participaban directamente de la explotación del predio arrendado. El proyecto 2199-D-2010 omite indicar el modo en que tal voluntad debe ser expresada. Por su parte, el Proyecto 1669-D-2010 (Art. 16) establece que se deberá ejercer la opción comunicando al dueño del predio por medio fehaciente, sin indicar el plazo para ejercer dicha opción.

Por otra parte el **artículo 20** de la LAAR establece:

“Vencido el término legal o el término pactado, si éste último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes”

La Ley 13.246 suprimió la **tácita reconducción** de los contratos, por lo cual actualmente rigen las previsiones del Código Civil (artículo 1622), que prohíbe renovar el contrato una vez finalizado el plazo fijado, por consentimiento tácito de las partes. De esta forma, si el locatario continúa haciendo uso y goce del predio luego del vencimiento del contrato, se considera que continúa la locación vencida y que el locador puede pedir en cualquier momento el desalojo del locatario.

e. Mejoras.

En cuanto a la consideración de las **mejoras** en el contrato de arrendamiento, la Ley N° 22.298 suprimió el régimen propio previsto originalmente por la Ley 13.246. Ello condujo a que la cuestión se rija por el Código Civil, con los problemas que esto conlleva. Por tal motivo se sugiere, al momento de redactar el contrato en cuestión,

prever y hacer especial referencia al punto de las mejoras, a fin de evitar posteriores litigios.

Con buen tino, el proyecto 2199-D- 2010, prevé un apartado (Art. 30-37) dedicado a las mejoras. Ello representa un avance ante la supresión del régimen propio que sufrió la Ley N° 13.246. Por su parte, el Proyecto 1669-D-2010 omite hacer referencia a este asunto.

f. disposiciones legales protectoras del arrendatario

Como vimos anteriormente, desde sus comienzos la normativa agraria trató de evitar las situaciones de abuso a la parte históricamente más débil: el arrendatario, por lo que en la ley vigente subsisten los siguientes preceptos:

g. Inembargabilidad de determinados bienes:

El **artículo 15** establece:

“Se declaran inembargables, inejecutables y no afectados al privilegio del arrendador: los muebles, ropas y útiles domésticos del arrendatario; las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del arrendatario y su familia durante el plazo de un (1) año, incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijen.

Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán el crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables e inejecutables y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital.”

Surge del texto de la ley que esta norma de protección sólo se aplica para el caso de que el arrendatario sea una persona física, que vive junto a su familia del trabajo que desarrolla en el predio arrendado.

Si bien, como dijimos antes, las condiciones del arrendatario han cambiado sustancialmente en la actualidad, ya que junto con los “pool de siembra” subsisten numerosos pequeños productores que han resistido las profundas crisis económicas, la baja rentabilidad que durante muchos años sufrió el sector, la falta de crédito y financiamiento y ahora también la dificultad de ser competitivos frente a grandes productores altamente tecnificados y que cuentan con importantes recursos propios y financiamiento externo.

Reconociendo el invaluable aporte que los pequeños y medianos productores han realizado para el desarrollo económico y social del país, así como la incidencia que éstos tienen en las economías regionales, los innumerables problemas sociales que aparecen cuando, asfixiados por la situación antes descrita, abandonan sus campos para mudarse a las ciudades, siguiendo muchas veces una falsa promesa de un futuro mejor, terminan siendo víctimas del desempleo, el hacinamiento y la precariedad, además del desarraigo y la frustración que todo esto les genera; creemos que es necesario contemplar la especial situación de los pequeños y medianos productores y brindarles la posibilidad de continuar con las actividades productivas que tradicionalmente han desarrollado. Por ello, entendemos que una futura deberá incluir mecanismos de estímulo para estos productores, a quienes se les deberá seguir reconociendo beneficios como los enunciados en el artículo 15 de la LAAR así como otros incentivos.

h. Cláusulas nulas:

Conforme el **artículo 17:**

“Son insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto las cláusulas que obliguen:

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 incluidas 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.

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.”

La prohibición de incluir cláusulas de exclusividad se justifican por lo explicado en la breve reseña histórica. Actualmente no parecería que fuera imprescindible mantener estas prohibiciones dado el mayor acceso que existe a los diversos mercados, así

como los mejores medios de transporte y acceso a la información y medios de comunicación que existe aún en ámbitos rurales alejados de centros urbanos. Sin embargo no está de más su mantenimiento en los enunciados de la Ley.

En cambio consideramos que la prohibición del **inciso c)** de ningún modo podría entenderse que impida a las partes tomar medidas tendientes a la protección, conservación o recomposición del ambiente. Así por ejemplo, puede estipularse que el arrendatario no utilizará determinados productos agroquímicos que pudiendo no estar prohibidos, existen argumentos válidos para considerar que su utilización por períodos prolongados puede causar daños al ambiente. En este supuesto sería de aplicación el “principio precautorio”, que fuera anteriormente explicado y la falta de cumplimiento de la cláusula contractual por parte del arrendatario le haría incurrir además en conductas contrarias a las normas ambientales que como quedó dicho son imperativas.

En cuanto a la prohibición de la **prórroga de jurisdicción**, esto surgió como una estipulación a favor del arrendatario, ya que normalmente éste se enteraba de los juicios en su contra una vez que ya no podía interponer a tiempo un recurso.

En la actualidad y dados los importantes cambios operados en el sector, que como vimos llevan a replantearnos la situación del arrendatario como la parte más débil de los contratos, el precepto en cuestión sólo tendría sentido en los casos de pequeños y medianos productores que viven en el lugar donde desarrollan la explotación por lo que consideramos que es otro punto que justifica la diferenciación de tratamiento entre pequeños y grandes productores, en una futura reforma legislativa.

Sobre esta problemática, parte de la doctrina agrarista, entre los que se destaca el profesor Fernando Brebbia, ha entendido que la prohibición de la prórroga de jurisdicción del artículo 17 estaría implícitamente derogada desde que desaparecieron las Cámaras Paritarias al ser declaradas inconstitucionales en el año 1963. No obstante, en fallos recientes, algunos jueces le han reconocido plena vigencia a este principio, así en autos “**NAVERCAI S.A. c/ ANINO, SANTIAGO s/ ORDINARIO**” en su sentencia del 18 de Marzo de 2011 la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de Capital Federal, Sala 6 dijo:

“En el marco de un contrato de "feed lot" -consistente en la alimentación del ganado, específicamente bovino, en lotes de hacienda- en el cual se hubiere pactado una prórroga de jurisdicción, corresponderá hacer lugar a una excepción de incompetencia ya que, si bien se pactó su prórroga, esto no resulta válido en el marco de la Ley 13246 -aplicable en el caso, a causa de la finalidad agroeconómica del contrato en cuestión-,

que declara insanablemente nulas y carentes de todo valor y efecto cualesquiera cláusulas que importen la prórroga de la jurisdicción (art. 17).”

Teniendo en cuenta la Jurisprudencia citada consideramos que hasta tanto la norma no sea objeto de una modificación, es conveniente no pactar la prórroga de jurisdicción en los contratos para evitar posibles planteos y cuestionamientos sobre este punto en caso de litigios entre las partes.

2. Aparcería.

Es el contrato por el cual una de las partes se obliga a entregar a la otra animales, un establecimiento rural o un predio rural (con o sin plantaciones), sembrados o elementos de trabajo, para la explotación agrícola en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos, en la proporción acordada (**Artículo 21** de la Ley N° 13.246).

Al igual que el arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual, de tracto sucesivo, formal no solemne, intuitu personae, pero a diferencia del primero, es aleatorio, ya que las ventajas o pérdidas dependen de un acontecimiento incierto y también a diferencia del anterior es de carácter asociativo. Según enseña el Profesor Eduardo A. Pigretti: “es el típico contrato asociativo agrario”. Es decir que los riesgos propios de la actividad son asumidos por ambas partes.

A los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural les son aplicables (conforme lo dispuesto por el **artículo 22**), los preceptos de los artículos 4 (Plazo Mínimo), 8 (Prohíbe explotación irracional del suelo), 15 (inembargabilidad de los útiles del aparcerero tomador), 17 (cláusulas nulas) y 18 (obligaciones de las partes).

Las aparcerías se clasifican en:

- a) Agrícolas: cuando su objeto es la explotación de este tipo
- b) Pecuarias: cuando su objeto es la explotación mediante la cría de animales, pudiendo incluir la entrega de un campo con animales o solamente un conjunto de animales (aparcería pecuaria pura o simple)

Las obligaciones de las partes están previstas en el **artículo 23**, mientras que el **artículo 24** establece que la pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportado por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de los frutos.

Actualmente, el marco regulatorio en las aparcerías agrícolas aparece aún intensamente rígido, sosteniendo sobre todo el alea agraria e impidiendo “garantías contractuales” a favor del dador que le aseguren una ganancia cierta mínima.

El **Artículo 30** de la Ley 13.246 permite a las partes convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos, sin que importe la magnitud de los aportes, o su proporción con el resultado a distribuir para cada parte. A la vez, existe prohibición legal de convenir como forma de distribución una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero (contrato a kilaje fijo) (**Artículo 32**).

Por su parte, el Proyecto 1669-D-2010, prevé un porcentaje de referencia para la distribución de los frutos, a fin de garantizar una rentabilidad razonable para las dos partes del contrato. En tanto que el Proyecto 2199-D-2010 establece que el porcentaje en la distribución de frutos que las partes convengan deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación.

En relación a los plazos, el Proyecto 1669-D-2010 somete a las aparcerías agrícolas al régimen general, en tanto que en las aparcerías pecuarias se admite convenir el plazo libremente.

En caso de fallecimiento o la incapacidad física del aparcerero corresponde la resolución del contrato de aparcería, así lo establece el **Artículo 27**, con fundamento en el carácter personalísimo de este contrato agrario. Cuestión que confirma el Proyecto de Ley N° 1669-D-2010 al prever lo mismo para el caso de las aparcerías agrícolas. En tanto que, para las aparcerías pecuarias prevé la no disolución del contrato por la muerte del dador. Por su parte, el Proyecto de Ley N° 2199-D-2010 prevé la terminación del contrato en caso de muerte o incapacidad física del aparcerero, salvo que sus sucesores decidan continuar el contrato siempre que hayan participado en forma directa de la explotación, ejerciendo formal notificación en el plazo de 30 días.

3. Contratos accidentales

Son **contratos accidentales** o de breve término, aquellos previstos en el **Art. 39** de la Ley N° 13.246:

“Artículo 39. Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley:

a) Los contratos en los que se convenga, por su carácter accidental, la realización de hasta Dos (2) cosechas, como máximo, ya sea a razón de Una (1) por año o dentro de

un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo.

b) 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 (1) año.

En caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el presente artículo, o cuando no haya transcurrido por lo menos el término de Un (1) año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior, se considerará incluido el contrato en las disposiciones de esta ley. La calificación y homologación del contrato será efectuada a pedido de parte por la autoridad judicial competente, debiendo expedirse simultáneamente el correspondiente testimonio. Al vencimiento del contrato, la presentación de dicho testimonio ante la autoridad judicial competente será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva. Además de ordenar la desocupación, dicha autoridad a pedido de parte impondrá al contratista que no haya desocupado el predio una multa equivalente al Cinco por Ciento (5%) diario del precio del arrendamiento a favor del propietario, por cada día de demora en la restitución del inmueble hasta su recepción libre de ocupantes por parte del propietario. En caso de que el contrato se presente para su calificación hasta Quince (15) días antes de la entrega del predio al contratista y la autoridad judicial que intervenga no efectuare en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental. ”

Del enunciado legal surgen diversas posibilidades:

- a) contratos de pastoreos hasta un año, y
- b) contratos por una o dos cosechas en uno o dos años agrícolas.

No son renovables entre las mismas partes, hasta pasado un año desde su finalización.

Hay cesión del uso y goce de la tierra. La citada Ley N° 13.246 exige dos requisitos: que sean celebrados por escrito y que sean calificados como tales y homologados por el tribunal con competencia en el fuero rural en el lugar donde se encuentre situado el predio.

Parte de la Doctrina y también la Jurisprudencia ⁶ han interpretado que estos contratos están excluidos del régimen de la Ley 13.246.

En tal sentido, el Proyecto de Ley N° 1669-D-2010 regula los contratos accidentales y no los excluye de la aplicación de las reglas previstas para los contratos agrarios en general. Al definir, hace referencia al contrato accidental de cosecha. Lo describe como el contrato a través del cual una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de un predio rural con destino explotación agrícola, y la otra a pagar un precio en dinero o en especie, o en porcentaje según la naturaleza (de cambio o asociativa) del contrato, por un año o que no exceda de dos cosechas en el mismo año agrícola. El mismo Proyecto 1669-D-2010 prevé: a) precios de referencia a determinar por la autoridad de aplicación; b) el transcurso de al menos 1 año desde la finalización de un contrato accidental y la celebración de uno nuevo entre las mismas partes, bajo apercibimiento de aplicar los plazos mínimos previstos; c) la necesidad de calificar y homologar ante el juez competente.

Por su parte, el Proyecto 2199-D-2010 hace referencia a los contratos accidentales en el Art. 22 cuando establece que no se aplica el plazo legal a los contratos que se celebren con carácter accidental en los siguientes supuestos: a) Los contratos por una cosecha para formar o renovar pastoreo; b) Los contratos celebrados por una cosecha para la producción de semillas, siempre que el lote sea debidamente denunciado como semillero ante el organismo pertinente. Solo permite la celebración de estos contratos una vez cada dos años; c) Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrado por un plazo no mayor de un año son sometidos al plazo mínimo legal. Asimismo, prevé las formalidades que deberán cumplir los contratos accidentales: a) ser redactados por escrito; b) las firmas de las partes certificadas ante Jueces de Paz o Comunales o escribano público; c) ser presentados, a instancia de cualquiera de las partes, ante la autoridad judicial competente para su calificación y homologación; y d) ser inscriptos en el Registro de Contratos Agrarios. La omisión de las formalidades determina la aplicación del plazo mínimo legal.

⁶ CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL de SANTIAGO DEL ESTEROS, en autos "AFAGRO S.A. c/ GUISCAFRE JUAN A. s/ COBRO DE AUSTRALES CUMPLIMIENTO DE CONTRATO", sentencia del 12/05/1994

Otros autores han sido especialmente críticos de estos contratos, así el Profesor Brebbia se refirió en estos términos:

“En este proyecto importa regular los contratos agrarios en idéntica forma a la establecida en la Ley 13.246. Ello se explica si se tiene en cuenta que las leyes y reglamentaciones posteriores a ésta han posibilitado, sino fomentado el fraude al sistema legal en la medida que el contrato no se repitiera al año siguiente con la misma parte arrendataria. La consecuencia natural de esta degradación del sistema es que los contratos accidentales pasaron a ser la regla y no la excepción. De este modo la estabilidad de la empresa agraria fue sistemáticamente violada y podríamos agregar, sin que resulte exagerado, que estos contratos se convirtieron en el único utilizado por las partes. A lo expuesto, que por sí solo es grave, debe agregarse que la derogación virtual del plazo mínimo no sólo atentó contra los derechos del empresario sino que además ha incidido, como se ha señalado por autorizada doctrina, a la degradación del suelo como consecuencia del doble cultivo anual que por esta vía se realizaba en forma sistemática. Incluso, la utilización cada vez más frecuente del contratista rural determinó que toda la contratación agraria se realizara en una de estas dos formas. Se ha establecido la obligatoriedad de la forma escrita toda vez que es difícil concebir que un contrato verbal pueda ser accidental ya que éste obviamente es o debiera ser una excepción. Así mismo se exige la certificación de la autenticidad de las firmas por oficial público toda vez que el contrato puede ser calificado y la resolución que lo dispone tiene la eficacia de la sentencia en autoridad de cosa juzgada. Este trámite judicial puede ser reemplazado por la inscripción del contrato en un registro oficial que deberán implementar las autoridades locales y que tendrá los mismos efectos. Ello tiene la ventaja de la agilización del trámite y por el otro, el del control de los contratos pues su reiteración puede ser fácilmente verificada, lo que no ocurre en el caso de calificación judicial. (Brebbia (Pag.44)

Como adelantamos en la introducción de este trabajo, en la actualidad estos contratos de breve término han adquirido gran notoriedad puesto que han dejado de ser un instrumento extraordinario de contratación para pasar a ser una herramienta de uso corriente. Las causas de este fenómeno son diversas y complejas. Tanto arrendadores como arrendatarios recurren a estas modalidades porque no encuentran la seguridad necesaria para obligarse a un emprendimiento prolongado. Entre las causas puede mencionarse la creciente inflación y el recuerdo de las constantes crisis de los últimos veinte años, durante los cuales mas de cien mil productores agrícolas se vieron

obligados a abandonar sus producciones, según datos del censo agropecuario de 2002, que también arroja resultados que demuestran una gran centralización de la tierra y una disminución importante del número de explotaciones agropecuarias, sobre todo de pequeños productores. Cuestiones de índole político que se sucedieron en los últimos años, como la gran crisis política y social del año 2001-2002 o las confrontaciones del sector rural con el Poder Ejecutivo Nacional ocurridas en el año 2008⁷ y obviamente la falta de seguridad jurídica al no contar con una legislación actualizada y suficiente para atender la realidad actual del sector con los importantes cambios tecnológicos y coyunturales tanto a nivel interno como globales que se han verificado en las últimas décadas.

Por nuestra parte, compartimos la opinión de algunos autores como la del *Profesor Eduardo A. Pigretti*:

*“Entendemos que estos contratos se hallan excluidos de las de las disposiciones de la ley 13.246, especialmente en lo que respecta a la garantía de una duración mínima, pero que les son aplicables los demás preceptos de dicho ordenamiento legal, en cuanto no sean incompatibles con su naturaleza y características. Supletoriamente los contratos son normados por el Código Civil.”*⁸

En concordancia con esta última postura, consideramos que los contratos accidentales, si bien están excluidos de la aplicación de la ley de contratos agrarios respecto al plazo, es decir que no se aplica el plazo mínimo vigente de tres años, los mismos **NO** están excluidos de la aplicación de las normas de orden público que contiene la ley 13.246 y las demás normas de orden público aplicables en la materia, es decir las normas ambientales que rigen en el ámbito rural, como ya ha sido explicado anteriormente.

Si esto no fuera así podría caerse en la errónea interpretación de que un “arrendatario accidental” podría desarrollar su actividad sin prácticamente ninguna limitación, pudiendo incluso degradar el suelo, situación expresamente prohibida por el artículo 8 de la Ley de arrendamientos y por la demás normativa ambiental referida.

Formalidades de los contratos

Al respecto el **artículo 40** de la LAAR establece:

⁷ **Maiztegui Martínez, Horacio.** “Una nueva modalidad asociativa en Argentina: el pool de siembra.”

⁸ Pigretti, Eduardo A. y colaboradores, Op. Cit, Pág.. 97.-

“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 con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado 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”

Los Proyectos de Ley aquí considerados establecen como formalidades de los contratos de arrendamiento que sean: a) redactados por escrito (1669-D-2010 con firma autenticada por escribano público); y b) inscriptos en registro especial creado por la Ley y en registro inmobiliario que corresponda a la jurisdicción del inmueble.

La doctrina ha expresado que la forma escrita es “ad probationem”, ya que su existencia puede ser probada por otros medios si no se hubiese celebrado por escrito, como por ejemplo mediante los recibos otorgados por el arrendador.

Registración.-

Respecto a la inscripción de los contratos agrarios en el Registro de la Propiedad respectivo de la jurisdicción que corresponda, la propia LAAR establece un mecanismo bastante simple para obtener la registración ya que no será obligatorio que sean celebrados por escritura pública sino solamente que las firmas de las partes estén certificadas. Esta posibilidad está prevista en **la ley nacional número 17.801** de Registro de la Propiedad Inmueble, que en su **Artículo 2** prevé:

“De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:...c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”

La LAAR representa una excepción de las previstas en el **artículo 3** de la misma **Ley registral**: *“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.”*

Pese a los escasos requisitos exigidos, la registración de los documentos no ha sido una práctica muy habitual dado el carácter informal que durante mucho tiempo rigió las relaciones de la gente de campo, sin embargo en la actualidad el ingreso de otros actores que tradicionalmente no pertenecían al ámbito rural, como por ejemplo inversores ocasionales o empresas multinacionales, el hecho de que muchos de los contratos se celebran no ya entre conocidos o vecinos sino entre personas que son contactadas por un intermediario (agente inmobiliario) y que tal vez ni siquiera llegan a tener trato personal, sumado a la gran envergadura que generalmente revisten muchos contratos en términos económicos, amerita aprovechar todos los mecanismos posibles a fin de lograr la mayor seguridad jurídica para las partes. Por estos motivos entendemos que las ventajas de la registración justifican ampliamente de los costos que ésta puede representar así como los trámites que deban realizarse.

En este sentido, citamos la Jurisprudencia de la Cámara Segunda, Sala Primera Civil y Comercial de La Plata en autos “**Banco Río de La Plata c/ Bermejo María Luisa s/ Cobro ejecutivo**”, que con fecha 23 de marzo de 2000 dijo:

“El contrato de arrendamiento rural solo 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. Si el informe confirma que aquel organismo toma razón del contrato rural de marras, este elemento, mas allá de las observaciones que formula el actor, resulta suficiente para acreditar la existencia de la relación contractual alegada, debiendo, en consecuencia, dejarse constancia expresa en los edictos a librarse del estado de ocupación del referido bien (art. 575 del C.P.C.C) sin perjuicio de otros derechos que pudieran corresponderle al eventual comprador del inmueble”

En otro caso más reciente la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores en autos “**Alemany Massot, Catalina c/Loto, Angel Vicente s/ Incidente de Ejecución**” con fecha 8 de febrero de 2011 citando justamente la Jurisprudencia anteriormente citada, confirmó la sentencia de Primera Instancia que hizo lugar a la suspensión de la subasta solicitada por el arrendatario, ordenando un nuevo mandamiento de constatación y la ampliación del decreto de venta, disponiendo

además que en los edictos se haga saber al futuro adquirente la existencia de un contrato de pastoreo con vigencia hasta el año 2014.

V. Actuación del notario en la contratación agraria

La “apatía” que el Derecho Agrario ha tenido entre los profesionales del Derecho, que se traduce en un menor grado de desarrollo de esta disciplina, comparándola con otras ramas jurídicas, no ha sido la excepción entre los notarios. Por desconocimiento o quizás también algo de desinterés, se ha relegado la actuación de los notarios en la contratación agraria sólo a algunos profesionales especializados o a aquellos que ejercen su función en zonas rurales. No es casual la falta de conocimiento y profundización de la materia por parte de muchos profesionales, si se tiene en cuenta que en los planes de estudio de importantes Facultades de Derecho, como por ejemplo la de la Universidad de Buenos Aires, la materia es meramente optativa para los estudiantes, es decir que muchos egresan y obtienen su título habilitante para ejercer la profesión sin siquiera conocer las reglas básicas de la contratación agraria. Pese a este “déficit” histórico, la gran importancia que en la actualidad está teniendo la actividad agropecuaria debido a la especial coyuntura favorable de la actividad tanto en el plano local como internacional, sumado a la necesidad de darle forma a los contratos a causa de las exigencias fiscales, ha despertado en muchos colegas el interés por estos temas. Además las nuevas formas de producción, que muchas veces no requieren la presencia constante del productor en el campo que trabaja debido a que cuenta con mejores medios de comunicación y herramientas tecnológicas y las inversiones en la actividad agraria por parte de actores que no pertenecen al ámbito rural tradicional, sumada a que muchos propietarios de predios rurales han optado por arrendar sus campos y vivir en las ciudades, nos enfrentan con una nueva realidad que implica que los contratos agrarios no siempre se celebren en el lugar donde se desarrollará la explotación sino en la ciudad donde se domicilia el arrendador o donde tiene su asiento legal la empresa que se encargará de la explotación, todo lo que conlleva a que notarios que ejercen su función en ámbitos urbanos también sean consultados por los actores de la actividad agropecuaria.-

Por lo antes expuesto, la ingerencia del notario en la contratación agraria puede ser muy activa y dinámica, plasmándose en las distintas etapas de la contratación, a saber:

1) en la etapa de inicio de las relaciones contractuales, es decir de la “formación” del contrato agrario, donde el asesoramiento del notario a las partes es fundamental para crear reglas claras y evitar caer en nulidades por convenciones contrarias al orden público agrario ambiental.

Entendemos que aquí la actuación notarial debe materializarse mediante entrevistas con las partes en forma individual o en conjunto, donde el notario escuchará las inquietudes de las partes, evacuará sus dudas y les expondrá las diversas posibilidades de instrumentación del contrato; intentando dilucidar cual responde más a las necesidades y/o posibilidades de las partes. Así por ejemplo cabrá recomendar la escritura pública para la instrumentación de un contrato de larga duración o donde invierten capitales considerables, o simplemente donde las partes prefieren contar con la seguridad jurídica que implica la escritura pública. Mientras que tal vez en un acuerdo entre vecinos o personas que se conocen o ya venían desarrollando una relación contractual de tipo informal, por ejemplo un contrato verbal de arrendamiento, la redacción de un contrato por escrito con las firmas certificadas de las partes alcance para cubrir las expectativas y satisfacer las necesidades de las partes contratantes.-

Ya nos hemos referido a la conveniencia de inscribir el contrato en el Registro de la Propiedad por lo que no redundaremos en el tema, pero es válido aclarar que la verificación de que el instrumento a inscribir reúna las condiciones necesarias y eventualmente su rogación ante el Registro, constituyen otra de las incumbencias del notario en esta etapa.

2) Durante la etapa de la “ejecución” de la relación contractual, el notario puede ser consultado o requerido por alguna o ambas partes, ya sea para consultar sobre la interpretación del contrato o para prevenir futuros conflictos, por ejemplo si una de las partes entiende que la otra no esta cumpliendo las obligaciones asumidas o no lo esta haciendo en la forma esperada, podrá requerir sus servicios para constatar hechos (por ej.: la forma en que se desarrolla la producción, la cantidad de personal que trabaja en el establecimiento, el sistema de labranza que se utiliza, etc) o también podrá requerírsele actas de notificación, a fin de hacer saber de modo fehaciente a la otra parte su disconformidad o solicitarle información sobre la actividad que se está desarrollando, es de destacar que en este segundo supuesto es probable que tenga injerencia notarios de jurisdicciones no rurales, ya que como dijimos cada vez es más común que los sujetos comprendidos en la actividad (personas físicas o jurídicas) no tengan su domicilio real en las zonas rurales donde se desarrolla la producción.-

3) Por último, en la etapa de culminación de la relación contractual, ya sea que la misma acabe por cumplimiento del plazo contractual previsto o que lo sea por desavenencias entre las partes o por la imposibilidad material de continuar con el negocio, también el notario podrá asesorar a las partes, actuando como “mediador” y asistiéndolos en forma imparcial a fin de que lleguen a un acuerdo que extinga la relación contractual mediante por ejemplo un convenio cuyas cláusulas pueden ser redactadas por el notario, plasmándose la voluntad de las partes, o si esto no es posible, al menos realizar una constatación a fin de que las partes cuenten con elementos probatorios que les permita demostrar sus pretensiones en un proceso judicial (ej.: constatar el estado del predio, su ocupación o desocupación, las mejoras existentes, etc.) y sobre todo que asegure que las cosas o las conductas no queden desvirtuadas con el paso del tiempo, ya que como sabemos los procesos judiciales suelen ser muy largos y durar varios años.

Constataciones notariales.

Una mención especial merece la actuación del notario a través de las **actas de constatación**, ya que *“una de las actividades que atañen al escribano es la de documentar un hecho que puede producir efecto jurídico, en aras de su resguardo”*⁹

Como dijimos antes, constituyen un medio muy útil y eficaz para probar hechos, conductas o situaciones que hacen al desarrollo de la relación contractual agraria; ya que con la contribución de las tecnologías modernas (ej. Obtener la exacta ubicación del predio mediante GPS, utilización de decibelímetros para medir el ruido ambiental, etc) y eventualmente con la asistencia de peritos (ej agrónomos, veterinarios, biólogos, etc) muchas situaciones cuya prueba en un proceso judicial sería muy engorrosa, pueden allanarse cuando el interesado cuenta con una constatación notarial.- Este instrumento será de utilidad para las partes durante la vigencia de su relación contractual, como lo explicamos antes, y también les servirá para resguardarse frente a terceros como ser el Fisco, ya que en caso de recibir intimaciones o reclamos de pago de impuestos o contribuciones, una constatación de la cual surja por ejemplo la superficie sembrada, le servirá al contribuyente para probar la real magnitud de su explotación y evitar engorrosos expedientes o procesos contenciosos. En este sentido

⁹ Alvarez, Guillermo M.; “Las nuevas tecnologías. Reflexiones sobre su impacto en las actas notariales” En Revista Notarial Nro.959, Año 2008; Pag.409

nos parece oportuno citar un trabajo reciente¹⁰ en el que las autoras, al tratar los medios probatorios de los que un productor agropecuario puede valerse en un proceso contencioso administrativo mediante el cual el Fisco Nacional pretenda el pago de tributos (“retenciones”) estimando arbitrariamente un monto de producción que el contribuyente considera confiscatorio por no ajustarse a la realidad, mencionan además de la prueba documental e informativa, la “constatación notarial”, al respecto dicen:

“Este medio probatorio reviste fundamental importancia y debe adjuntarse a la demanda; tiene por objeto determinar el área sembrada, cuya producción será materia de comercialización, y para ello es indispensable contar con el asesoramiento de un ingeniero agrónomo, el que determinará la cantidad de hectáreas sembradas, el rendimiento y el costo por hectárea.”

Por otra parte y si bien no vamos a abordar la problemática de las actas en particular, ya que la doctrina notarial ha profundizado extensamente al respecto, quisiéramos detenernos en dos circunstancias que entendemos se relacionan con la temática abordada:

1) **Carácter del requirente:**

Cuando al notario se le solicita la constatación de hechos, previamente a aceptar el requerimiento que se le efectúa, evaluará si el solicitante reviste el carácter de “interesado”, para lo cual analizará las circunstancias especiales del caso y decidirá si acepta o no el requerimiento. Es muy común observar en estas escrituras fórmulas del tipo: *“considero al requirente con interés legítimo por lo que acepto el requerimiento”*.

Así en el marco de la contratación civil, si la persona o personas que nos requieren constatar, por ejemplo el estado de un inmueble, no invoca y eventualmente acredita un interés legítimo (propietario, poseedor, inquilino, etc.) difícilmente el notario acepte el requerimiento, ya que en caso de dudas razonables lo interpretará restrictivamente **(conf. Carmen Magri Cuaderno de Apuntes Notariales Nro.66 Año 2010 y Rubén A. Lamber Nro. 63 Año 2010)**. Pero como dijimos antes, en materia de contratación agraria rigen principios especiales, propios, distintos a los del derecho común, ya que existe un interés colectivo, de proteger no sólo el orden público económico sino

¹⁰ Landa Liliana, de Picco, Ester, Babini, Vanina y Navarro, Mónica: “Resolución 125/08: Aspectos Procesales: La Prueba” en *“Derecho Agrario”*, coordinado por **Facciano, Luis A.** T. 4, Nova Tesis, Rosario, 2008. Pag.337

también el orden público ambiental.- Es por ello que en una cuestión ambiental alcanza con probar un interés difuso para estar legitimado a accionar, conforme lo previsto por el **artículo 43** de la Constitución Nacional y a lo previsto en la **ley provincial de Medio Ambiente número 11.723** , que en su **artículo 36** establece:

“ARTÍCULO 36: En los casos en que el daño o la situación de peligro sea consecuencia de acciones u omisiones de particulares, el afectado, el defensor del pueblo y/o las asociaciones que propendan a la protección del ambiente podrán acudir directamente ante los tribunales ordinarios competentes ejercitando:

- a) Acción de protección a los fines de la prevención de los efectos degradantes que pudieran producirse;*
- b) Acción de reparación tendiente a restaurar o recomponer el ambiente y/o los recursos naturales ubicados en territorio provincial; que hubieren sufrido daños como consecuencia de la intervención del hombre.”*

También el artículo 37 de la citada norma establece:

“...El accionante podrá instrumentar toda la prueba que asista a sus derechos, solicitar medidas cautelares, e interponer todos los recursos correspondientes.”

En congruencia con los preceptos enunciados, entendemos que una persona que se considere “afectada”, podrá requerir al notario que se constituya en el lugar y constate determinados hechos, por ejemplo si tiene conocimiento que en un predio rural se esta llevando a cabo una determinada práctica que repercute en la erosión o contaminación del suelo, o que provoque la contaminación del agua o del aire o que afecte la biodiversidad, un vecino o grupo de vecinos, una Asociación cuyo fin sea la defensa de los recursos naturales o de la calidad de vida de la comunidad, aún sin ser parte en la relación contractual (es decir sin ser arrendador ni arrendatario ni contratista ni tener ningún vínculo comercial o laborar con alguna de las partes). Más aún: no reconocerle interés suficiente a un “tercero” que efectivamente resulta o puede llegar a resultar afectado (recuérdese la importancia que revisten las cuestiones ambientales) configuraría por parte del notario requerido una negación injustificada de prestar sus servicios, puesto que estaría desconociendo las normas de carácter superior que referimos.-

2) **Obligación de las autoridades de asumir los costos de la prueba**

Sabemos que las constataciones notariales constituyen en un proceso judicial un medio de prueba muy importante. Ahora bien, siguiendo los argumentos enunciados anteriormente, y reconociéndole interés suficiente para actuar en una causa en la que se invoca el derecho al ambiente (art.41 CN y art.28 Constitución Provincia), el denunciante se encontrará con un obstáculo que muchas veces puede frustrar sus buenas intenciones: la prueba es muy costosa. Pensemos por ejemplo en un vecino o grupo de vecinos, que teniendo conocimiento de que en determinado establecimiento rural se esta llevando adelante una práctica que repercute en la contaminación del suelo y del agua (por utilización de sustancias prohibidas según la nomenclatura del SENASA), interesados en que los responsables del lugar cesen en la actividad lesiva, intentan recabar pruebas, pero contratar a un notario para que requerirle que labre un acta de constatación y se tomen muestras de tierra y agua para su posterior análisis, puede resultar gravoso y tal vez no cuenten con los medios para solventarlo.

Por otra parte de acuerdo a los preceptos constitucionales, “las autoridades proveerán a la protección del derecho” (art.41 CN) y de la Provincia de Buenos Aires **“deberá preservar, recuperar y conservar los recursos naturales, renovables y no renovables del territorio de la Provincia; planificar el aprovechamiento racional de los mismos; controlar el impacto ambiental de todas las actividades que perjudiquen al ecosistema; promover acciones que eviten la contaminación del aire, agua y suelo”** (art.28 CP).

Por todo ello consideramos que sería necesario arbitrar los medios para que los afectados puedan acceder a los mecanismos idóneos que les permitan probar y fundar sus reclamos. Así consideramos que la Provincia debería asumir los costos de los medios probatorios, más aún considerando que no existen en la actualidad fiscalías ambientales y que los funcionarios que actúan en la órbita de la autoridad ambiental provincial no son suficientes para cumplir con la delicada tarea de la protección del Ambiente.

Mediante convenios con las autoridades Provinciales o Municipales se podría instrumentar que las actas de constatación que los notarios efectúen, a requerimiento de quienes acrediten su calidad de afectados y que persigan no sólo intereses personales sino la defensa del derecho que toda la comunidad tiene a gozar de un ambiente sano, no tenga costo para el o los requirentes y que éste sea asumido por la

Provincia o la Municipalidad respectiva, quienes a su vez trasladarán los costos a los responsables de las conductas lesivas (siguiendo el ejemplo anterior: al arrendatario o contratista que utilizaba productos para fumigar prohibidos) por la aplicación del principio “contaminador-pagador” que surge de la propia normativa: **“el daño ambiental genera prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley”** (artículo 41 CN) y **“Toda persona física o jurídica cuya acción u omisión pueda degradar el ambiente está obligada a tomar todas las precauciones para evitarlo.”** (art.28 Constitución Provincial).

Entendemos que esta postura se sustenta también en la **Ley de Medio Ambiente de la Provincia de Buenos Aires número 11.723**, que en entre los derechos y deberes de los habitantes, establece:

“ARTICULO 2º: EL Estado Provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos:

Inciso a): A gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona.-

Inciso d): A solicitar a las autoridades la adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma”.-

De acuerdo a las normas referidas, vemos que corresponde a las autoridades (nacionales, provinciales, municipales) proveer a la protección del derecho al Ambiente y por consiguiente éstas deben arbitrar los medios necesarios para asegurar a todos los habitantes y aún a las generaciones futuras, el goce y disfrute de este derecho fundamental. Sin desconocer esta obligación estatal, coincidimos con la opinión del jurista Eduardo A.Pigretti en el sentido de reconocer la “incapacidad del Estado” para resolver por sí solo las cuestiones ambientales. Por lo cual es imprescindible la participación activa y comprometida de los particulares, quienes deberán denunciar los casos de degradación de los recursos naturales y contaminación del ambiente, para lo cual la posibilidad de contar con constataciones fehacientes de los hechos (actas notariales, por ejemplo) de fácil concreción y sin costo para el denunciante, sería de gran utilidad práctica.

CONCLUSION

Luego del análisis realizado no tenemos dudas en afirmar que es imprescindible una pronta reforma a la Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales y que la nueva normativa debería incluir a todos los contratos que versen sobre la actividad agropecuaria. Además de los clásicos contratos de arrendamiento y aparcería y los llamados “accidentales”, deberá regular los atípicos, siendo indispensable también que la nueva ley se adecue a la normativa ambiental que rige en la materia, puesto que la agricultura o la cría de animales no pueden desenvolverse fuera de las normas establecidas para la tutela del ambiente porque la actividad agropecuaria y la naturaleza están siempre indisolublemente unidas ya que el medio en que se desarrollan las primeras es justamente la naturaleza.

Creemos que la intervención del Estado en materia de contratos agrarios, a través de la sanción de normas de orden público no debe entenderse como una limitación a los derechos individuales de las personas o una intromisión a la libertad de contratación sino como un elemento necesario para lograr tanto el bienestar general como el desarrollo sustentable del sector.

Para que la futura normativa sobre contratos agrarios que se sancione no resulte de la imposición de las autoridades o responda sólo a los intereses de ciertos sectores, es de trascendental importancia la participación de toda la sociedad, ya que no está en juego solamente el desarrollo económico del sector rural, sino también valores tan importantes como la seguridad alimentaria, la preservación de los recursos naturales y el derecho de todos de gozar de un ambiente sano.

Los notarios, desempeñamos en esta problemática un rol muy importante, que a su vez se verifica en una doble responsabilidad: por un lado como miembros de nuestra comunidad somos interesados directos en que se preserven los recursos naturales, que los alimentos que consumimos sean seguros, que nuestros descendientes también puedan gozar de un ambiente sano y equilibrado, y por otra parte, como profesionales del Derecho nos compete informar, asesorar y ayudar a cumplir la normativa ambiental-agraria a quienes requieran nuestros servicios.

Estamos transitando un momento muy interesante porque es justamente ahora cuando se están discutiendo los cambios que deberá realizarse a la normativa que rige en la materia que hemos analizado. De nosotros depende no dejar pasar la oportunidad de involucrarnos en una problemática, que como dijimos, nos incumbe a TODOS.

Tenemos la convicción de que la discusión de estos temas en las Jornadas Notariales Bonaerenses representa una manera y una oportunidad de participar.

BIBLIOGRAFIA

Barroso, Lucas Abreu: "Función ambiental de los contratos agrarios". Publicación: www.saij.jus.gov.ar, 2005.

Bellorio Clabot, Dino – Cavalli, Luis. "Derecho agrario ambiental." Ed. Ad Hoc, Bs As 2009.-

Bellorio Clabot, Dino; "Tratado de Derecho Ambiental" Ed. Ad-Hoc. Bs As 1997.-

Brebbia, Fernando P., Anteproyecto de la Ley general de Contratos Agrarios. Centro de Publicaciones Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 1996.

Brebbia Fernando P. y Malanos, Nancy, "Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios", Edit. Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 1997.

Facciano, Luis A. (coordinador), "Derecho Agrario", T. 4, Nova Tesis, Rosario, 2008 y 2010.

Maiztegui Martínez, Horacio F. "El derecho agrario en la Argentina". En: www.bibliotecajuridica.org.

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

EnProcuraduríaagraria.http://www.pa.gob.mx/publica/rev_41/ANALISIS/9%20horacio%20Maiztegui.pdf.

Nosedá, Paula: "Contratos Agrarios: su incidencia en la producción de biocombustibles", capítulo del libro "Respuestas normativas al impacto de los biocombustibles en la matriz productiva de alimentos y en el ordenamiento territorial, Antropofagia", Bs As, 2011, publicación del Proyecto UBACyT D 405 (2008-2010), editora: Marta Andrich de Álvarez, ISBN 978-987-1238-78-1.

Perez Llana, Eduardo A.: "Derecho Agrario"; Ed. Castellví; Santa Fé, 1963.-

Pigretti, Eduardo A. y colaboradores: "Contratos Agrarios", Editorial Depalma, Bs As. 1995.-

Pigretti, Eduardo A.: "Derecho Ambiental". Ediciones Gráfica Sur. Bs As 2004.-

Pigretti, Eduardo A.: "Derecho Ambiental Profundizado", Editorial La Ley, Bs As. 2003.-

Viale, Domingo A. Los contratos agrarios: como parte integrante del derecho privado argentino. En: La Ley, 1997-F, 1445.