

## XXXVII JORNADA NOTARIAL BONAERENSE

Junín, 2 al 5 de noviembre de 2011

### “LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO EN EL ÁMBITO RURAL”

**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.**

#### AUTORES:

Notaria María Luján A. LALANNE y Abogado Eduardo Agustín PUGNALONI.

**SUMARIO:** I) Ponencia.- II) Introducción.- III) Los contratos agrarios alcanzados por la regulación de la ley 13.246 y sus modificaciones.- IV) **El contrato de arrendamiento rural.** A) Concepto. Naturaleza jurídica. Caracteres. Forma. Inscripción. B) Elementos particulares. B.1) Predio. Destino. B.2) Precio. 2.a) Precio a kilaje fijo o su equivalente en dinero. 2.b) Precio en dólares u otra moneda extranjera. 2.c) Contratos “canadienses”. C) Plazo mínimo y máximo. Cláusulas *ad meliorandum*. D) Obligaciones de las partes en el arrendamiento rural. D.1) Obligaciones del arrendatario. D.2) Obligaciones del arrendador. E) Cláusulas nulas. Cláusulas sobre prácticas comerciales y culturales. Prórroga de jurisdicción y constitución de domicilio especial. La prestación de trabajos personales como precio. F) Cesión del arrendamiento rural y subarriendo.- V) **Las aparcerías rurales.** A) Concepto. Naturaleza jurídica. Caracteres. Clases. Aparcerías Agrícolas. Aparcerías pecuarias. B) Mediería. C) Normas del arrendamiento aplicables a la aparcería. D) Obligaciones de las partes en la aparcería. D.1) Obligaciones del aparcerero (tomador). D.2) Obligaciones del aparcerero dador. E) Precio a kilaje fijo o su equivalente en dinero en las aparcerías. F) Contrato “a precio mixto”.- VI) **Los contratos conjuntos.** VII) **Los contratos accidentales por cosecha y de pastoreo.** A) Concepto. Naturaleza jurídica. Normativa aplicable. B) Calificación y homologación.- VIII) **La actuación del notario.**- IX) **Conclusión.**- X) Bibliografía consultada.-

## **I) PONENCIA**

\* La ley de arrendamientos y aparcerías rurales sólo es aplicable a los contratos regulados en la misma.

\* Las disposiciones contempladas en la ley de arrendamientos y aparcerías rurales *no* son todas de orden público.

\* Son válidas las cláusulas que establecen el precio del arrendamiento rural en el equivalente en dinero a una cantidad fija de determinado producto, debido a que estando estipulado “*con referencia a otra cosa*” (art. 1349, CC) se considera *cierto*.

\* Es inadmisibles la estipulación contractual que establece el *pago* del precio del arrendamiento rural *en especie*, en virtud de ser contrario a lo prescrito en el artículo segundo de la ley 13.246 y sus modificatorias, que establece, como elemento esencial, que el arrendatario debe abonar el mismo *en dinero*.

\* El precio del arrendamiento rural estipulado en dólares u otra moneda extranjera cumple con la normativa aplicable (artículos 1, 2 y 41 de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales, artículos 1494 y 1349 del Código Civil), en razón de ser *cierto* y *en dinero* (artículo 617, Código Civil).

\* El *contrato sucesivo*, regulado en el artículo cuarto de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales, es un instituto jurídico diferente de la *tácita reconducción* eliminada de dicha normativa.

\* Los contratos accidentales por cosecha y de pastoreo son *agrarios*. Se rigen por las disposiciones del Código Civil y, consecuentemente, por el principio de la autonomía de la voluntad (artículo 1197), sin perjuicio que les será también aplicable la normativa de *orden público* relativa al desarrollo sustentable de los recursos naturales.

\* El análisis de las contrataciones agrarias permite vislumbrar la multiplicidad de situaciones en las cuales la actuación notarial tiene lugar, tales como el asesoramiento, la redacción de los arrendamientos rurales, las aparcerías y los contratos accidentales, así como también las actas notariales de comprobación, intimación y notificación.

## II) INTRODUCCIÓN

La extensa función notarial necesita nutrirse, para alcanzar su esplendor, de las distintas ramas del Derecho que coadyuvan a la tarea del notario en la búsqueda de la seguridad jurídica preventiva.

En efecto, el estudio interrelacionado de las diferentes disciplinas del Derecho enriquece la labor del profesional y, en definitiva, beneficia a la sociedad toda.

Es por ello que las contrataciones ligadas a la empresa agraria merecen ser estudiadas, en esta oportunidad, en atención a la vasta cantidad de situaciones que derivan en la necesidad de los sujetos intervinientes de contar con el debido asesoramiento y la actuación notarial.

El escribano se encuentra posicionado en un lugar primordial frente al hombre de campo, no sólo debido a su potestad fideifaciente en la aseveración de los hechos o actos cumplidos por él mismo o que han pasado en su presencia<sup>1</sup>, sino también en atención a que su formación intelectual en las distintas materias jurídicas le otorga, además, suficiente competencia para la formación y la redacción de los documentos<sup>2</sup>, previa aplicación de las operaciones de calificación, legalización y legitimación correspondientes a su ejercicio<sup>3</sup>, así como también para el asesoramiento a quienes requieran su ministerio sobre la concreción formal del acto y sus ulterioridades legales previsibles, en el marco de la imparcialidad y el secreto profesional<sup>4</sup>.

Y así como el Derecho Notarial se alimenta de los más diversos institutos jurídicos, el Derecho Agrario hace suyos ciertos principios normativos de variado estirpe, privados y públicos, que se renuevan constantemente<sup>5</sup> y auguran su

---

<sup>1</sup> Artículos 993 del Código Civil y 127 del Decreto-Ley 9020/78.

<sup>2</sup> Artículos 127 y 128 del Decreto-Ley 9020/78.

<sup>3</sup> GATTARI, Carlos Nicolás, *Práctica Notarial 8*, Depalma, Bs. As., 1989, p. 234 y ss.

<sup>4</sup> Artículo 35 del Decreto-Ley 9020/78.

<sup>5</sup> El Derecho Agrario se funda en las relaciones jurídicas comprometidas con la actividad agropecuaria, por lo que se lo considera un derecho en movimiento. Conf. ORLANDO Pietro Romano, *La dimensión internacional del Derecho Agrario*, en "Manual de Instituciones de Derecho Agroambiental Euro-latinoamericano", Edit. ETS, Pisa 2001, p. 463., citado por FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios*, Nova Tesis, Rosario (Santa Fe), 2006, p. 25.

autonomía<sup>6</sup>, aunque ésta última, como en todas las ramas jurídicas, siempre debe ser entendida en un sentido *relativo* en tanto su formación se encuentra influenciada por el Derecho Civil, el Comercial, el Laboral, el Administrativo e incluso el Internacional, matizando los intereses privados del propietario del fundo y del productor agropecuario con los intereses colectivos nacionales y mundiales<sup>7</sup>.

En este orden de ideas, se podría repetir lo dicho por el tratadista español Juan José Sanz Jarque, quien drásticamente sostuvo que “*la autonomía del Derecho Agrario concebida en sentido absoluto no tiene sentido*”, en tanto el mismo “*debe regular adecuadamente la materia agraria según la naturaleza propia de ésta*” pero “*en armonía con el ordenamiento general y ordinario del Estado*”<sup>8</sup>. Es más, esta disciplina jurídica también interviene sobre otras ramas del Derecho, citando, en forma enunciativa, los tipos penales agrarios como el abigeato, la estabilidad fiscal para los bosques, o el derecho real de superficie forestal que sólo existe en tanto se realice en dicho plano una de las actividades agrarias por excelencia, cual es la silvicultura<sup>9</sup>.

Es obvio que la mirada del Derecho Agrario, puesta en la actividad del sector, se trasladaría a la regulación normativa de los *contratos agrarios*, cuyo lente no está colocado en la noción estática del fundo, como en el derecho común, sino en la producción agroeconómica y en los intereses político-sociológicos<sup>10</sup> y ambientales<sup>11</sup>.

---

<sup>6</sup> En la actualidad, el debate doctrinario sobre la autonomía del Derecho Agrario deja de lado la defensa dogmática encabezada por Giangastone Bolla en la década de 1920 para rumbearse en el análisis de la actividad agropecuaria como objeto de esta disciplina jurídica que por su significado económico, político, social y ambiental, moldea sus normas e institutos con una fisonomía precisa. Conf. PASTORINO, Leonardo F., *Derecho Agrario Argentino*, Abeledo Perrot, Bs. As, 2009, p. 45 y ss.

<sup>7</sup> CARROZZA, Antonio, *La autonomía del Derecho Agrario*, en “Manual de Instituciones de Derecho Agroambiental Euro-latinoamericano”, Edit. ETS, Pisa 2001, p. 24., cit. por FACCIANO, Luis A. F., ob. cit., p. 24.

<sup>8</sup> *Derecho Agrario General, Autnómico y Comunitario*, Ed. Reus, Madrid, p. 51, cit. por VIALE, Domingo A., *Los contratos agrarios (como parte integrante del derecho privado argentino)*, LA LEY 1997-F, 1447- LLC1998, 141.

<sup>9</sup> PASTORINO, Leonardo Fabio, obra citada, p. 49.

<sup>10</sup> No debemos olvidar que la gestación de la primera ley de arrendamientos rurales N° 11.170, sancionada en octubre de 1921, estuvo signada por la protesta social conocida como el “Grito de Alcorta” que originó un proceso de sindicalización del que surge la Federación Agraria Argentina.

<sup>11</sup> La ley 13.246 del año 1948 fue pionera de la protección ambiental, inclusive con un perfil aún más conservacionista y una participación estatal activa en la redacción originaria de su artículo octavo. V. FACCIANO, Luis A. F., obra citada, p. 97 y ss.

En sentido amplio, Vivanco define al contrato agrario como “*la relación jurídica agraria convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común destinado a regir los derechos y obligaciones de sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas y servicios agrarios*”<sup>12</sup>. Esta noción comprende a los contratos agrarios que Carrozza llama “de concesión”<sup>13</sup>, destinados a la formación de la empresa agraria<sup>14</sup> –contratos *para* la empresa agraria- como también a los denominados “de la empresa agraria”, que se encuentran al servicio de una organización ya constituida y en funcionamiento (verbigracia, el contrato de compraventa de semillas, la locación de obra agraria y el depósito agrario).

Nos convocamos, entonces, al tratamiento de los denominados contratos agrarios *de concesión*, que son aquéllos que se encuentran regulados en la Ley de arrendamientos y aparcerías rurales número 13.246, sus modificaciones y reglamentación por el Decreto número 8330/63.

### **III) LOS CONTRATOS AGRARIOS ALCANZADOS POR LA REGULACIÓN DE LA LEY 13.246 Y SUS MODIFICACIONES.**

Si bien la ley de arrendamientos y aparcerías rurales, en su artículo primero, establece su aplicabilidad “a *todo* contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado y sus distintas modalidades”, la doctrina<sup>15</sup> entiende que dicha norma se está refiriendo a los contratos regulados en la misma, es decir a los arrendamientos rurales, las aparcerías rurales incluyendo a las medierías, los dos contratos accidentales (por cosechas y de pastoreo) reconocidos y los denominados *ad meliorandum*. En efecto, ciertos contratos agrarios cuentan con normativa

---

<sup>12</sup> VIVANCO, Antonio C., *Teoría de Derecho Agrario*, Ed. Librería Jurídica, La Plata, 1967, T. II, p. 407, cit. por FACCIANO, Luis A. F., obra citada, p. 38.

<sup>13</sup> CARROZZA, Antonio, *Contratos agrarios: noción y especies*, en “Teoría general e institutos de derecho agrario”, Ed. Astrea, Bs. As., 1990, p. 253, cit. por FACCIANO, Luis A. F., obra citada, p. 38.

<sup>14</sup> BREBBIA identificaría a la empresa agraria con la actividad agraria, requiriendo que concurren, además, los requisitos de economicidad, organicidad, profesionalidad e imputabilidad, en *Manual de derecho agrario*, Astrea, Bs. As., 1982, p. 73, citado por PASTORINO, Leonardo Fabio, obra citada, p. 510 y ss.

<sup>15</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y Aparcerías rurales*, Espacio Libre, 2009, p. 45 y ss. FACCIANO, Luis A. F., op. cit., p. 42 y ss.

específica, como la ley 25.169 que regula el contrato asociativo de explotación del tambo en participación y la ley 25.113 sobre el contrato de maquila.

La advertencia legal respecto a que esta normativa alcanza al contrato que, aunque haya sido celebrado por las partes bajo otra denominación y/o con distintas modalidades, “conserva el carácter substancial de las prestaciones correlativas<sup>16</sup>, conforme a sus preceptos y finalidad agroeconómica”, se fundamenta en la intención del legislador de evitar las contrataciones *in fraudem legis*, en tanto “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” (Art. 1º, segundo párrafo, ley 13.246).

Cabe aclarar que la finalidad agroeconómica dispuesta por la ley de arrendamientos y aparcerías rurales para los contratos que regula (arts. 1, 2 y 21) no se encuentra definida en la misma ni tampoco en su decreto reglamentario 8330/63. Cierta doctrina especializada<sup>17</sup> ha buscado su significado en el derecho italiano y en otras leyes nacionales como la que reglamenta el trabajo agrario y la ley 25.890 que incorpora un párrafo al artículo 77 del Código Penal Argentino al definir el concepto de establecimiento rural<sup>18</sup>, para concluir que la actividad agraria o agroeconómica principal a desarrollarse, como finalidad de los contratos regulados por la ley 13.246 y sus modificatorias (LAAR), puede consistir en el cultivo del fundo, la cría de animales, fomento o aprovechamiento semejante (cría o engorde de ganado), la frutihorticultura, la silvicultura, la avicultura, la apicultura o también cunicultura y servicultura, los viveros, la horticultura, la frutivinicultura y la floricultura, en el entendimiento que también son agrarias sus actividades *conexas*, como la enajenación, la comercialización, el mejoramiento, el saneamiento, la transformación, la manipulación, la conservación y la valorización, cuando las mismas tienen relación con la actividad principal<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> Se refiere al carácter bilateral de los contratos agrarios. Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y Aparcerías rurales*, Espacio Libre, 2009, p. 45.

<sup>17</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, obra citada, p. 45 y ss.

<sup>18</sup> “El término “establecimiento rural” comprende todo inmueble que se destine a la cría, mejora o engorde del ganado, actividades de tambo, granja o cultivo de la tierra, a la avicultura u otras crianzas, fomento o aprovechamiento semejante”.

<sup>19</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, obra citada, p. 59-60.

Deteniéndonos en la noción de “orden público” dispuesto por la norma que se analiza, podemos conceptuarlo como el status jurídico instituido imperativamente en el interés general o del bien común, que no puede ser alterado por la voluntad de los individuos<sup>20</sup>, tal como lo establece el artículo 21 del Código Civil cuando indica que “las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres”, como excepción al principio de la autonomía de la voluntad establecido en materia civil (artículo 1197 del Código Civil).

FACCIANO considera que el orden público impuesto por el artículo primero de la ley 13.246 no sólo busca proteger la finalidad agroeconómica de los contratos que regula (orden público *de protección*) sino que también se fundamenta en el interés general de tutelar el uso razonable de los recursos naturales (orden público *de dirección*), ostentando un alcance más extenso que el económico<sup>21</sup>.

En este sentido, el estudio de los contratos agrarios “de concesión” importa, como primera medida, aprehender el concepto de *orden público* que los impregna<sup>22</sup> en la búsqueda del amparo a la explotación agropecuaria bajo el desarrollo sustentable del suelo<sup>23</sup>.

Las cláusulas que infrinjan los preceptos imperativos de la ley serán nulas, es decir “carentes de todo valor” (artículos 1º, segundo párrafo y 17, LAAR), sin afectar las demás estipulaciones válidas del negocio, conforme lo dispuesto por el artículo 1039 del Código Civil en relación a la nulidad parcial del acto jurídico.

De acuerdo al desarrollo efectuado, corresponde distinguir las normas que, por ser imperativas en razón de la *protección* a la parte más débil, son sólo invocables por el sujeto afectado, de aquéllas que se fundamentan en el interés

---

<sup>20</sup> Conf. FACCIANO, Luis A. F., ob. cit., p. 44 y ss.

<sup>21</sup> FACCIANO, Luis A. F., obra citada, p. 42 y ss.

<sup>22</sup> Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y Aparcerías rurales*, Espacio Libre, 2009, p. 30 y ss.

<sup>23</sup> En 1987, el informe “Nuestro futuro común”, emitido por la Comisión Mundial de las Naciones Unidas sobre Ambiente y Desarrollo, define al desarrollo sustentable como “el desarrollo que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer las posibilidades de las futuras generaciones para satisfacer las suyas”. Cit. por FACCIANO, Luis A. F., obra citada, p. 100 y ss. En 1994, el artículo 41 de nuestra Constitución Nacional otorga a este principio, aunque sin nombrarlo, la máxima jerarquía normativa.

general y, por añadidura, son de posible alegación también por el concedente (arrendador o dador).

Cabe destacar que, a través de la ley 22.298 que modificó la 13.246, el interés originario del legislador de amparan al más débil (el arrendatario) quedó disipado ante la eliminación de diversas disposiciones que lo beneficiaban: “(...) *La nivelación de fuerzas entre ambos contratantes, acelerada últimamente en virtud de adelanto tecnológico, obliga a replantear los conceptos tradicionales existentes en la materia, para que el exceso de protección del régimen hasta vigente no redunde en perjuicio de las personas a quienes se destina la protección (...)*”<sup>24</sup>.

Ahora bien, las disposiciones contempladas en la ley de arrendamientos y aparcerías rurales *no* son todas de orden público<sup>25</sup>, habida cuenta la normativa aplicable a las aparcerías pecuarias (artículos 34 y 38); más aún cuando el aparcerero dador no cede el uso y goce del predio necesario para la explotación (artículo 37).

#### **IV) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL**

##### **A) Concepto. Naturaleza jurídica. Caracteres. Forma. Inscripción.**

Según el artículo 2º de la Ley 13.246, “*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 un precio en dinero*”.

El estudio del origen del contrato de arrendamiento rural permite determinar que, en cuanto a la naturaleza jurídica de esta figura, se trata de una especie del contrato de locación de cosas, con caracteres propios que lo distinguen.

---

<sup>24</sup> De la nota de elevación de la Ley 22.298 (23/09/1980), cit. por MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, obra citada, p. 79. La morigeración del principio de orden público agrario también queda exhibida en la ley 25.169 que regula el contrato asociativo de explotación tampera, donde las partes pueden pactar libremente sobre el plazo y el precio, estableciendo como norma imperativa sólo la obligación del empresario titular de proporcionar una vivienda al tampero asociado (art. 9º). Conf. PASTORINO, Leonardo Fabio, op. cit., p. 440.

<sup>25</sup> Por ello, Luis FACCIANO critica, con razón, la técnica legislativa utilizada, op. cit., p. 47.

Velez Sarsfield redactó sólo seis artículos (1506, 1536, 1557, 1558, 1560, 1617) referidos a la locación de los predios rústicos en el Título VI “De la locación”, Sección III “De las obligaciones que nacen de los contratos”, Libro II “De los derechos personales en las relaciones civiles” de nuestro Código Civil, de acuerdo a la poca importancia que le otorgó a este instituto jurídico y las realidades políticas y sociales que se vivían en dicha época.

Nos encontramos ante un contrato *nominado* (tiene denominación propia), *consensual* (se forma con el consentimiento del arrendador y arrendatario –art. 1140, Cód. Civil- en virtud de la fórmula “*se obligue a conceder el uso y goce*”, sin sujeción a la tradición de la cosa como en los contratos reales –art. 1141 C.C.), *bilateral* (art. 1138, C.C.), *conmutativo* en razón de que las ventajas de las partes no dependen de un acontecimiento incierto, *oneroso* (art. 1139, C.C.) y de *tracto sucesivo*, es decir de cumplimiento continuado.

El artículo 40, LAAR, establece que “los contratos a que se refiere dicha 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 todos los beneficios que ella acuerda”. Es decir que, si bien la ley de arrendamientos y aparcerías rurales exige la forma escrita para la celebración de este tipo de contratos, dicha *formalidad* es *ad probationem* y no *ad solemnitatem*.

Es obvio que el espíritu del legislador es el que resulta plasmado en el artículo primero de la ley 13.246 al decir que “la presente ley será aplicable a todo contrato, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan asignado y sus distintas modalidades”. Y en oportunidad de dictar disposiciones relativas a la forma de los contratos agrarios regulados, le interesó evitar que a través del incumplimiento de la exigencia escrita se termine eludiendo el encausamiento de los mismos hacia sus específicas disposiciones normativas de orden público.

A los fines de asegurar la protección de los intereses particulares y generales en juego, la ley de arrendamientos y aparcerías rurales dispone que “cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito” (artículo 40). Y si las partes no logran un acuerdo con relación a las cláusulas del instrumento a suscribir o una de ellas se negare a hacerlo, comprobada la existencia del contrato

agrario de que se trate, el juez competente, conforme al procedimiento vigente en la jurisdicción, aprobará en forma provisoria el texto del instrumento a ponerse en consideración, el cual deberá ajustarse a los preceptos de la ley 13.246 y su reglamentación, las estipulaciones de las partes y los usos y costumbres. Las partes podrán formular observaciones a dicho texto dentro del plazo de quince (15) días hábiles, transcurrido el cual se aprobará el documento proyectado, con modificaciones si se lo estimare procedente, dictándose sentencia definitiva y emplazando a las partes a suscribirlo (artículo 55, decreto reglamentario 8330/63), bajo apercibimiento de otorgarlo el juez por la parte remisa. En este último aspecto, se consideran aplicables, analógicamente, las normas rituales sobre las condenas a escriturar en los procedimientos de ejecución de sentencias de la jurisdicción respectiva (en la Provincia de Buenos Aires, artículo 510 del Código Procesal Civil y Comercial).

En cuanto a su inscripción en el registro inmobiliario respectivo, cualquiera de las partes podrá<sup>26</sup> hacerlo, a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente (artículo 40 *in fine*, LAAR).

En este sentido, el artículo segundo de la ley 17.801 de Registro de la Propiedad Inmueble establece que “para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley”, en los registros inmobiliarios existentes “se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos (...) c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”. Y su artículo tercero, último párrafo reza: “Para los casos de excepción que establezcan las leyes, podrán ser inscriptos o anotados los instrumentos privados, siempre que la firma de sus otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente”.

En el ámbito notarial, son conocidas las ventajas de la registración de los documentos, en virtud de los efectos de *publicidad y oponibilidad a los terceros interesados* que la misma surte. Es sabido que “la plenitud, limitación o restricción de

---

<sup>26</sup> El proyecto de ley nacional de contrato agrario, presentado bajo el número 1208-D-2011 establece que la inscripción en el registro inmobiliario respectivo es una obligación de los contratantes, al mismo tiempo que crea el Registro de Contratos Agrarios en el ámbito del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, para la inscripción de los mismos, también de carácter obligatorio (arts. 20, 24, 27, 37, 55 y 98 y concordantes).

los derechos inscriptos y la libertad de disposición, sólo podrá acreditarse con relación a terceros por las certificaciones” a que se refiere el Capítulo V de la ley 17.801 (artículo 22).

En suma, los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales<sup>27</sup> son documentos inscribibles en el registro inmobiliario correspondiente a la ubicación del predio objeto del acto, en atención a lo dispuesto en la normativa relacionada *ut supra*. Y es función del operador del derecho asesorar sobre esta materia a las partes intervinientes, con actitud docente, enseñándoles las bondades que la oponibilidad *erga omnes* de los contratos bajo análisis, otorgan a la relación jurídica nacida fuera del registro<sup>28</sup>.

Distintos fallos han abordado el tema: *“Existe inoponibilidad frente a terceros –entre ellos, primordialmente, a los adquirentes del inmueble arrendado- del contrato de arrendamiento respecto al cual no se ha cumplido la formalidad impuesta por el art. 40, segundo y tercer párrafo ley 13246. La aludida formalidad aparece, en cambio, exigida con carácter meramente facultativo en el nuevo estatuto del arrendamiento rural resultante de las modificaciones introducidas a la ley 13246 por la ley 22298”*<sup>29</sup>. *“El cumplimiento de la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la propiedad de conformidad con lo que prescribe el art. 40 de la ley 13246 es condición indispensable para que pueda ser opuesto a terceros”*<sup>30</sup>.

Por su parte PASTORINO<sup>31</sup> sostiene que, contra los que creen que no tiene efectos prácticos la inscripción del contrato de arrendamiento rural en el Registro de la Propiedad, la Cámara 2º, Sala Primera Civil y Comercial de La Plata en autos Banco Río de la Plata c/ Bermejo, María L. s/ Cobro Ejecutivo con fecha 23-03-200, estableció que: “El arrendamiento rural solo tiene efectos contra terceros desde la

---

<sup>27</sup> Los contratos de aparcería serán documentos inscribibles en los registros inmobiliarios respectivos cuando se conceda el uso y goce del predio rural (arg. arts. 22, LAAR y 10, ley 17.801).

<sup>28</sup> Confr. COGHLAN, Antonio R., *Teoría general de derecho inmobiliario registral*, Abeledo Perrot, Bs. As., 1991, p. 17-27.

<sup>29</sup> C. 2º Civ. y C. Paraná (E.R.), Sala 2º 9-8-83., “Bazzana de Acevedo, A.M. y otros c/ Comba, J.M., s/ Cobro o reintegro de mejoras”, ZEUS, Repertorio 6, sum. 22, p.73 “

<sup>30</sup> SC Buenos Aires, 11/03/75, LL, 1975-B-436, jurisprudencia citada por CARRANZA TORRES, *Contratos agrarios usuales*, 2ª edición ampliada y actualizada, Alveroni Ediciones, Córdoba, 2006, pto. II, p. 64

<sup>31</sup> PASTORINO, Leonardo, *Actualidad jurisprudencial en materia de contratos agrarios*, en VII Encuentro del Colegio de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), 2008, p. 112 y ss.

fecha de su inscripción en el Registro de la Propiedad (...) es condición indispensable para poder ser opuesto a terceros. Si el informe confirma que aquél organismo tomó razón del contrato rural de marras, este elemento, más allá de las observaciones que formule 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 (...).”

La inscripción de los contratos agrarios prevista en el artículo 40 de la ley 13.246 deberá efectuarse por el plazo fijado en el instrumento o, en su defecto, por el término legal mínimo, no correspondiendo la aplicación de los incisos a) ni b) del artículo 37 de la ley 17.801, por no sujetarse, ninguno de ellos, a las disposiciones legales específicas de esta disciplina.

## **B) Elementos particulares.**

Además de los elementos comunes a todo contrato, la formación del arrendamiento rural requiere de las siguientes particularidades: 1) La concesión del 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; 2) Precio en dinero.

### **B.1) Predio. Destino.**

El artículo 1º del decreto reglamentario 8330/63 mejora la interpretación del artículo 2º de la ley 13.246, al disponer: “(...) considérese *planta urbana de las ciudades o pueblos* del núcleo de población donde exista edificación y cuyo fraccionamiento se encuentre efectivamente representado por manzanas y solares o lotes, cuente o no con servicios municipales y esté o no comprendida dentro de lo que la Municipalidad respectiva considere como ejido del pueblo”.

El escenario geográfico en el que se ubica el predio objeto del contrato “no es por sí sólo suficiente para configurar el arrendamiento rural”<sup>32</sup> si el destino del mismo

---

<sup>32</sup> C1ª Paz Córdoba, 08/07/1980, Bottex, Jorge, suc. c. Abdon, Salvador J., SP LL, 980-566, cit. por FACCIANO, Luis A. F., op. cit., p. 57.

no fuera la *explotación agropecuaria*<sup>33</sup>, por lo que no corresponde incluir en el régimen bajo estudio numerosas locaciones hechas en predios rurales destinadas a estaciones de servicios, hoteles, galpones, playas de estacionamiento de camiones, campos de deportes y colonias de vacaciones.

Lo mismo es a la inversa: “Quedan excluidos de la ley 13.246, los arrendamientos de inmuebles ubicados en la planta urbana, aunque se los destine a producción agropecuaria”. Debe interpretarse en consecuencia, que los contratos concernientes a la locación de estos predios caen bajo las disposiciones del Código Civil, dado el carácter supletorio de este último.<sup>34 35</sup>

Para el supuesto que “el predio arrendado mediante un contrato único sea utilizado en más de un destino, como en el caso de producción agropecuaria y explotación comercial o industrial, el régimen legal aplicable al contrato de arrendamiento estará determinado por la principal actividad a que el predio esté dedicado, con prescindencia del accesorio” (artículo 3º del decreto reglamentario 8330/63).

En relación al concepto de “explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones” utilizado en la referida norma, y sin perjuicio de lo precedentemente expuesto, cabe agregar que según la teoría agrobiológica del Doctor Rodolfo Carrera<sup>36</sup> “es aquella actividad llevada a cabo por el hombre mediante un ciclo biológico a fin de obtener frutos animales o vegetales”.

En este sentido, CAMPAGNALE sostiene que el principal elemento del contrato agrario es la producción agropecuaria, así como también las tareas

---

<sup>33</sup> “Los contratos de arrendamientos de inmuebles ubicados fuera de la planta urbana estarán regidos por la ley 13.246, siempre que el destino del predio fuera la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y no se afecte el desarrollo o evolución inmediatos de las ciudades o pueblos”. (Art. 2º, in fine, Decreto Reglamentario 8330/63).

<sup>34</sup> Conf. BLASCO, Omar E., *Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales*, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1981, p. 27.

<sup>35</sup> Conf. GALFRÉ, René J., *VII Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario*, Colegio de Abogados de Rosario, Instituto de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), año 2008, p. 97-106.

<sup>36</sup> V. PASTORINO, Leonardo Fabio, op. cit., p. 451.

tendientes a la obtención de la referida producción, agregando como ítems de la misma a la actividad conexas, la accesorias y la vinculadas<sup>37</sup>.

De igual manera, BREBBIA afirma que para la tipificación del contrato agrario deben existir simultáneamente los dos requisitos, esto es, la existencia de un predio rústico y, además, el mismo debe estar destinado a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, siempre que no se afecte el desarrollo o evolución inmediatos de los pueblos<sup>38</sup>.

## **B.2) Precio.**

El precio *en dinero* exigido en el artículo 2 de la ley 13.246 es un elemento esencial del arrendamiento rural que nos permite diferenciar este contrato de la aparcería (donde el aparcerero tomador se obliga a entregar al dador un porcentaje de los frutos de la cosa –arts. 21 y 32, LAAR) y del comodato (por su gratuidad -art. 2255, CC).

La ley 22.298 fortaleció la inalterabilidad del precio convenido entre las partes, mediante la eliminación de los institutos de la *revisión* y de la *remisión* o perdón del mismo, los cuales protegían al arrendatario rural, desde el punto de vista económico, ante determinadas situaciones. A saber, el artículo quinto (derogado) de la ley 13.246 facultaba al Poder Ejecutivo “para proceder con medidas de carácter general a la *revisión* del precio de los arrendamientos, cuando exista desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos debido a causas de índole general o regional”. Y el artículo sexto (también derogado) de la misma ley establecía que “el arrendatario tendrá derecho a la *remisión* proporcional del precio del arrendamiento, por pérdida total o parcial de cosechas (...) debido a caso fortuito o fuerza mayor que implique riesgos no asegurables”; en franca contradicción con lo dispuesto en el artículo 1557 del Código Civil que no permite al locatario exigir remisión total o parcial de las rentas, “alegando casos fortuitos ordinarios o extraordinarios, que destruyan o deterioren las cosechas”.

---

<sup>37</sup> CAMPAGNALE (h.), Humberto, *Regulación integral de los contratos agrarios*, en Sup. Act. 12/10/2004.

<sup>38</sup> BREBBIA Fernando P., *Contratos Agrarios*, Ed. Astrea, Bs. As., 1982, p. 41.

De todas maneras, la supresión legal de los mencionados institutos de revisión y remisión del precio<sup>39</sup> no coarta la facultad del arrendatario rural de considerarse inmerso en una *excesiva onerosidad sobreviniente*, causada “por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles” (artículo 1198 del Código Civil).

Varios temas relacionados con el precio de los arrendamientos rurales han sido controvertidos en la doctrina y la jurisprudencia, como la discusión sobre la posibilidad de convenir el mismo en una cantidad fija de frutos (“a kilaje fijo”) o su equivalente en dinero y el debate suscitado en relación a la estipulación del precio en dólares u otra moneda extranjera.

### **2.a) Precio a kilaje fijo o su equivalente en dinero:**

Para la dilucidación de la cuestión, es necesario tener en cuenta que en virtud de lo preceptuado en el artículo 41 de la ley 13.542, son de aplicación, en forma subsidiaria, las normas del Código Civil en materia de locación, donde el artículo 1494 nos remite, a su vez, a “todo lo dispuesto sobre el precio (...) de la compraventa” (artículos 1349 al 1356, CC) que exige al comprador el pago de un precio cierto *en dinero* (art. 1323, CC)<sup>40</sup>.

Se considera que el precio será *cierto* “cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar (...) o *cuando lo sea con referencia a otra cosa*” (artículo 1349, CC), estableciéndose a las claras que el precio puede ser *determinado* en una suma de dinero o *determinable* en relación al valor de otra cosa precisada en el contrato.

A esta altura, estamos en condiciones de introducirnos en el análisis de la obligación de pago del arrendatario rural en relación a su objeto, a cuyo efecto se deben distinguir las obligaciones de “dar cosas ciertas” (arts. 574 al 600, CC), las de “dar cantidades de cosas” (arts. 606 al 615, CC) y las que consisten en “dar sumas de dinero” (arts. 616 al 624, CC).

---

<sup>39</sup> El proyecto de ley nacional de contrato agrario, presentado bajo el número 1208-D-2011, introduce la remisión proporcional y la revisión del precio, en forma similar a los derogados artículos 5 y 6 de la ley 13.246 (artículos 9 a 15).

<sup>40</sup> El artículo 1356 del Código Civil establece que “si el precio consistiere, parte en dinero y parte en otra cosa, el contrato será de permuta o cambio si es mayor el valor de la cosa, y de venta en el caso contrario”.

A través de la mentada diferenciación, se podrá dilucidar que la prestación del arrendatario rural de abonar un precio *en dinero* (art. 2, LAAR) corresponde a la categoría de las obligaciones de *dar sumas de dinero*.

En definitiva, la integración subsidiaria de la ley 13.246 con las normas establecidas en el Código Civil para las locaciones (art. 41, LAAR) y la remisión legislativa expresa de este cuerpo legal (art. 1494 CC) a la regulación del precio de las compraventas (arts. 1349 al 1356 CC), permite concluir que son válidas las cláusulas que establecen el precio del arrendamiento rural en el equivalente en dinero a una cantidad fija de determinado producto (que en general, coincide con la materia objeto del destino de la explotación agropecuaria dispuesto en el contrato), en atención a que, en este caso, estamos en presencia de un precio determinable “*con referencia a otra cosa*” (art. 1349, CC) que se considera *cierto*. Dicho precio resultará determinado al momento de cumplir con la obligación de pago *en dinero*.

Avalando esta postura, MOISSET DE ESPANÉS expresa que el artículo 1349 del Código Civil, al admitir como cierto el precio fijado “con referencia a otra cosa cierta”, valida aquellas cláusulas por las cuales se estipula como precio el de diferentes mercaderías como el oro, el maíz, el cemento o cualquier otro producto cuyo precio cotiza en bolsas o mercados<sup>41</sup>.

Resulta diferente la situación en la cual se pacta el *pago* del precio del arrendamiento rural *en especie*, puesto que el artículo segundo de la ley 13.246 establece, como elemento esencial, que el arrendatario debe abonar el mismo *en dinero*, sin otorgarle la facultad de pagarlo de otra manera; de lo contrario, estaríamos en presencia de un contrato distinto<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis y MÁRQUEZ, José Fernando, *Cláusulas de determinación del precio y cláusulas de estabilización. La actualidad de la distinción*, Conferencia del Dr. Luis MOISSET DE ESPANÉS en el Primer Congreso Nacional de Derecho, Rafaela, 9 al 11 de octubre de 2002 (inédito), citado por FACCIANO, Luis A., *El precio en (...) cit.*, p. 162.

<sup>42</sup> Conf. FACCIANO, Luis A., *El precio en los contratos de arrendamiento rural*, en “Derecho Agrario”, Edit. Nova Tesis, Rosario (Santa Fe), p. 159-165. En sentido distinto, MARTÍNEZ GOLLETTI, Luis E., sostiene que la prohibición del artículo 32 de la ley 13.246 no rige respecto de los contratos de arrendamiento rural ni tampoco respecto de los accidentales, pues estos últimos están excluidos del régimen de la ley 13.246; es decir que se aplica exclusivamente respecto del contrato de aparcería, en “*Acerca de contratos accidentales y arrendamientos a kilaje*”, Revista Argentina de Derecho Agrario y Comparado, Año 2- Nº 2, julio de 1993, publicada por el Instituto Argentino de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), p. 27-33. Ello es coincidente con la opinión de BLASCO, Omar E., en *Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales*, Ed. Astrea, Bs. As., 1981, p. 77.

El pacto que establece el pago del precio *en especie* es una cláusula insanablemente nula que carece de todo valor, en razón de no respetarse la forma de pago imperativamente impuesta en los artículos 1 y 2 de la ley de arrendamientos rurales<sup>43</sup>.

Corresponde destacar que el artículo 32 de la LAAR forma parte del Título II de las aparcerías, por lo que es inaplicable a los contratos de arrendamientos rurales<sup>44</sup>.

Debe tenerse en cuenta que, en los casos que los tribunales han reformulado tales cláusulas de “kilaje fijo” a una suma cierta de dinero, nulidad mediante, no han hecho sino adelantar una conversión que las partes realizarían al momento de pago, en el marco de un juicio ordinario por la improcedencia de la vía ejecutiva.<sup>45</sup>

Es dable destacar que el precio fijado en el dinero *equivalente* a determinada cantidad de una cosa (con seguridad, sería en estos casos un producto agropecuario) no es una cláusula de indexación prohibida por la ley 23.298 de Convertibilidad<sup>46</sup>, en atención a que esta normativa que vuelve al nominalismo puro sólo es aplicable a las obligaciones de dar sumas de dinero *determinadas* al momento de la contratación, excluyendo aquellas prestaciones pecuniarias *determinables* “con referencia a otra cosa cierta” (art. 1349, CC) o “al precio corriente de plaza” (art. 1353, CC), donde no existe precio determinado *ab initio* sometido a actualización, sino que el mismo elemento es el determinable, pudiendo resultar mayor o menor que el actual, según las circunstancias del mercado<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y aparcerías rurales* citada, p. 97 y ss.

<sup>44</sup> Ídem, p. 100. En otro sentido, Humberto (h) CAMPAGNALE sostiene que esta forma de precio ha sido prohibida por el art. 32 de la ley 13246, en *Manual teórico-práctico de los contratos agrarios privados*, Abeledo Perrot, Bs. As., 1983, p. 188, cit. por FACCIANO, Luis A., *El precio en (...)*, p. 161.

<sup>45</sup> CARRANZA TORRES, Luis R., *El precio en los contratos de arrendamiento rural* (Nota a Fallo), ED, 232,393 publicado en 2009.

<sup>46</sup> El artículo 10 de la Ley 25.561 dispone, sin ningún sentido, que se mantienen derogadas, con efecto a partir del 1º de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios; las que ya habían sido prohibidas por el artículo 7 de la ley 23.298 de “Convertibilidad”.

<sup>47</sup> MOISSET DE ESPANÉS, L. y MÁRQUEZ, J., op. cit., citado por FACCIANO, Luis A., *El precio en (...)* cit., p. 162

En relación a la cláusula contractual relativa a esta modalidad del precio del arrendamiento rural, es recomendable que la misma establezca con suficiente precisión, el tipo de fruto o producto que será objeto de la medida, su característica o categoría, la cantidad, el mercado y los días (o su promedio), en relación a los cuales se determinará el precio pactado en oportunidad del cumplimiento de la obligación de pago<sup>48</sup>.

### **2.b) Precio en dólares u otra moneda extranjera.**

Con la modificación de la ley 23.298 al artículo 617 del Código Civil, mantenida por la ley 25.561, la obligación de dar moneda que no sea de curso legal en la República debe ser considerada como de *dar sumas de dinero*.

En consecuencia, el precio del arrendamiento rural estipulado en dólares u otra moneda extranjera cumple con la normativa aplicable (artículos 1, 2 y 41, LAAR; artículos 1494 y 1349, CC), en razón de ser *cierto y en dinero*<sup>49</sup>.

Sólo resta recordar que las obligaciones contraídas en determinada especie o calidad de moneda extranjera deben ser cumplidas mediante la entrega de la especie pactada, el día de su vencimiento (artículo 619 del Código Civil), quedando suprimida la facultad del deudor de dar otra especie de moneda nacional al cambio que corra al día del vencimiento de la obligación, con la cual contaba con anterioridad a la citada ley “de convertibilidad”.

### **2.c) Contratos “canadienses”.**

El artículo 42 de la ley 13.246 prohíbe los llamados contratos de tipo canadiense, que son aquéllos que, ya sea en el arrendamiento rural o en la aparcería, estipulan, además de un porcentaje en la distribución de los frutos –en la aparcería- o suma determinada de dinero –en el arrendamiento-, un adicional a abonarse en dinero o especie de acuerdo con la cotización o la cantidad de frutos obtenidos.

---

<sup>48</sup> Conf. CURSACK, Eduardo V, *Contratos agrarios accidentales*, XXIV Seminario Laureano A. Moreira, Junio de 1992, p. 113.

<sup>49</sup> Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, obra citada, p. 102-103.

Concretamente, lo prohibido es el *suplemento* del precio que se abonaría si la cotización o la cantidad de los frutos, productos o utilidades que se obtengan superan los parámetros que se estipulan a dicho fin. Al decir de BLASCO, la finalidad perseguida por la norma es impedir que el propietario, más allá de las cláusulas de garantía o estabilización monetaria, pueda sumar otros beneficios complementarios provenientes de un mayor precio o volumen de la cosecha, sin correr riesgos ni haber contribuido a dicho resultado<sup>50</sup>

Por ello, corresponde distinguir estos *contratos canadienses* de los contratos de aparcería “*de precio mixto*”, regulados en el artículo 44 (LAAR), donde además del porcentaje de los frutos, se fija una suma de dinero determinada, cuyo pago no es eventual o aleatorio, en razón de que no depende de una mayor cotización o rinde, y por lo tanto son plenamente válidos, rigiéndose esta modalidad contractual por las reglas de la aparcería, por cuanto el propietario del predio corre, aunque con cierta atenuación, con los riesgos propios de la explotación.<sup>51</sup>

### **C) Plazo mínimo y máximo. Cláusulas *ad meliorandum*.**

El artículo cuarto de la ley 13.246 establece que los contratos de arrendamiento rural “tendrán un plazo mínimo de tres años”, al igual que las aparcerías en las que se conceda el uso y goce de un predio rural (artículo 22).

Su fijación se fundamenta en el ciclo agrícola o ganadero de la producción, la estabilidad de la empresa agraria y razones de orden ambiental que permitan al arrendatario llevar adelante una actividad económicamente rentable en el marco de un desarrollo sustentable de los recursos naturales. Por dicho motivo, el plazo mínimo fijado por la ley es de *orden público*, es decir que no puede ser alterado por la voluntad de las partes<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> Conf. BLASCO, Omar E., Régimen jurídico (...) cit., p. 96. En el mismo sentido, BREBBIA, Fernando, *Contratos agrarios* cit., p. 47.

<sup>51</sup> Conf. FORMENTO, Susana, *Empresa Agraria y sus Contratos de Negocios*, Editorial Facultad de Agronomía UBA, Buenos Aires 2005, p. 99.

<sup>52</sup> Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos* (...) cit., p. 115.

Debido a que la ley de arrendamiento y aparcerías rurales no establece el *plazo máximo* de estos contratos, la doctrina considera aplicable el tope de diez años dispuesto en el artículo 1505 del Código Civil<sup>53</sup>.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento o aparcería rural *ad meliorandum* constituye una excepción al referido plazo máximo de diez años. Si bien esta cláusula<sup>54</sup> no ha recibido tal denominación distintiva por la ley 13.246, se encuentra tipificada en el artículo 45 como el contrato en el cual el arrendatario o aparcerero “se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad de su explotación por un lapso superior a dos (2) años”, en cuyo caso “podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de veinte (20) años”.

La doctrina es conteste en considerar que la lista de mejoras realizada por la citada norma para la consideración de la cláusula *ad meliorandum* es meramente enunciativa<sup>55</sup>, admitiéndose otras como las destinadas a la vitivinicultura, olivicultura, selvicultura, represamiento de aguas y de riego. Tampoco es dable que las partes lo pacten, si no concurren conjuntamente los dos extremos (realización de las obras de mejoramiento y retraso productivo por dicha causa de dos o más años), toda vez que siendo un plazo de excepción, su admisión es restrictiva.<sup>56</sup>

Cabe señalar que la ley 21.452 del 6 de noviembre de 1976 modificó el artículo 20 de la ley 13.246, que en su redacción original había establecido la *tácita reconducción* para los arrendamientos y aparcerías rurales. Ante la eliminación de este instituto, el citado artículo 20, cuyo contenido fue mantenido por la ley 22.298, dispone que al vencimiento del término legal o el plazo pactado si éste último fuera mayor, “el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega del mismo libre de ocupantes”.

---

<sup>53</sup> Conf. FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., 82.

<sup>54</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., 290-292, considera que por tratarse básicamente de contratos de arrendamiento o aparcería rural en los cuales el arrendatario o el aparcerero se obliga a introducir mejoras que retardarán la explotación del predio por un plazo mayor a dos años, sería más apropiado hablar de “cláusulas” y no de contratos “ad meliorandum”.

<sup>55</sup> BREBBIA F., *Contratos Agrarios*, ob. cit., p. 154, VIALE, Domingo A., *Los contratos agrarios*, Edit. La Ley, Bs. As., 1996, p. 371.

Ello se relaciona con el concepto de *contrato sucesivo* que, en materia agraria, es el celebrado “entre las *mismas* partes con respecto a la *misma* superficie”, *inmediatamente* después de vencido un contrato de arrendamiento o de aparcería, el cual se considerará estipulado por el plazo mínimo de tres años “en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado” (artículo 4º, primer párrafo, LAAR).

Ahora bien, no debe confundirse al *contrato sucesivo*, regulado en la ley de arrendamientos rurales y aparcerías de la manera expresada precedentemente, con la *tácita reconducción* eliminada de dicha normativa. En efecto, para que exista *contrato sucesivo* es necesario el *consentimiento* de las mismas partes sobre idéntico inmueble, mientras que la *reconducción tácita* no es más que la *continuación del contrato vencido por el mero transcurso del tiempo*.

FACCIANO efectúa algunas aclaraciones interesantes respecto a la forma del contrato sucesivo agrario y al consentimiento necesario para su celebración: “El artículo 40 de la ley 13.246 dispone que si se hubiere omitido en un contrato agrario la formalidad de la redacción por escrito y se pudiere probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esa ley y amparado por todos sus beneficios. Esto es así porque esa formalidad es establecida *ad probationem* y no *ad solemnitatem*. Pero lo importante para nuestro análisis es que la ley no limita la aplicación de esta regla al primer contrato que celebren las partes, por lo que entendemos que es de aplicación también a los contratos sucesivos, ya que si la ley no distingue no tiene porque hacerlo el intérprete.”<sup>57</sup>

En atención a lo dispuesto en el artículo 1145 del Código Civil sobre la posibilidad de que el consentimiento en los contratos sea *expreso* (cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos) o *tácito* (cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo), modalidades que se podrían considerar aplicables a los arrendamientos y aparcerías rurales ante la inexistencia, en la ley 13.246 y sus modificatorias, de una norma que

---

<sup>56</sup> CARRANZA TORRES, Luis R., *Contratos agrarios usuales*, Alveroni Ediciones, Córdoba 2006, p. 80.

<sup>57</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 66-69.

exija “una manifestación expresa de voluntad” (art. 1145 *in fine*, CC) de las partes para la estipulación de este tipo de contratos agrarios, FACCIANO considera ajustada a derecho “la celebración de contratos sucesivos en los que el consentimiento de las partes se manifieste ya sea expresamente (verbalmente, por escrito o por signos inequívocos) o tácitamente cuando resulte de hechos o de actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo”, pues “(...) la ley 21.452, al reformar el artículo 20º de la ley nº 13.246 y eliminar la tácita reconducción, de modo alguno estableció la exigencia de una manifestación expresa de voluntad de las partes para celebrar un contrato sucesivo”<sup>58</sup>.

El pensamiento aludido tiene relación con la “*simple prórroga*” que menciona MAIZTEGUI MARTÍNEZ<sup>59</sup>, configurada por la renovación tácita del contrato agrario, donde se permite al arrendatario o aparcerero tomador continuar en la explotación por un período mayor a un año; en cuyo caso estamos frente a un “contrato sucesivo”.

Cabe destacar que “no se considerará contrato sucesivo la *prórroga* que se hubiere pactado, *originariamente*, como optativa entre las partes” (artículo 4º, último párrafo, LAAR). En este caso, siempre y cuando haya sido estipulado en el contrato originario, las partes podrán fijar un plazo de prórroga menor de tres años.

#### **D) Obligaciones de las partes en el arrendamiento rural.**

El artículo 18 de la ley 13.246 establece ciertas obligaciones de las partes, además de las establecidas en el Código Civil (Capítulos 4 y 5 del Título Sexto de dicho cuerpo legal -artículos 1514 a 1582).

Asimismo los artículos 8, 19 y 20, LAAR, dictan otras prestaciones a cargo del arrendatario.

##### **D.1) Obligaciones del arrendatario.**

- Artículo 18 de la ley 13.246:

---

<sup>58</sup> Ídem. En sentido contrario, MARTÍNEZ GOLLETI, Luis E. considera que los contratos sucesivos deben pactarse en forma expresa, en *Arrendamientos rurales: contratos sucesivos*, LA LEY 1980-C, 880.

<sup>59</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y aparcerías rurales* citada, p. 122.

Inciso a) *“Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos”*.

Las partes deberán determinar en el contrato, con mayor o menor precisión<sup>60</sup>, el destino que se le dará al predio, el cual obviamente será agropecuario en cualquiera de sus especializaciones (arg. art. 2º, LAAR).

En caso de omisión, es de aplicación supletoria el artículo 1554 del Código Civil, debiendo el arrendatario limitarse al uso o goce al que la cosa ha servido antes o al que regularmente sirven cosas semejantes.

El arrendatario deberá explotar el predio con adecuación a las leyes y reglamentaciones protectoras de los recursos naturales. En efecto, la ley nacional 22.428 de conservación de suelos y las regulaciones provinciales en esta materia<sup>61</sup> se compadecen con los postulados impuestos en el artículo 8 de la ley 13.246 (que prohíbe toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento) y en el artículo 16 de su decreto reglamentario (que define los términos erosión, degradación y agotamiento del mismo<sup>62</sup>). Asimismo, existe un número considerable de normas que el arrendatario deberá cumplir, citando en forma enunciativa a las leyes 20.466 de fiscalización de fertilizantes, 20.418 de tolerancias y límites de residuos de plaguicidas en productos y subproductos, 17.760 de policía sanitaria animal 25.675 de presupuestos mínimos ambientales.

Inciso b) *“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 éstas existieran al ser arrendado el campo”*.

---

<sup>60</sup> En el caso de la aparcería, será indispensable la indicación específica de la actividad agropecuaria a realizarse, dado que ésta determinará el tipo de fruto a repartirse entre las partes.

<sup>61</sup> El Código Rural de la Provincia de Buenos Aires dedica el Título III “Conservación de la propiedad rural” (artículos 47 al 57) a preceptos de interés público (art. 47) dedicados al mantenimiento y mejora de la capacidad productiva del suelo agrícola, otorgándole al Poder Ejecutivo potestades concretas para controlar su conservación (arts. 50, 51, 52, 55, 56 y 57) y obligando al propietario u ocupante legal de un suelo a denunciar la existencia de erosión o degradación manifiesta de los suelos, ejecutar los planes oficiales de prevención y lucha contra la erosión, degradación y agotamiento de los suelos que se establezcan y realizar en su predio los trabajos necesarios de lucha contra estos males por salinización tendientes a evitar daños a terceros (art. 53). Por su parte, el artículo 48 define los vocablos “erosión”, “agotamiento” y “degradación” de manera similar al artículo 16 del decreto 8330/63 reglamentario de la ley nacional 13.246.

<sup>62</sup> Los tres conceptos establecidos en el artículo 16 del decreto reglamentario 8330/63 son los que preveía la redacción originaria del artículo 8º de la ley 13.246, pero la ley 22.298 eliminó del mismo, sin justificación, la palabra “degradación”.

Esta obligación del arrendatario no es más que la aplicación al ámbito agrario de la prescripción de mantener la cosa en buen estado, establecida en el artículo 1561 del Código Civil<sup>63</sup>.

En oportunidad de celebrarse el contrato de arrendamiento rural, es importante que las partes establezcan si el predio tiene o no plagas y malezas y, en su caso enunciarlas.

Asimismo, resulta conveniente determinar los agentes o factores que podrían importar un obstáculo para el destino del predio. En efecto, algunos animales suelen perturbar ciertos cultivos, tornándose una plaga sólo para determinado tipo de explotaciones agrarias.

Debe advertirse que el artículo 35 del decreto reglamentario 8330/63 establece que “no se considerarán como gastos de lucha contra las plagas y malezas los ejecutados en las labores culturales ordinarias utilizables en la explotación que efectúe el arrendatario”. El arrendatario o aparcerero tomador que exige al arrendador o dador el reintegro de la mitad de los gastos sufridos en el trabajo corriente de la tierra que, por añadidura sirvió para erradicar las plagas y malezas” incurriría en el ejercicio abusivo de sus derechos (artículo 1071, segundo párrafo, Código Civil).

Inciso c) “*Conservar los edificios y demás mejoras del predio, los que deberán entregar al retirarse en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo*”.

La doctrina agrarista, entre ellos BLASCO<sup>64</sup> y CARRANZA TORRES<sup>65</sup> coincide que este inciso es superfluo, habida cuenta la remisión al Código Civil que el propio artículo 18 efectúa en su inicio y lo dispuesto en los artículos 1561, 1562, 1565 y 1566, entre otros, de dicho cuerpo legal.

Sin perjuicio de lo expuesto, este precepto debe ser tenido en cuenta a la hora de instrumentar la contratación, describiendo con la mayor precisión posible el

---

<sup>63</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 121-124.

<sup>64</sup> BLASCO, Omar E., *Régimen jurídico* (...) cit., p. 58.

<sup>65</sup> CARRANZA TORRES, Luis R., *Contratos agrarios usuales* (...) cit., p. 148.

estado físico del predio objeto del contrato, sus mejoras, como así también las edificaciones, si las hay, todo ello a fin de evitar enojosos litigios entre las partes contratantes.<sup>66</sup>

- Artículo 8 de la ley 13.246:

*“Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento (...) 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”.*

El productor agropecuario deberá desarrollar una explotación sustentable que respete la naturaleza y vele por un ambiente ecológicamente equilibrado. Esta obligación es de orden público en tanto protege el interés general plasmado en el artículo 41 de nuestra Constitución Nacional, que consagra el principio según el cual todos los habitantes de la Nación Argentina, tienen el derecho de gozar de un ambiente sano y equilibrado, apto para el desarrollo humano para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer la de las generaciones futuras; por lo que las partes tienen el deber de preservarlo.<sup>67</sup>

- Artículo 19 de la ley 13.246:

a) *“El abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario (...) son causales que dan derecho al arrendador a rescindir el contrato y exigir el desalojo”.*

A diferencia de lo dispuesto en el artículo 1564 del Código Civil que regula el abandono (sin aditamentos) de la cosa arrendada, la norma bajo estudio dispone que éste debe ser *injustificado* y referirse a la *explotación*.

La antigua doctrina y jurisprudencia de las Cámaras Paritarias consideraban que se está en presencia de esta figura “cuando el campo no es explotado o cultivado o cuando se disminuyan las labores en forma tal que se las realiza con

---

<sup>66</sup> PIGRETTI, Eduardo y colaboradores, *Contratos Agrarios*, Ed. Depalma, Bs. As., año 1995, punto 10, p. 15.

<sup>67</sup> Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ Horacio, *Derecho Agrario y Desarrollo Sustentable*, en II Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Instituto de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), Año 1998, p. 128.

técnicas tan deficientes que se ocasionan verdaderos perjuicios a la economía general o particular<sup>68</sup>.

Podemos decir que siempre que haya abandono del predio concedido, el arrendatario habrá desatendido la explotación. Sin embargo, puede existir abandono de la explotación sin desocupar el inmueble arrendado<sup>69</sup>.

Respecto al requisito de la injustificación del abandono para que el arrendador se encuentre facultado a resolver el contrato y exigir el desalojo, cierta doctrina<sup>70</sup> considera que corresponde al arrendatario demostrar que el mismo es justificado, invirtiéndose la carga de la prueba.

b) *“(…) la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a rescindir el contrato y exigir el desalojo”.*

Mientras que el artículo 1579 del Código Civil exige la falta de pago de “dos períodos consecutivos” para que el locador se encuentre facultado a resolver el contrato, la norma en estudio es operativa ante el incumplimiento de pago de tan sólo uno.

Cabe apuntar, que en las obligaciones a plazo, la mora se produce automáticamente, por su sólo vencimiento, siendo innecesaria la interpelación al deudor para constituirlo en incumplimiento (artículo 509, Código Civil).

- Artículo 20 de la ley 13.246:

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

---

<sup>68</sup> VIALE, Domingo A., *Los contratos agrarios*, Edit. La Ley, Bs. As., 1996, p. 219, citado por FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios (...)*, p. 135-136.

<sup>69</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios (...)*, p. 135-136.

<sup>70</sup> Idem.

Para el análisis completo de esta norma, es necesario tener en cuenta lo expuesto precedentemente sobre la eliminación legal de la “tácita reconducción” y el instituto denominado en el ámbito agrario como “contrato sucesivo” (art. 4, LAAR).

La obligación del arrendatario de restituir el inmueble al concluir el contrato ha sido cuestionada cuando existe una cosecha pendiente, puesto que si bien el productor, concededor de los ciclos agroeconómicos y riesgos de la explotación, debe actuar con previsión, la apropiación por el arrendador del producido de una cosecha pronta a recolectar, por el sólo perecimiento del plazo contractual, significaría un enriquecimiento ilícito.

Tales situaciones merecen ser abordadas expresamente en el contrato agrario, con el fin de evitar conflictos que deriven en la aplicación de la figura del “contrato sucesivo”.

- Código Civil: Capítulo V del Título VI.

Los artículos 1554 al 1582 establecen las obligaciones del locatario, que son aplicables a los arrendamientos y aparcerías rurales en las disposiciones que no se opongan a la normativa especial que regulan este tipo de contratos agrarios<sup>71</sup>.

## **D.2) Obligaciones del arrendador**

- Artículo 18 de la ley 13.246:

Inciso d) *“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”.*

Es la contra-cara de la obligación del arrendatario impuesta en el inciso b) de la misma norma, al cual corresponde remitirse.

Inciso e) *“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”.*

---

<sup>71</sup> Conf. BREBBIA F., op. cit., p. 73.

En la actualidad, las previsiones establecidas en la norma la tornan inoperante, atento el despoblamiento que en las últimas décadas ha venido suscitándose en el campo y la ausencia de colonias de arrendamientos, otrora factor fundamental de la radicación de gente en el medio rural.

- Código Civil: Capítulo IV del Título VI.

Los artículos 1514 al 1553 CC, que regulan las obligaciones del locador son aplicables a la asignatura agraria, siempre que no se contradigan con la normativa específica.

Entre las disposiciones del derecho común, resaltan las obligaciones del locador de entregar el bien arrendado (art. 1514 -en coincidencia con el art. 2, LAAR), conservar la cosa en buen estado y mantener al arrendatario en el goce pacífico del mismo (art. 1515), lo cual importa el deber de indemnizarlo en el supuesto de existir alguna turbación de derecho por terceros (arts. 1527 y 1530).

### **E) Cláusulas nulas.**

#### Cláusulas sobre prácticas comerciales y culturales:

El artículo 17 de la ley 13.246 establece: "*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'.*

Se trata de prohibiciones concretas al principio general enunciado en el artículo 1º de la ley, que se fundamentan en prácticas habituales anteriores a la sanción de la normativa específica en la materia.

El orden público receptado en la norma bajo análisis es “de protección”; por lo que la invalidez de estas cláusulas sólo podrá ser invocada por el afectado. Este precepto asegura al arrendatario la libertad de comercio, esencial para que pueda operarse una evolución económica favorable de la empresa agraria.<sup>72</sup>

Cabe advertir que la nulidad de las cláusulas prohibidas no invalida la totalidad del contrato (artículo 1039 del Código Civil), lo que es coherente con la intención del legislador de tutelar a la “parte más débil”, quien sufriría mayores perjuicios ante la aniquilación completa del mismo.

En este sentido, la normativa funciona como excepción a los parámetros impuestos en el artículo 954 del Código Civil para la lesión subjetiva<sup>73</sup>.

Considerando que los tres incisos del artículo 17, LAAR, son lo suficientemente explícitos, sólo resta aclarar, siguiendo la postura de FACCIANO<sup>74</sup>, que es válido estipular un sistema determinado de cultivo o de comercialización o alguna forma específica de explotación, siempre que no coadyuven a una inadecuada técnica cultural o a una explotación irracional.

#### Prórroga de jurisdicción y constitución de domicilio especial

La segunda parte del artículo 17 de la ley 13.246 dispone la nulidad de las cláusulas que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario.

En relación a la primera prohibición, cuya terminología es criticable en tanto hubiera sido más apropiado utilizar la palabra “competencia” y no el vocablo

---

<sup>72</sup> BLASCO, Omar E., *Régimen jurídico (...)* cit., p. 51.

<sup>73</sup> BLASCO, Omar Emilio, *Arrendamientos y aparcerías rurales*, Edit. Depalma, Bs. As., 1963, p. 34, cit. por FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 111-113.

<sup>74</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 111-113, quien basa su interpretación en cuestiones semánticas utilizadas en la redacción del inciso c) del artículo 17 de la ley 13.246.

“jurisdicción”<sup>75</sup>, la misma fue establecida en otro contexto procesal armado con motivo de la creación de las *Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio*, que constituían un fuero especial para el tratamiento de gran parte de los conflictos derivados de la aplicación de dicha normativa, las cuales, con la ley 13.897, vieron ampliada su competencia material a todos los litigios suscitados entre arrendadores y arrendatarios o aparceros.

Sin embargo, el decreto-ley 1638/63 eliminó dicho régimen especial y en su artículo primero, luego de derogar la normativa referida al mismo, establece que los juicios que eran de competencia de las Cámaras disueltas “deberán iniciarse ante los tribunales provinciales que correspondan de acuerdo con las normas procesales de cada jurisdicción”.

Ya en 1960, la Corte Suprema de Justicia de la Nación resolvió la inconstitucionalidad del fuero agrario<sup>76</sup>, debido a la falta de habilitación de la vía judicial posterior a su intervención, lo cual violaba la garantía del debido proceso establecido en el artículo 18 de la Constitución Nacional.

Por ello, la doctrina no es unánime<sup>77</sup> en la consideración de la vigencia o derogación tácita de la prohibición legal que se analiza. Incluso, MAIZTEGUI MARTÍNEZ<sup>78</sup> se plantea a cuál jurisdicción se refiere el artículo 17, LAAR, en tanto dicha norma no determina la misma con precisión, prohibiendo únicamente su prórroga.

En la jurisprudencia de nuestra provincia de Buenos Aires se resolvió la invalidez de las cláusulas que pactan la prórroga de la jurisdicción, en los siguientes términos: “*Si bien la ley 11.911 (B.A.) ha conferido competencia en materia rural a los juzgados de primera instancia en lo civil y comercial y a los juzgados de paz letrados, en razón de la ubicación del predio, es lo cierto que la ley 13246 sobre*

---

<sup>75</sup> Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., *Arrendamientos y aparcerías rurales* cit., p. 169, quien efectúa la siguiente distinción: “Jurisdicción es el poder de administrar justicia”. Competencia, “la esfera dentro de la cuál el órgano investido de jurisdicción puede ejercerla en determinado proceso”.

<sup>76</sup> 19/09/1960, J.A. 1960- V, 445.

<sup>77</sup> Conf. FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 113-114. MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., op. cit., p. 169.

<sup>78</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., *Arrendamientos y aparcerías rurales* cit., p. 169.

*arrendamientos y aparcerías rurales, en su art. 17, segunda parte, establece que serán insanablemente nulas, carecerán de todo valor y efecto cualesquiera cláusulas que importe la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real. Es decir que el lugar de domicilio real del arrendatario o aparcerero es el que determina la jurisdicción, o sea el órgano con poder jurídico del estado que interviene para garantizar los derechos de los interesados en el caso que reclaman su intervención” (C2ª Civ. y Com. La Plata, Sala 1º, 07/10/2003, Etchegoin, Héctor P. c/ La Berta S.A. s/ desalojo rural, BA B254993). “Tratándose en el caso de determinar la competencia territorial del órgano sobre la materia objeto de autos, conforme surge de la ley 13.246, la misma es de orden público y está determinada por el domicilio real del arrendatario (arg. artículos 1 y 17 in fine, ley cit.). Tal regulación no se opone a la competencia fijada en el procedimiento agrario judicial de la provincia (dec. ley 868/57 modificado por el 21209/57 y el 3739/58) que fija la del órgano con jurisdicción en el domicilio de ubicación del predio en litigio (art. 14 dec-ley 21209/57 cit.) pues este texto a la luz de la norma nacional debe interpretarse que resulta de aplicación en el supuesto que el arrendatario o aparcerero se domicilie en él, situación ausente en autos” (JUBA B 38090, SCBA 3-5-2006, Von Waldenfels Freifrau, Caroline Uta c/ Mulder, A. ot. s/ Cobro Ejecutivo-arrendamiento).*

El estudio de la prohibición legal de constituir *domicilio especial distinto del real del arrendatario* también requiere de la ubicación de la norma en la época histórica de su sanción, donde era habitual la corruptela de fijar domicilios especiales desconocidos por el arrendatario o aparcerero, provocando ello la sustanciación de juicios en rebeldía de éstos, con un evidente menoscabo del derecho de defensa.

Sin perjuicio que, luego de la reforma de la ley 17.711, existen normas sobre nulidad que podrían aplicarse a estas situaciones concretas, como la figura de la lesión (art. 954, CC) y el abuso del derecho (art. 1071, segundo párrafo, CC), se considera<sup>79</sup> que lo dispuesto en el artículo 17 de la ley 13.246, respecto a la invalidez de la constitución de domicilio especial distinto al real del arrendatario, es útil y congruente con el carácter tuitivo de la legislación agraria.

---

<sup>79</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 114-115.

### La prestación de trabajos personales como precio

El artículo 42 (LAAR) prohíbe convenir como retribución, además de un porcentaje en la distribución de los frutos –en las aparcerías- o una suma determinada de dinero –en los arrendamientos rurales- un adicional a abonarse “(...) en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado a efectuarse bajo la dependencia del arrendador por el arrendatario, aparcerero o sus familiares”, fundamentándose en el artículo 17 de nuestra Constitución Nacional<sup>80</sup>.

### **F) Cesión del arrendamiento rural y subarriendo.**

En contraposición a la regla general del derecho común que dispone la libertad de cesión de la locación y sublocación (art. 1583, CC), el artículo séptimo de la ley 13.246 establece que “el arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador”.

Los especialistas discuten el móvil del legislador en dicha norma agraria, fundamentándolo en el carácter *intuitu personae* para algunos<sup>81</sup> y en la función económico-social de la producción para otros<sup>82</sup>.

Es evidente que el arrendamiento rural es un contrato en el cual la solvencia moral y económica del arrendatario es tomada en cuenta por el arrendador al momento de contratar. Y en ello se basa, no sólo la prohibición de cesión del contrato y subarriendo prevista en la primera parte del artículo séptimo (LAAR), sino también la segunda parte de la misma norma, que reza: “Si ocurriere la muerte del arrendatario, será permitida la continuación del contrato por sus descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado que hayan participado directamente en la explotación, o su rescisión, a elección de éstos”. Es decir que el

---

<sup>80</sup> Artículo 17 CN: “(...) Ningún servicio personal es exigible sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley”.

<sup>81</sup> BREBBIA, F., *Contratos agrarios*, op. cit. p. 67. En contra, ROSSINI, Mario P. F. y VÍTOLO, Daniel R., *Nuevo régimen de arrendamientos y aparcerías rurales*, Edit. Abaco de Rodolfo Depalma, Bs. As., 1981, p. 49, quienes consideran que dicho carácter no alcanza al arrendamiento rural ya que la posibilidad de cumplimiento del arrendatario no dependerá, a diferencia del aparcerero, de su capacidad personal o profesional, sino básicamente de su solvencia, la que le permitirá afrontar el pago cualquiera fuera el resultado de su acción como productor. Citados por FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 84. Conf. MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., op. cit., p. 90.

<sup>82</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 84 y ss.

carácter *intuitu personae* de la figura del arrendatario<sup>83</sup> únicamente claudica si hubiere parientes que intervengan directamente en la explotación, en pos de la *familia agraria*, concepto, este último, más amplio que la noción del derecho común en el régimen hereditario<sup>84</sup>.

Es recomendable incluir en el contrato rural una cláusula que aclare expresamente si el arrendatario está facultado para ceder el contrato *en aparcería*, ya que, al no establecerlo la ley con nitidez, el punto se encuentra controvertido en la doctrina<sup>85</sup>.

Por otra parte, el decreto reglamentario 8330/63 se ocupa de aclarar que “no se considerará subarriendo ni cesión del predio en aparcería, comprendido en la prohibición del artículo 7º de la ley 13.246, la cesión del pastoreo de rastrojo” (art. 14). A pesar de la terminología utilizada –“pastoreo”-, la norma se refiere a la práctica de tomar animales a *pastaje* a cambio de un precio por cabeza, en virtud que no se cede el uso y goce del predio.

Debe tenerse en cuenta que, en el supuesto que el arrendador preste su expresa conformidad con la cesión del contrato o subarriendo, las formalidades de este último se ajustarán a la legislación propia del arrendamiento rural (artículo 40, LAAR). En cambio la cesión del contrato deberá celebrarse por escrito *bajo pena de nulidad* (artículo 1454, Código Civil), aún en el caso que el arrendamiento cedido no tuviese dicha forma.

---

<sup>83</sup> En caso de muerte del arrendador, rige el artículo 1496 del Código Civil, a falta de convenio en contrario de las partes (art. 41, LAAR).

<sup>84</sup> El artículo 7º, segundo párrafo, de la ley 13.246 busca proteger a los parientes que hayan participado directamente en la explotación agraria, sin ajustarse al orden de las sucesiones intestadas establecido en el Título IX, Sección I, Libro IV de nuestro Código Civil. La ley 14.394 que regula el régimen de Bien de Familia también establece un concepto de “familia” más amplio (art. 36).

<sup>85</sup> ROSSINI, Mario P. F. y VÍTOLO, Daniel R., op. cit., p. 47, sostienen que dicha hipótesis se encuentra admitida. En cambio, CAMPAGNALE (h.), H., *Manual teórico práctico de los contratos agrarios privados*, Edit. Abeledo Perrot, Bs. As., 1983, p. 134, la consideran incluida en la prohibición. Citados por FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 85.

## V) LAS APARCERÍAS RURALES.

### A) Concepto. Naturaleza jurídica. Caracteres. Clases.

El contrato de aparcería ganó *autonomía* a partir de la ley 13.246<sup>86</sup>, que en su Título II dispone que habrá aparcería cuando una de las partes (aparcerero dador) se obligue a entregar a otra (aparcerero tomador) animales o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especificaciones, con el objeto de repartirse los frutos.

Este instituto jurídico se diferencia ahora<sup>87</sup> nítidamente del arrendamiento rural por el carácter *asociativo* que importa el pago al aparcerero dador en un *porcentaje de los frutos*, sin llegar a conformar una sociedad civil ni comercial (arts. 33 y 39, Código Civil; y 2, Ley 19.550) en tanto su celebración no crea un sujeto de derecho distinto a los sujetos intervinientes que aprovechan individualmente los resultados de la producción.

Sin embargo, “los contratos que, a pesar de no estar regulados por un estatuto especial, presupongan una relación de dependencia y no impliquen la cesión del uso y goce del precio, quedarán excluidos del régimen de la ley 13.246, aún cuando la retribución consista en la participación de los frutos de la explotación (artículo 4 del decreto ley 1639/63).

Para cierta doctrina<sup>88</sup>, la aparcería es un contrato *aleatorio* en virtud que el reparto de los frutos está íntimamente ligado a los *riesgos técnicos* (fenómenos naturales como la sequía, el granizo y las inundaciones) y *de mercado* (demanda y oferta de productos, políticas agro-económicas nacionales y mundiales)<sup>89</sup>.

---

<sup>86</sup> Las leyes 11.170 y 11.627, anteriores a la 13.246, permitían que el precio del arrendamiento rural se pactara en una suma de dinero o en especie, ocasionando que la aparcería se mimetizara con esta figura entonces más amplia, en la cual estaba permitido pactar un porcentaje de los frutos como retribución.

<sup>87</sup> Para Velez Sarsfield se trataba de un contrato innominado (nota al artículo 1493 del Código Civil).

<sup>88</sup> PIGRETTI, Eduardo, *Contratos Agrarios*, Ed. Depalma, año 1995. BLASCO, Omar, *Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales*, Ed. Astrea, año 1981, citados por MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., op. cit., p. 221.

<sup>89</sup> MAIZTEGUI MARTÍNEZ H., ídem.

“La aparcería es un contrato consensual, bilateral, oneroso, aleatorio (las partes están sujetas a acontecimientos inciertos propios de la actividad agraria). La distribución de los frutos de la labor convenida se realiza soportando las pérdidas habidas antes del reparto, en forma proporcional”.<sup>90</sup>

Por lo demás, es un contrato *típico* por su regulación en la ley 13.246, *bilateral* dado que existen prestaciones recíprocas de las partes (art. 1138, CC), *oneroso* (art. 1139, CC), *formal ad probationem* (rige el artículo 40 de la ley 13.246, incluido en el Título III que establece disposiciones comunes para los Títulos I y II de dicha ley<sup>91</sup>) e *intuitu personae* habida cuenta que la rentabilidad de la producción dependerá de la experiencia, condición técnica, moral y arte del aparcerero.

“Siendo la aparcería un contrato *intuitu personae* y de naturaleza asociativa, la conducta del aparcerero, en cuanto se refiere al cumplimiento de sus obligaciones, debe juzgarse con mayor estrictez que la del arrendatario”<sup>92</sup>

Respecto a la última característica mencionada, el artículo 27 de la ley 13.246 dispone que “el contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero” (tomador), mientras que “no terminará, salvo opción contraria del aparcerero, por muerte del dador o por enajenación del predio”. Es decir que en este tipo de contrato agrario, los parientes del aparcerero tomador que participen directamente en la explotación no se encuentran facultados a optar por la continuación del mismo, a diferencia de lo previsto para el arrendamiento rural (artículo 7, LAAR)<sup>93</sup>.

Corresponde remitirse a lo expuesto precedentemente para el arrendamiento rural, con relación a las exigencias de que el inmueble cedido en aparcería deberá

---

<sup>90</sup> Cámara de Apelaciones Civil y Comercial, Minas y Tributario de Mendoza, “Zeballos Diego c/ Mitre Angel s/ Ordinario”, 7-08-1995, publicado en Infojus (Sistema Argentino de Informática Jurídica).

<sup>91</sup> El análisis efectuado en este trabajo en relación al carácter *formal ad probationem* del contrato de arrendamiento rural y su inscripción en el registro inmobiliario es aplicable a las aparcerías.

<sup>92</sup> STJ Chubut, Sala Civil, “Castagnet Alfredo y Otros c/ Sucesión Marcelino Camesa s/ Ordinario” 23-4-74, publicado en Infojus (Sistema Argentino de Informática Jurídica).

<sup>93</sup> CAMPAGNALE (h.), Humberto, en *Contratos agrarios. Conclusión del contrato por fallecimiento del arrendatario. (Art. 7º de las leyes 13.246- 22.298)*, LA LEY 1982-D, 839, lamenta que la ley 22.298 dejó sin efecto la previsión de la colaboración de los parientes del aparcerero, en el caso de deceso de éste.

ser rural y destinado a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especificaciones.

Las aparcerías rurales pueden clasificarse en *aparcerías agrícolas* (artículos 30 al 33 de la ley 13.246) y *aparcerías pecuarias* (artículos 34 al 38).

CAMPAGNALE efectúa una clasificación tripartita: 1) *agrícola*; 2) *pecuaria*; y 3) *mixta*, que se presenta cuando se realicen tareas agrícolas y pecuarias en forma simultánea<sup>94</sup>.

Aparcerías Agrícolas: Son aquéllas por medio de las cuales el aparcerero dador se obliga a entregar al tomador un predio con destino a la actividad agrícola en cualquiera de sus especializaciones, por un plazo mínimo de tres años, siendo su plazo máximo de 10 años, de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil, en su artículo 1.505.

En ellas, rige la autonomía de la voluntad respecto al porcentaje en la distribución de los frutos, los que permanecerán en condominio, una vez obtenidos, hasta su distribución, no pudiendo ninguna de las partes disponer de ellos hasta dicho momento, salvo autorización expresa de la otra (artículo 30, LAAR).

La dirección y administración de la empresa agraria se hallan exclusivamente en manos del aparcerero. Al dador solo le corresponden facultades de vigilancia general para proteger su interés, ya sea controlando el cumplimiento de las obligaciones inherentes al aparcerero, o fiscalizando las tareas de percepción y separación de los frutos a dividirse<sup>95</sup>

En la práctica, esta modalidad contractual no es muy utilizada, toda vez que implica la obligación del dador de entregar la tierra por un mínimo de tres años, lo que hace que la realidad comercial lleve a los distintos actores a recurrir a los contratos accidentales por una o hasta dos cosechas.

Aparcerías pecuarias: En esta clase de aparcería, el dador se obliga a entregar al tomador una determinada cantidad de semovientes de especie, raza y

---

<sup>94</sup> CAMPAGNALE (h.), Humberto, Síntesis del contrato de arrendamiento agrario (Concepto de aparcería agrícola), en LA LEY 1989-D, 1047.

<sup>95</sup> BLASCO, Omar E., Régimen jurídico (...) cit., sum. 50, p. 68.

peso definidos (artículo 34, LAAR) y, además, podría estipularse el deber de ceder el uso y goce de un predio rural necesario para la explotación (artículo 37) a los efectos de llevar adelante la cría o engorde del ganado.

Cuando en la aparcería pecuaria se entregan *sólo* animales, conocida como *aparcería pecuaria pura*, se entiende que “los frutos y productos o utilidades se repartirán por mitades entre las partes, salvo estipulación o uso contrario” (artículo 34, LAAR).

En éstas, no rige el plazo mínimo legal de tres años previsto en el artículo 4 de la ley 13.246 (artículo 37), pudiendo las partes establecer uno menor acorde a las necesidades y ciclos de la explotación.

La autonomía de la voluntad contractual rige en esta especie de aparcerías también respecto a los gastos de cuidado y cría de los animales. Ante el silencio de las partes, los mismos correrán por cuenta del aparcero tomador (art. 38, LAAR).

Entre las obligaciones específicas del dador, en las aparcerías pecuarias, la primera parte del artículo 35 (LAAR) establece el deber de mantener al tomador en la posesión de los animales objeto del contrato (no las crías<sup>96</sup>) y, en caso de evicción, a sustituirlos por otros.

Por su parte, el aparcero tomador no responderá de la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables (art. 35, segundo párrafo, LAAR), que sólo benefician al dador<sup>97</sup>.

Al igual que en las aparcerías agrícolas, 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, LAAR).

Dentro de las aparcerías pecuarias *puras*, cabe destacar los contratos de *capitalización de ganado para cría* (reproducción) e *invernada* (engorde)<sup>98</sup>, de

---

<sup>96</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 222-224.

<sup>97</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 222-224.

<sup>98</sup> ADROGUÉ, Manuel, *Capitalización de hacienda*, Editorial Fedye, Bs. As., 1970, considera que los contratos de capitalización de hacienda no son aparcerías pecuarias sino contratos autónomos.

celebración habitual en nuestra provincia de Buenos Aires, situación que obliga a los operadores del derecho a conocer sus características específicas, esencialmente impregnadas por los usos y costumbres del lugar.

Partiendo de la base que la mentada capitalización de hacienda es una modalidad del contrato de aparcería pecuaria, como así lo definen entre otros BREBBIA<sup>99</sup> y PIGRETTI<sup>100</sup>, en los últimos años ha tomado auge una nueva forma de engorde intensivo de animales a corral o confinados o también llamada feed lot.<sup>101</sup>

A su vez, DE ARENAZA establece dos modalidades de contratación: una primera que se inscribiría como una variante de la capitalización al repartir las ganancias o resultado de la explotación entre propietario del establecimiento y el dueño de la hacienda; y una segunda modalidad donde el propietario del feed-lot presta servicios de engorde o también llamado de “hotelería”, o sea una pensión diaria o mensual por animal, que una vez alcanzado el kilaje óptimo para su comercialización, su dueño retira del establecimiento pagando lo adeudado, disponiendo este último la totalidad de la ganancia que obtenga de la venta de los mismos, no configurando en consecuencia ninguna forma asociativa.<sup>102</sup>

## **B) Mediería.**

La ley 13.246 trata el contrato de *mediería* como una especie de las aparcerías, aplicándole las normas relativas a estas últimas, a excepción de las que se hallaren sometidas a leyes o estatutos especiales (artículo 21) como ocurre con la mediería de tambo, que se encuentra regulada en la ley 25.169.

Al no encontrarse una caracterización completa del contrato de mediería en la ley de arrendamientos y aparcerías rurales, la jurisprudencia se ha ocupado de hacerlo en los siguientes términos: “Hay contratos de mediería cuando una de las

---

<sup>99</sup> Conf. BREBBIA, Fernando P., *Contratos agrarios* cit., p. 165.

<sup>100</sup> Conf. PIGRETTI, Eduardo, *Contratos agrarios* cit. p. 23.

<sup>101</sup> Conf. CARRANZA TORRES, Luis R., *Contratos agrarios usuales* cit., p. 210.

<sup>102</sup> Conf. DE ARENAZA, Emilio E., *Contratos de Feed-Lot*, III Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), Año 2000, p. 39-40.

partes se obliga a aportar un predio rural para que la otra lo destine a la explotación agrícola en cualquiera de sus especificaciones, contribuyendo ambos en formas equivalentes con el capital necesario y con los gastos de explotación con igualdad de poderes en la dirección y administración de la empresa agraria, con el objeto de repartirse los frutos en partes también iguales. Constituyen características de la mediería que la diferencia de la aparcería: a) aportes equivalentes (en la aparcería son proporcionales); b) gastos también equivalentes (en las aparcerías el dador no contribuye); y c) dirección y administración por ambas partes (en la aparcería ésta corresponde exclusivamente al tomador), con lo que en la mediería, el dador también corre con los riesgos de la explotación, el tanto el aparcerero corre como único riesgo con el de perder los beneficios, las ganancias de la explotación”<sup>103</sup>.

Por su parte BLASCO<sup>104</sup> define la mediería como una modalidad de la aparcería agrícola que aparece cuando la equivalencia de los aportes de capital y trabajo, conducen a una repartición de utilidades por partes iguales, citando al respecto la siguiente jurisprudencia: “La mediería exige que las partes hagan aportes equivalentes en los gastos de explotación del predio. La contribución en distinta proporción lo convierte en contrato de aparcería”.<sup>105</sup>

PIGRETTI enseña que ésta modalidad de aparcería configura una forma casi societaria de explotación agropecuaria, solo que no existe aquí un órgano de dirección o persona jurídica propia. La asociatividad aparece más intensa que en las aparcerías agrícolas, ya que el dador no se limita a dar la tierra al tomador, sino que efectúa otros aportes complementarios, siendo la administración del negocio común. Como nota característica destaca que esta convención solo es pensable en el marco familiar o en el caso de quienes buscaran asociarse en el mediano plazo, ya que de otro modo sería opinable la constitución de una forma societaria.<sup>106</sup>

### **C) Normas del arrendamiento aplicables a la aparcería.**

---

<sup>103</sup> C. Trabajo Rosario, Sala 2ª, 24/08/82, “Peralta, U. c/ Grasso, O. y Otro s/ Cobro de Pesos”, ZEUS, Rep. 6, sum. 15, p. 72.

<sup>104</sup> BLASCO, Omar E., *Régimen jurídico* (...) cit., p. 68.

<sup>105</sup> CFed. Bahía Blanca, 30-10-50, LL 81-549), p. 68.

El artículo 22 de la ley 13.246 extiende a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los artículos 4º –plazo mínimo legal-, 8º –prohibición de explotación irracional-, 15º –inembargabilidad-, 17º –cláusulas nulas- y 18º -obligaciones de las partes- regulados para los arrendamientos rurales.

Asimismo el artículo 26 de la misma ley establece la aplicación del artículo 20 que obliga al arrendatario a restituir el predio, una vez vencido el término legal o pactado, si este último fuera mayor, a las aparcerías en las que se conceda el uso y goce del mismo.

Respecto a las *cláusulas nulas*, además de las previstas en el artículo 17, debemos contemplar que el artículo 24 dispone para las aparcerías que “la pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquellos”. Este precepto es de *orden público*, por lo que toda estipulación contractual que se aparte del mismo carecerá de todo valor.

#### **D) Obligaciones de las partes en la aparcería.**

Además de las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la ley 13.246 para el arrendador y el arrendatario rural, las partes en la aparcería tienen deberes propios de esta figura.

##### **D.1) Obligaciones del aparcerero (tomador).**

- Artículo 23:

Inciso a) “*Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato*”.

---

<sup>106</sup> Conf. PIGRETTI, Eduardo, *Contratos agrarios* cit., puntos 2 y 3, p. 18.

Esta obligación es una consecuencia del carácter *intuitu personae* de la aparcería rural, por lo que el aparcerero se encuentra impedido de ceder el contrato o arrendar el predio concedido en uso y goce, salvo conformidad del dador<sup>107</sup>.

A pesar de la expresión utilizada en el citado inciso legal, la obligación del aparcerero de realizar *personalmente* la explotación no requiere que su trabajo sea efectuado “con sus propias manos” sino que tenga a su cargo la dirección de la organización agropecuaria.

Inciso b) “*Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar las explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos*”.

La presente es una obligación coincidente con la dispuesta en el inciso a) del artículo 18 de la misma ley para el arrendatario rural.

Deberá complementarse lo dispuesto en este inciso con el artículo 33 que otorga al aparcerero agrícola el derecho a destinar sin cargo una parte del predio para vivienda, pastoreo y huerta.

Inciso c) “*Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo*”.

Se trata de obligaciones similares a las dispuestas en el inciso c) del artículo 18 de la misma ley y demás obligaciones genéricas del locatario en el derecho común.

Inciso d) “*Hacer saber al aparcerero dador la fecha en que se comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, salvo estipulación o usos en contrario*”.

---

<sup>107</sup> FACCIANO, Luis A. F. considera que ante el silencio de la ley, el aparcerero dador puede consentir la cesión de la aparcería o arriendo por parte del tomador, dado que el orden público no se encuentra comprometido en esta cuestión, *Contratos Agrarios* cit., p. 170-172.

El precepto bajo análisis es novedoso en relación a las obligaciones del arrendatario rural y del locatario urbano, habida cuenta el carácter asociativo que diferencia al contrato de aparcería de los otros institutos.

El artículo 39 del decreto reglamentario 8330/63 dispone que “el aparcero hará saber al propietario, con una antelación mínima de diez días, la fecha en que comenzará la percepción y distribución de los frutos o en que se requiere que ésta se efectúe”. Este término de anticipación será estimado en función a la fecha probable de las pariciones del ganado, en el caso de las aparcerías pecuarias puras.

FACCIANO entiende que el dador podría dispensar de la referida obligación al tomador o establecer otro plazo para su cumplimiento, en razón de que el orden público no se encuentra comprometido en este punto<sup>108</sup>.

Inciso e) “*Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas*”, siendo similar a los deberes establecidos en el artículo 1530 del Código Civil.

- Artículo 22 de la ley 13.246:

En las aparcerías en las que se concede el uso y goce de un predio rural, el tomador se encuentra obligado a cumplir los preceptos establecidos en los artículos 8º y 18º de la misma ley, incluso la normativa establecida en el Capítulo V del Título VI del Código Civil para el locatario (artículos 1554 al 1582), en la medida que éstas no se contradigan con las disposiciones especiales a esta figura.

- Artículo 25 de la ley 13.246:

“En los casos de abandono injustificado de la explotación por el aparcero o si el incumplimiento se refiriese a la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador (...)

A *contrario sensu*, la ley obliga al aparcero a no abandonar en forma injustificada la explotación<sup>109</sup> y a abonar al dador la proporción de los frutos que le pertenezcan.

---

<sup>108</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 174-176.

## **D.2) Obligaciones del aparcerero dador.**

### **- Artículo 23 de la ley 13.246**

Inciso f) “*Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas*”.

Dichos deberes tienen normas coincidentes en los artículos 1515, 1525 y 1527 del Código Civil

Inciso g) “*Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determine. La omisión o alteración de las mismas constituirá una presunción en su contra*”.

A su vez, el artículo 40 del decreto reglamentario 8330/63 especifica las constancias que deberá contener el inventario de los bienes aportados por las partes para la explotación, así como también el detalle de la forma de distribución de los frutos y su liquidación. El inventario será actualizado con los cambios que se produzcan, para lo cual el aparcerero está obligado a hacerle llegar al dador la información correspondiente.

Debe tenerse presente que la presunción en contra del dador, en caso de omisión o alteración de los asientos, es *juris tantum*<sup>109</sup>.

### **- Artículo 22 de la ley 13.246:**

En las aparcerías en las que se concede el uso y goce de un predio rural, el dador se encuentra obligado a cumplir los preceptos establecidos en el artículo 18 de la misma ley, incluso la normativa establecida en el Capítulo IV del Título VI del Código Civil para el locador (artículos 1514 al 1553), en la medida que éstas no se contradigan con las disposiciones especiales a esta figura.

---

<sup>109</sup> El tratamiento del concepto “abandono injustificado de la explotación” ha sido efectuado en oportunidad de estudiar el arrendamiento rural.

<sup>110</sup> FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 180-181.

### **E) Precio a kilaje fijo o su equivalente en dinero en las aparcerías.**

Ya se ha expuesto sobre la estipulación del precio a kilaje fijo o su equivalente en dinero en los arrendamientos rurales, por lo que a esta altura corresponde hacer lo propio para las aparcerías.

El artículo 32 de la ley 13.246, ubicado dentro de su Título II “De las aparcerías”, prohíbe “convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero”. Es decir que para las aparcerías, no existe distinción posible: Carece de validez, tanto la cláusula que estipula un precio “a kilaje fijo”, como también aquella que establece el precio en el equivalente a una cantidad fija de determinado producto.

Ello se debe a que en las aparcerías, de carácter asociativo, la contraprestación del aparcerero debe consistir en la entrega de un porcentaje determinado de frutos, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la ley 13.246.

### **F) Contrato “a precio mixto”.**

La ley 13.246 considera válida la estipulación contractual por medio de la cual, en una aparcería rural, se establezca como retribución al aparcerero dador, además del porcentaje en la distribución de frutos, una suma determinada de dinero (artículo 44, primera parte).

Estos *contratos de aparcería rural “a precio mixto”* no deben ser confundidos con aquéllos de tipo canadiense, que el artículo 42 (LAAR) prohíbe, donde se establece un adicional al porcentaje de los frutos a distribuirse –en las aparcerías- o de la suma determinada de dinero –en los arrendamientos rurales-, cuyo pago es eventual porque dependerá de la cotización o rinde de los frutos de la explotación.

## **VI) LOS CONTRATOS CONJUNTOS.**

Los acuerdos que importen *conjuntamente* un contrato de arrendamiento y otro de aparcería, constituyendo intrínsecamente una unidad o negocio, se regirán por las normas respectivas de la ley 13.246 (artículo 44, segunda parte).

Es indiferente si el *contrato conjunto* se instrumenta en uno o varios documentos<sup>111</sup>, pues será tal si las partes los han concebido como partes inescindibles de un mismo negocio. Por lo tanto, en el caso de ser otorgados en instrumentos separados, es conveniente consignar en forma expresa que se trata de contratos conjuntos, para su íntegro cumplimiento.

## **VII) LOS CONTRATOS ACCIDENTALES POR COSECHA Y DE PASTOREO.**

### **A) Concepto. Naturaleza jurídica. Normativa aplicable.**

A pesar de tratarse, básicamente, de arrendamientos rurales o aparcerías, la ley 13.246 establece que quedan excluidos de sus disposiciones los siguientes acuerdos accidentales o “a breve término”:

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 realizarla 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 mayor de un (1) año.

Los contratos accidentales por cosecha y de pastoreo son *agrarios* pues, tanto el predio utilizado como la actividad desarrollada, responden a dicha finalidad. Por ello, en caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los precedentemente

---

<sup>111</sup> VIALE, Domingo, op. cit., p. 368.

establecidos, 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 la ley 13.246.

El artículo 51 del decreto reglamentario 8330/63, estipula que estos contratos a breve término se registrarán por las disposiciones del Código Civil y, consecuentemente, por el principio de la autonomía de la voluntad (artículo 1197)<sup>112</sup>, sin perjuicio que les será también aplicable toda la normativa de *orden público*, relativa a la explotación racional del suelo (verbigracia, la ley 25.675 de Política Ambiental), que enarbola la defensa constitucional del desarrollo sustentable de los recursos naturales (artículo 41).

WÜST<sup>113</sup> sostiene que “los contratos de arriendo que reciben el nombre de accidentales, se rigen en primer lugar por los convenios de las partes, luego por las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación y por último, por los usos y costumbres (artículo 41 ley 13.246 y modif., texto según ley 22.298)

En consecuencia, por estar separados de las disposiciones de la ley 13.246, los contratos accidentales previstos en el artículo 39 de la misma podrían fijar el precio en especie, es decir mediante la entrega de una cantidad fija de determinado producto, establecer cláusulas de tipo canadiense y prorrogar jurisdicción.

## **B) Calificación y homologación.**

La ley 13.246 establece un procedimiento judicial *opcional*, a pedido de parte, para la calificación y homologación del contrato accidental que se presente ante el juez competente, debiendo expedirse simultáneamente el correspondiente testimonio.

---

<sup>112</sup> Sin perjuicio de considerar criticable el criterio adoptado por el legislador, la norma que se analiza es inequívoca cuando establece que los contratos accidentales por cosecha y de pastoreo quedan excluidos de las disposiciones de esta ley, sin distinción alguna. Conf. CAMPAGNALE (h.), Humberto, *Síntesis del contrato de arrendamiento agrario (Concepto de aparcería agrícola)*, en LA LEY 1989-D, 1047. FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios* cit., p. 235-236. En contra de esta opinión, MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio F., op. cit., p. 296, quien entiende que la exclusión de estos contratos accidentales solo existe en cuanto al plazo y al precio de los mismos, pero no así respecto de las demás disposiciones.

<sup>113</sup> WÜST, Graciela C., *Derecho agrario*, Edit. Universidad, Bs. As., 2006. p. 60.

Al vencimiento del contrato, el testimonio de la homologación será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento judicial de ejecución de sentencia.

### **VIII) LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO.**

El análisis de las contrataciones agrarias permite vislumbrar la multiplicidad de situaciones en las cuales el rol del notario se destaca. Y a modo enunciativo, se repasan las siguientes:

-Redacción de los contratos de arrendamiento rural y de aparcería, prestando especial atención a la determinación de los siguientes elementos: la capacidad y legitimación de los contratantes, las características del predio, el destino agropecuario de la explotación, el precio, el plazo, las cláusulas prohibidas, las obligaciones de las partes, las cláusulas penales, forma e inscripción. El operador jurídico deberá asesorar a las partes, sobre todo en relación a los aspectos más controvertidos en el ámbito doctrinario y jurisprudencial.

-Redacción de los contratos accidentales por cosecha y de pastoreo, acorde a los elementos de plazo y destino específicos marcados en el artículo 39 de la ley 13.246. Las estipulaciones convencionales deberán abarcar modalidades y condiciones de interés para las partes, en el marco de la autonomía de la voluntad y con sujeción a las disposiciones del derecho común, con el debido asesoramiento respecto a la calificación y homologación del contrato en sede judicial, a pedido de parte.

-Actas notariales de comprobación de hechos que se vinculen con los siguientes aspectos: a) entrega y restitución de la tenencia del predio; b) destino de la explotación; c) pago del precio; d) erosión, degradación o agotamiento del suelo; e) fenómenos climáticos: sequía, inundación; f) plagas y malezas; g) mejoras; h) abandono de la explotación; i) estado de ocupación del predio; j) bienes aportados a la explotación; k) frutos y productos; l) separación de frutos y productos; ll) extensión del predio que el aparcerero utiliza para la vivienda, pastoreo y huerta; m) cuidado y sanidad de los semovientes.

Es de vital importancia el acompañamiento de profesionales o expertos en otras áreas que se vinculen con el hecho a comprobar, como ingenieros agrónomos, veterinarios, agrimensores, consignatarios de ganado y acopiadores de cereales, con el fin de dotar a la diligencia notarial de una mayor precisión técnica, todo ello a fin de evitar ulteriores planteos o impugnaciones judiciales.

-Actas notariales de intimación sobre: a) cumplimiento de las obligaciones contractuales y/o legales; b) mejoras; c) desalojo; d) pago de cláusulas penales o resarcimientos económicos.

-Actas notariales de notificación de: a) muerte del arrendatario o aparcerero; b) turbación de derecho; c) despojos aprovechables de ganado; d) separación de frutos, productos y utilidades; e) resolución contractual.

## **IX) CONCLUSIÓN.**

Dada la amplitud que la actuación del notario puede abarcar en el ámbito rural, se impone el estudio conciente del Derecho Agrario y sus principios normativos, como disciplina jurídica que, con sus tintes propios, regula las más diversas contrataciones que el pequeño, mediano y gran productor agropecuario celebran a diario.

Hoy, el notariado bonaerense da la iniciativa. Sin duda, valdrá la pena el esfuerzo.

## **X) BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.**

ADROGUÉ, Manuel, Capitalización de hacienda, Editorial Fedye, Bs. As., 1970.

BLASCO, Omar E., *Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales*, Editorial Astrea, Bs. As., 1981.

BREBBIA, Fernando P., *Contratos Agrarios*, Editorial Astrea, Bs. As., 1982.

CAMPAGNALE (h.), Humberto, *Contratos agrarios. Conclusión del contrato por fallecimiento del arrendatario. (Art. 7º de las leyes 13.246- 22.298)*, LA LEY 1982-D, 839.

- CAMPAGNALE (h.), Humberto, *Regulación integral de los contratos agrarios*, en Sup. Act. 12/10/2004.
- CAMPAGNALE (h.), Humberto, *Síntesis del contrato de arrendamiento agrario (Concepto de aparcería agrícola)*, en LA LEY 1989-D, 1047.
- CARRANZA TORRES, Luis R., *Contratos Agrarios Usuales*, Alveroni Ediciones, Córdoba 2006.
- COGHLAN, Antonio R., *Teoría general de derecho inmobiliario registral*, Abeledo Perrot, Bs. As, 1991.
- CURSACK, Eduardo V, *Contratos agrarios accidentales*, XXIV Seminario Laureano A. Moreira, Junio de 1992, p. 113.
- DE ARENAZA, Emilio E., *Contratos de Feed-Lot*, III Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), Año 2000.
- FACCIANO, Luis A. F., *Contratos Agrarios*, Nova Tesis, Rosario (Santa Fe), 2006.
- FACCIANO, Luis A., *El precio en los contratos de arrendamiento rural*, en "Derecho Agrario", Editorial Nova Tesis, Rosario (Santa Fe).
- FORMENTO, Susana, *Empresa Agraria y sus Contratos de Negocios*, Editorial Facultad de Agronomía UBA, Buenos Aires 2005.
- GALFRÉ, René J., *VII Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario*, Colegio de Abogados de Rosario, Instituto de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), año 2008, p. 97-106.
- GATTARI, Carlos Nicolás, *Práctica Notarial 8*, Depalma, Bs. As., 1989.
- MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, *Arrendamientos y Aparcerías rurales*, Espacio Libre, Santa Fe, 2009.
- MAIZTEGUI MARTÍNEZ Horacio, *Derecho Agrario y Desarrollo Sustentable*, en II Encuentro de Colegios de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Instituto de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), Año 1998, p. 128.
- MARTÍNEZ GOLLETTI, Luis E., *Arrendamientos rurales: contratos sucesivos*, LA LEY 1980-C, 880.
- MARTÍNEZ GOLLETTI, Luis E., *Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales*, Editorial Astrea, Bs. As., 1981.

PASTORINO, Leonardo F., *Actualidad jurisprudencial en materia de contratos agrarios*, VII Encuentro del Colegio de Abogados sobre Temas de Derecho Agrario, Rosario (Santa Fe), 2008.

PASTORINO, Leonardo F., *Derecho Agrario Argentino*, Abeledo Perrot, Bs. As, 2009.

PIGRETTI, Eduardo y colaboradores, *Contratos Agrarios*, Editorial Depalma, Bs. As., año 1995.

VIALE, Domingo A., *Los contratos agrarios*, Editorial La Ley, Bs. As., 1996.

VIALE, Domingo A., *Los contratos agrarios (como parte integrante del derecho privado argentino)*, LA LEY 1997-F, 1447- LLC1998, 141.

WÜST, Graciela C., *Derecho agrario*, Editorial Universidad, Bs. As., 2006.