

ARRENDAMIENTO RURAL

El texto imperante es el de la ley 13246 (1945) con las modificaciones introducidas por la ley 22298 (1980) que regula jurídicamente el arrendamiento rural y las aparcerías, cualquiera sea la denominación que las partes le asignen, siempre que conserve el carácter subsistente de las prestaciones y de acuerdo a su finalidad agroeconómica.

Definición

“Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a ceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero”

El artículo 1 de dicho ordenamiento ha quedado intacto y, en consecuencia, se mantiene el carácter de orden público que explícitamente ella otorga a sus preceptos.

El mensaje de elevación de la reforma sienta que *“...se deja subsistente tal calidad en razón de que sus preceptos, por referirse de modo directo a una de las formas en que se lleva a cabo la explotación del campo, se vinculan consustanciadamente en una actividad básica para el desarrollo de la economía nacional...”*

El mismo art. en su segundo párrafo previene que... *“los preceptos de esta ley son de orden público”*, a pesar de ello, existen normas que dentro del estatuto que ciertamente tienen esa característica, pero aseverar que todo él goza de tal cualidad es una extralimitación.

En una posición disidente, Domingo A Viale, prescribe tal carácter y la consecuente indisponibilidad para todas las normas de la ley de arrendamientos y aparcerías; por lo tanto, de cumplimiento obligatorio por los contratantes aún cuando ellos convengan lo contrario en sus relaciones jurídicas particulares.

Es el contrato más importante y significativo. Permite la explotación agropecuaria sin necesidad de ser propietario. El pacto agrario simple, práctico para el uso de la tierra, sin ser dueño y permitiendo producir bienes agropecuarios.

Es un contrato de cambio, un clásico contrato conmutativo agrario, donde el propietario se asegura un ingreso por un tiempo mínimo de tres años, sin asumir los riesgos que le corresponderán al arrendatario. Obtiene así una renta fija y permanente.

El dueño del campo si bien se asegura dicho monto, deberá siempre priorizar el buen manejo de su principal factor de producción, “la tierra”, por lo que es fundamental la confección de un contrato que prevea las cláusulas necesarias para el logro de ese fin.

Las normas no especifican qué se debe entender por predio rural, ya que sólo establecen que quedan fuera los que se encuentran dentro de las zonas urbanas.

La ley 8330/63 en su art. 1 entiende por planta urbana el núcleo de población donde exista edificación y cuyo fraccionamiento se encuentre efectivamente representado por manzanas, solares o lotes, cuente o no con servicios municipales y esté o no comprendido dentro de las municipalidades respectivas.

El art. 2 estipula que la contraprestación a cargo del arrendatario es la de pagar “un precio en dinero”. Si bien la legislación rural constituye un sistema nuevo, distinto al del Código Civil en lo atinente a la locación de cosas en general, las disposiciones de éste tienen valor de complemento en cuanto no haya en el nuevo estatuto reglas especiales. El contrato de arrendamiento rural es siempre un contrato de locación. El art. 1493 del CC. prescribe que la contraprestación a cargo del locatario consiste en pagar *“...un precio determinado en dinero...”*, en tanto que el art. 1349 ordena que *“...el precio será cierto: cuando las partes lo determinen en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando sea con referencia a otra cosa cierta...”*

Después de la reforma introducida por la ley 23928, el art. 617 preceptúa: *“... si por el acto por el se ha constituido la obligación se hubiera estipulado dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero...”*, mientras que el art. 7 de dicha ley de convertibilidad manda *“...el deudor de una obligación de dar suma determinada de australes, cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere la causa, haya o no mora del deudor con posterioridad al 1/4 /1991, en que entra en vigencia la convertibilidad del austral...”*.

La CSJN, aclaró su postura sobre el asunto adecuando sus resoluciones a estricta justicia, conforme la realidad imperante, y es así como en un fallo de 1989 reiteró que el reconocimiento del reajuste monetario por la variación del valor de la moneda se daba con independencia de la situación de mora y no importaba un beneficio para el acreedor ni un perjuicio para el deudor, sino sólo mantenía un valor económico real frente al paulatino envilecimiento de aquella.

Con respecto a este tema, un especialista en contratos agrarios, Viale, expone que en los contratos de arrendamiento el precio no puede ser indexado, por estar ello expresamente prohibido por la ley de emergencia económica 25561, la que mantiene sus disposiciones de la ley de convertibilidad. No obstante ello, se puede fijar el precio actualizable de acuerdo al valor de un producto, sin incurrir en transgresión a esa prohibición de indexar. Esta cláusula se limita a establecer un mecanismo para determinar el precio, lo que no está prohibido, sino por el contrario, está permitido por el art. 1349 del Código Civil relativo a la compraventa, también aplicable a la locación, conforme al art. 1494, y no establece un reajuste por inflación, que es lo que en última instancia no está permitido.

Parte también de este fenómeno es el precio, establecido en los contratos de arrendamiento, en el equivalente en dinero de una cantidad fija de frutos, acuerdo que, por tal razón, son llamados a "kilaje fijo". Es otra forma de mantener la actualización del precio, si bien estas cláusulas no "estabilizan" su valor.

Atento al precepto del art. 32 de la ley 13246 se ha suscitado la discusión acerca de la validez de este tipo de estipulaciones ya que el contrato de arrendamiento es conmutativo o de cambio y requiere como elemento esencial un precio cierto en dinero. La aparcería, por el contrario es de naturaleza asociativa, donde ambos contratantes participan de las contingencias de la explotación distribuyéndose los frutos resultantes.

Al concertar el precio en equis quintales de maní o kilos de grasa butirosa o kilos de carne de novillo, las partes dejan de lado el contrato de aparcería. Por lo tanto, ante dichas estipulaciones, ¿se respeta el requisito del precio "cierto en dinero" necesario para que haya arrendamiento?

La doctrina y la jurisprudencia posterior a la reforma de la ley 22298 admiten la validez de estos contratos a kilaje fijo. Brebbia, por su parte, sostiene que el art. 32 los prohíbe. Son para él simples modalidades de arrendamiento rural, cuya nulidad se restringe al punto pertinente. A su entender corresponde al órgano jurisdiccional encuadrar aplicando el artículo 44 de la reglamentación; siendo evidente que el arrendador no pretende participar en los riesgos de la producción; al tratarse de una convención conmutativa, por lo que debe transformárselos en pactos de arrendamiento rural.

Cuando se trata de una estipulación que prevé el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero, dado que al estar excluidos del régimen legal, no les es aplicable la prohibición.

Se ha interrogado la doctrina sobre el valor del convenio mediante el cual, el precio del arrendamiento rural se va incrementando a medida que vayan transcurriendo los períodos que integran el plazo del contrato, y se ha indagado si ello violaba el principio de estabilidad de la empresa agropecuaria, respondiendo que si ese pacto revela un acto en fraude a la ley, es nulo, debiéndose regir por el precio del primer período. Si por el contrario se justificaba en un legítimo acuerdo entre el arrendatario y el arrendador precisamente para facilitar a éste último el cumplimiento de sus obligaciones, es sin duda válido.

La prohibición contenida en el art. 42 de los llamado "contratos canadienses", en los que, además de un porcentaje fijo en la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, se prohíbe convenir como retribución un adicional abonado en dinero o en especie, de acuerdo con la cotización o cantidad de frutos obtenidos.

El art. 4 de la ley 13246 ha sido objeto de sustanciales modificaciones por la ley 22298.

La influencia del tiempo en el derecho es notoria, se lo ha vinculado al menos en el origen de la legislación especial agraria con la cuestión de estabilidad del arrendatario y su familia y de la empresa agraria.

El plazo mínimo de 5 años y la prórroga opcional trienal instituida, se fundamentaba en la circunstancia de brindar a la vida rural, a la familia labriega, un "status" económico-social lo más elevado posible que impida el éxodo y que permita una adecuada y racional explotación agropecuaria.

Coincide la doctrina en considerar a partir y en consecuencia con la reforma que, si bien el plazo es importante para una adecuada explotación de la tierra, no es lo más significativo, ya que aquella depende en definitiva de las posibilidades técnicas y financieras del productor. Hoy el problema no es tanto la estabilidad, sino la rentabilidad y productividad.

En el mensaje de elevación se estipula que el mínimo de 3 años es considerado razonablemente compatible con un ciclo agrícola o ganadero completo, y le permite en cierta medida compensar los resultados de diferentes campañas.

Además, lo importante es la improrrogabilidad de los términos contractuales originales, aún cuando se de un mínimo suficientemente amplio, así como las condiciones de recuperación de la tenencia del predio arrendado y por sobre todo, el establecimiento de normas que den seguridad al arrendador y al arrendatario.

El art. 4 reformado estipula que también se considerará celebrado por dicho término de 3 años todo contrato "sucesivo" entre las mismas partes, con respecto a la misma superficie; esto en el caso de que no se establezca plazo o se estipule uno inferior al indicado, dejándose expresamente

a salvo que no se considerará tal a al prórroga que se hubiera pactado originalmente como optativa.

La reforma ha eliminado el instituto de la reconducción tácita.

El plazo máximo está fijado en el Código Civil (art. 1505) y es de 10 años. La ley fija también un término extraordinario de 20 años para determinados casos en los cuales se requiere obras de mejoramiento del predio a cargo del arrendatario, tales como desmonte, irrigación, etc., que retrasen la productividad de la explotación por un lapso superior a 2 años.

Si bien existe una prohibición genérica a ceder y sublocar, el art. 7 permite que al arrendatario efectuar una cesión del contrato o sublocar con la conformidad expresa del arrendador. Esto implica una ampliación del margen de actuación del principio de autonomía de la voluntad.

La norma exige el consentimiento expreso del arrendador, lo que constituye una formalidad que es condición de la eficacia de esta declaración y excluye la posibilidad de que pueda realizarse en modo implícito o tácito. Además la ley manda la forma escrita para los contratos regulados por ella (art. 40), requisito que se extiende a las hipótesis de cesión o subarriendo.

Mejoras

La ley 22298 derogó todas las reglas de la ley 13246 relativas a las mejoras, aspecto éste de gran importancia en la locación de cosas, particularmente en lo rural.

Es conocida la necesidad, a medida que aumenta la tecnificación de la explotación agropecuaria, de mayor cantidad de mejoras, y al mismo tiempo, se sabe igualmente de su altísimo costo, de modo que es ésta una faceta del contrato digna de mayor consideración.

La derogación total del sistema instituido por la ley traslada el tema integralmente al régimen del Código Civil.

Obligaciones y derechos de las partes

Del propietario

-entregar el predio libre de plagas y malezas, en caso contrario deberá solventar el 50% de los gastos que se originen. Ante el incumplimiento del arrendador se faculta al arrendatario a compensar sus créditos por las sumas invertidas con los arrendamientos adeudados. Implica el ejercicio del derecho de retención.

-percibir el precio.

-construir escuelas cuando el número de arrendatarios exceda de 25 y no hubiere escuelas públicas a una distancia inferior a 10 kilómetros del centro del predio.

-dar a la tierra el destino convenido en el contrato, conforme a las leyes agrarias.

Del arrendatario.

-mantener el predio libre de plagas y malezas o contribuir con el 50% de los gastos. Es una obligación a cargo de esta parte del contrato y constituye una causal de resolución del mismo.

Reconocido el hecho preexistente de plagas, cabe determinar si la conducta del arrendatario fue culpable en el cumplimiento de su obligación de combatir las plagas y lucha, que debe llevarse a cabo con los elementos prácticos y eficaces, usando para ello los enseres y útiles de tipo común de que se disponga en el establecimiento, sin que sea necesario combatir las plagas con elementos químicos que por onerosos resultan a veces inaccesibles para el productor.

-recibir el campo, pagar el precio y devolver el mismo al finalizar el contrato.

-conservar los edificios y mejoras, así como también no degradar la tierra.

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL

A los treinta días del mes de diciembre del año 2004, en la localidad de,
Provincia de Córdoba, entre los señores, DNI, con
domicilio en calle de esta localidad por una parte y en adelante denominado
"el arrendador", y por la otra el señor, con domicilio en calle
..... de la localidad de, por la otra, y denominado en adelante
"el arrendatario", convienen en celebrar este contrato de arrendamiento rural, que se regirá por
las disposiciones de la ley 13.246 y su modificatoria, ley 22.298, y decretos reglamentarios, y por
las cláusulas particulares siguientes:

Primera: El arrendador cede por este contrato en arrendamiento al arrendatario la fracción de
campo que es de su propiedad, con libre administración y sin gravámenes, ubicado en
....., y según plano de subdivisión confeccionado por el topógrafo
..... e individualizado como Lote y mide en su extremo
norte: mts; extremo sud: mts; extremo este: mts y en su extremo
oeste: mts., lo que hace un total de hectáreas (..... has).

Segunda: El arrendador entrega en buen estado de conservación casa habitación existente en el establecimiento. Además, el arrendatario recibe el alambrado perimetral y los internos en perfecto estado, así como los galpones y las aguadas.

Tercera: El arrendatario no podrá construir nuevas mejoras o modificar las existentes, sin contar con la aprobación por escrito del arrendador. Estas mejoras y modificaciones estarán a cargo del arrendatario y quedarán incorporadas al establecimiento en su beneficio, renunciando al derecho de retención sobre ellas. El arrendatario mantendrá en las mismas condiciones que las recibe la casa habitación y demás instalaciones, siendo responsable de los arreglos correspondientes; caso contrario, el arrendador responderá por los daños y perjuicios.

Cuarta: El arrendatario destinará el predio locado a la explotación agrícola ganadera. No podrá subarrendar parcial o totalmente, ni ceder – por cualquier título que sea – el presente contrato.

Quinta: El precio del arrendamiento se fijará y el arrendatario lo pagará por adelantado. El valor del precio del alquiler se fija en, - 0 haciendo un total de pesos, que se abonan en este momento, sirviendo el presente contrato de eficaz recibo y carta de pago. Para los semestres sucesivos, las partes deberán reunirse con treinta días de anticipación al inicio de cada nuevo plazo de seis meses a los fines de acordar un nuevo precio para cada semestre. Si las partes no llegaran a un acuerdo podrán cualquiera de ellas solicitar la rescisión unilateral de este acuerdo, debiendo el arrendatario hacer entrega del predio dentro de los tres meses de comunicada la rescisión. En este caso ninguna de las partes podrá solicitar a la otra indemnización o pago de ningún tipo.

Sexto: El plazo de duración de este contrato de arrendamiento se fija en tres años a partir del día, venciendo indefectiblemente el día Esta cláusula se haya sometida a la condición establecida en la última parte de la cláusula quinta.

Séptima: El arrendatario y el arrendador dejan constancia que el predio no está afectado por plagas y malezas, siendo obligación del arrendatario asumir los trabajos y los gastos necesarios para mantenerlo en el estado que lo recibe.

Octava: Ante el incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por parte del arrendatario, el arrendador tendrá derecho a pedir el desalojo y a resarcirse de los daños y perjuicios.

Novena: A todos los efectos judiciales y extra judiciales del presente contrato, las partes fijan domicilio en los ya mencionados supra, donde tendrá efecto todas las notificaciones que se efectúen. Las partes quedan sometidas a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de con exclusión de cualquier otro fuero de excepción que pudiere corresponderles.

Se firman dos ejemplares del mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.