

CONTRATOS ACCIDENTALES POR COSECHA

El art. 39 de la ley 13246 establece que quedan excluidos de sus disposiciones: *a- los contratos en que por su carácter accidental se convenga la realización de hasta dos cosechas como máximo, lo que puede ser a razón de una por año o bien dentro del mismo año agrícola, cuando fuere posible realizar estas dos cosechas sobre la misma superficie en cuyo caso el contrato no puede exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo.*

La elección de una u otra alternativa está supeditada al ciclo evolutivo de las diferentes especies que se pretenden cultivar.

Estos contratos accidentales por cosecha no han sido especialmente nominados y su única regulación específica resulta de ese texto, su ubicación dentro del contexto general del estatuto y de las normas respectivas de la reglamentación.

Domingo A Viale postula a este contrato como “una de las excepciones a la regla que establece la aplicación de la ley 13246 y sólo subsidiariamente el Código Civil como marco regulatorio de los contratos de arrendamiento y aparcería”.

Dicho autor expresa que en ellos se aplican, las disposiciones del artículo 39, y una vez cumplidos los requisitos allí establecidos, se logra la exclusión del régimen de la ley pasando a regir las normas del Código Civil, conforme al art. 51 del Decreto Reglamentario 8330/63.

El art. 39 está ubicado dentro de las disposiciones comunes a los arrendamientos y aparcerías y sólo puede tener por destino la agricultura.

Este contrato existe cuando una de las partes se obliga a entregar a la otra un predio rural o fracción del campo con el objeto de que efectúe allí un cultivo agrícola (objeto del contrato o prestación consistente en el uso y goce del predio) y le pague una suma de dinero o le otorgue participación en los frutos o utilidades al efectuar la correspondiente cosecha.

La contraprestación que recibe el dador puede consistir en un precio cierto en dinero o un tanto por ciento en los frutos, y también en cualquier otra modalidad, incluso las prohibidas para los arrendamientos o aparcerías, lo que proviene de la circunstancia de estar excluidos estos contratos de sus disposiciones.

Características

Son contratos no formales, desde que no se requiere la forma escrita, atento a que el art. 40 exige este requisito para los contratos a los que se aplica la presente ley (postura expuesta por Viale, en contrario otros autores requieren su confección por escrito.)

La calificación y homologación deben ser efectuadas a pedido de parte por el tribunal que tenga a su cargo el fuero rural donde esté situado el inmueble. El apartado cuarto del art. 39 les atribuye la calidad de optativas, siendo además derogado el apartado tercero que exigía la inscripción de estos convenios.

Actualmente, las partes pueden, si lo desean, inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad correspondiente con relación al campo en cuestión.

El contrato por cosecha aparece así como uno de los supuestos de contratos accidentales regulados en el artículo referido, que permite dar el campo a un contratista para que realice la actividad agrícola señalada y luego lo devuelva al titular sin más trámite.

El plazo es un elemento de gran relevancia instituido imperativamente por la ley de orden público. El mismo está determinado por la realización de una cosecha, por lo que es conveniente especificar cuidadosamente el tiempo de ingreso de las maquinarias y la fecha de la desocupación total y restitución a su dueño, debiendo prever el supuesto de lluvias excesivas o inundaciones, determinándose al respecto un plazo máximo o extraordinario, pero cierto, que determine con precisión el momento de devolución del predio.

En caso de controversia el juez que intervenga en la causa podrá tipificarlo como “arrendamiento o aparcería” según la forma de pago, prorrogándose el plazo a 3 años y por lo tanto encuadrado en el ámbito de la ley 13246.

La modalidad más conocida en este tipo de contratos es la “siembra a porcentaje” y se utiliza en los pool de siembra.

El desenvolvimiento de esta relación contractual implica que el propietario o tenedor de la tierra cede el uso y goce de la misma a la otra parte, por lo que la tenencia del predio o fracción afectada a él pasa al contratista o chacarero, ya que así lo exige la índole propia de la labor agrícola, con la consiguiente instalación de casillas o equipos, fumigaciones, acceso de rodados y transportes propios de las necesidades de la agricultura.

El contratista o chacarero tiene a su cargo la guarda de las maquinarias y de los equipos de su propiedad, o su cuidado, en el lugar donde se efectúa el cultivo. Además, siendo su obligación principal dar a cambio una contraprestación en dinero o participación en los frutos al efectuarse la cosecha, ésta es variable según el aporte de semillas y agroquímicos.

Constituyendo los contratos accidentales por cosecha y pastoreo una excepción al régimen orgánico general de la ley especial, son de interpretación restrictiva y no pueden extenderse más

allá de las estrictas previsiones de su regulación (determinados cultivos y pastoreo a breve término).

Se ha resuelto que no es posible celebrar contratos accidentales mixtos, o sea, de pastoreo y simultáneamente accidental por cosecha.

MODELO

A los días del mes de de dos mil....., en la ciudad de, provincia de....., entre el señor(datos personales y DNI, si se trata de una persona jurídica , incluir los datos de registro y el carácter del firmante, domiciliado en, en adelante “el arrendador”, y el señor(datos personales y DNI), con domicilio en, en lo sucesivo “el arrendatario” resuelven formalizar este contrato accidental por cosecha, dentro de las normas de la ley 13246, artículo 39, modificado por la ley 22298, art. 1, y las cláusulas siguientes.

I. El arrendador, propietario del predio objeto de este contrato, de quien tiene libre disponibilidad y que no está sujeto a gravamen alguno, cede en arrendamiento accidental al arrendatario dicho predio (puede ser fracción), conocido con el nombre de ubicado en....., del departamento....., de la provincia de, con una superficie..... (hectáreas, áreas, centiáreas), distante a kilómetros de la ruta, siendo sus linderos.....

II. Este contrato se formaliza para la explotación de una cosecha de (puede comprender uno o más cereales), correspondiente al ciclo agrícola de los años 200. y 200. , el predio debe ser devuelto desocupado por el arrendatario al levantar la última cosecha y antes de l día del mes..... de dos mil (puede hacerse por una sola cosecha, o dos en el mismo año, o dos cosechas por cada año, hasta levantar la cosecha del último cultivo).

III. El arrendatario pagará, por período adelantado o vencido), al arrendador la suma de pesos (\$.....) por año y por hectárea, lo que resulta la suma de pesos(\$.....), pagadero (mensual, bimestral, trimestral, etc.) en el domicilio del arrendador o donde éste le informe fehacientemente. El monto del arrendamiento se actualizará(trimestral, semestralmente) según el índice(generalmente el de los productos mayoristas agropecuarios) correspondiente al período anterior al pago, siendo su aplicación para incrementar el monto del arrendamiento pero no para disminuirlo. El arrendatario, al simple vencimiento del plazo, incurrirá en mora sin necesidad de ningún otro requerimiento.

IV. El arrendatario realizará la explotación directa y personalmente, para ello aportará las maquinarias , las herramientas, los implementos y lrs útiles de trabajo que se requieran para todo el proceso. Los aportes y cargas sociales, así como los seguros, del personal que ocupe el arrendatario estarán a su exclusivo cargo.

V. El arrendatario destinará exclusivamente el predio a la cosecha (las cosechas) indicadas en la cláusula II, quedándole prohibido cualquier otro tipo de explotación. Asimismo, le queda prohibido subarrendar parcial o totalmente el predio, ceder este contrato o su goce y uso por cualquier título que fuere.

VI. El arrendatario y el arrendador dejan constancia que el predio no está afectado por plagas y malezas(si lo estuviere , indicar), siendo obligación del arrendatario asumir los trabajo y los gastos necesarios para mantenerlo en el estado que lo recibe.

VII. El arrendatario queda autorizado para utilizar la población (si es sin personal, ver la cláusula IV, si el arrendamiento incluye al personal, los sueldos y cargas sociales deberán correr por cuenta del arrendador) y las dependencias existentes en el campo a los efectos de realizar los trabajos referidos a la explotación convenida en este instrumento, asimismo, el arrendador facilitará el uso de (detallar maquinarias, aguadas,etc.) que el arrendatario recibe en buen uso y funcionamiento, comprometiéndose a devolver en igual estado que lo recibe.

VIII. De propiedad el arrendador existen mejoras siguientes (detallar y señalar el estado de conservación). El arrendatario no podrá hacer cualquier mejora o modificación a las existentes, sin autorización escrita del arrendador, y las que haga autorizadamente quedarán en beneficio de éste.

IX. El (arrendatario o arrendador) hará los trámites para la inscripción de este contrato accidental ante la justicia ordinaria de, adquiriendo plena validez cuando sea aprobado y calificado como tal. Esta resolución de calificación de este instrumento prevista legalmente, tendrá la eficacia de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que se ejecutará por la vía que autoriza el Código Procesal Civil y Comercial, sin perjuicio de la multa del cinco por ciento (5%) diaria del precio del arrendamiento por cada día de retardo en la restitución del predio, debidamente desocupado y hasta la recepción por parte del arrendatario.

X. 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 consiguientes.

XI. Las partes de común acuerdo, ante las dudas en la interpretación y aplicación de este contrato, se someten a la justicia ordinaria de, con exclusión de cualquier fuero y jurisdicción. Los domicilios fijados ut supra (o bien pueden determinarse otros) serán válidos para cualquier notificación judicial o extrajudicial. El sellado de este contrato corre por partes iguales.

Hecho en ejemplares, de un mismo tenor, en localidad y fecha indicadas en el encabezamiento de este contrato.