



CONTRATOS AGRARIOS

La actividad agropecuaria posee características diferenciadas respecto a otros sectores de la economía, tales como el crecimiento y desarrollo vegetativo, la duración del ciclo productivo y el efecto de los factores climáticos, entre otros.

La principal nota tipificante es que su finalidad es productiva, y que más allá de las formas contractuales típicas en que pueden encuadrar los negocios, existen acuerdos de voluntad de las partes que surgen de los usos y costumbres.

Clasificación de los contratos

Son contratos que por su esencia son bilaterales, pues los efectos se producen para ambas partes intervinientes. En ellos se verifican las siguientes pautas:

- existencia de obligaciones recíprocas para ambas partes.
- obligaciones interdependientes.
 - a- Contratos conmutativos.
 - b- Contratos condicionales.
 - c- Contratos aleatorios.

Parte de la doctrina divide a los contratos en dos grandes ramas:

*Contratos conmutativos o de cambio: el cedente no participa de las utilidades, ni toma parte en las decisiones y existe una absoluta independencia entre las partes.

*Contratos asociativos: ambas partes asumen el riesgo, y el concedente participa tanto de las utilidades como de las pérdidas.

ARRENDAMIENTO RURAL

El texto imperante es el de la ley 13.246 (1945) con las modificaciones introducidas por la ley 22.298 (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 mismo artículo 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.

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 23.928, el art. 617 del Código Civil preceptúa: "... si por el acto por el que 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.

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 13.246 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 soja 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 22.298 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 llamados "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 dé 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 la 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.

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 combatirlas 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 combatirlas 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.

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

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.

APARCERIAS

Es un convenio de colaboración y de naturaleza asociativa, por el cual el dador queda sujeto a la suerte de la explotación, ya que de no tener ésta buen éxito, nada percibe como contraprestación.

El artículo 21 de la ley 13246 establece: "*Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a la otra "animales" o un "predio rural" (con o sin plantaciones y sembrados o animales, enseres o elementos de trabajo), para la explotación agropecuaria (en cualquiera de sus especializaciones), con el objeto de repartirse los frutos*".

Este art. prevé diferentes hipótesis:

- a- Aparcería agrícola
- b- Mediería

c- Aparcería pecuaria

A su vez, en el inciso c, puede cederse el uso y goce del predio o no.

Algunos autores, desde un punto de vista socio-político, consideran que el arrendamiento es una figura estática ya que el arrendador se desentiende de la empresa agropecuaria cuyo titular y dueño es el arrendatario, mientras que la aparcería y la mediería son dinámicas, y en ellas el dador del fundo o del ganado, participa en esa empresa haciendo aportes, controlando o codirigiéndola.

Características del contrato

- Consensual
- Oneroso
- Bilateral
- De tracto sucesivo
- "intuitu personae"
- Formal, no solemne
- Típico

Hay discrepancias respecto a si es aleatorio o conmutativo, pero se inclina la disputa por el segundo ya que las prestaciones a cargo del dador y del aparcerero o mediero no dependen de un acontecimiento incierto sino que lo incierto es que luego haya o no frutos a distribuirse.

Existió una controversia de los autores basada en la naturaleza jurídica del mismo. Se afirma la postura que concluye que en la aparcería no hay contrato de sociedad ni siquiera asociación, sino un mero "negocio parciario", o sea la categoría más general, comprensiva de las figuras en que se presenta el elemento participación.

Este contrato bilateral es típico desde que está específicamente regulado por la legislación especial agraria (ley 13246 y decreto reglamentario 8330/63), siéndole aplicable, conforme al art. 41: a-las disposiciones de la ley, b- convenios de las partes, c- las normas del Código Civil, d- usos y costumbres locales.

La ley estatuye la figura específica de la aparcería, conformando un contrato autónomo con características singulares y siendo la más notoria la participación proporcional en los frutos, que le da un perfil de contrato de colaboración y de estructura asociativa generando una comunidad de intereses entre las partes.

En la aparcería no hay ni siquiera el pago de un precio propiamente dicho, sino que está acordado repartirse los frutos que se obtengan, sobre los cuales existe una verdadera copropiedad entre el dador y el aparcerero.

Obligaciones de las partes. En realidad constituyen una reiteración de las reglas establecidas en la propia ley o en el Código Civil. Están estipuladas en el artículo 23 del ordenamiento marco.

Obligaciones del aparcerero.

- Realizar personalmente la explotación. Esta obligación explica el carácter intuitu personae que se deriva de la estructura asociativa de este contrato en el que, en gran medida, el buen éxito de la empresa agraria depende de las condiciones personales del colono.

Una interpretación correcta de la norma expone que no se exige que el aparcerero deba realizar "el mismo" todas las tareas propias de la explotación, sino que puede recurrir a la colaboración de terceros, ya sean miembros de la familia o personal en relación de dependencia. Por tal circunstancia existe el cumplimiento de esta obligación de hacer a su cargo con sólo organizar, dirigir, controlar personalmente las tareas propias de la explotación agropecuaria.

En el arrendamiento rural, la persona del arrendatario no es del todo indiferente ya que él constituye una locación productiva de frutos. Por lo tanto, siendo ambos contratos concertados teniendo en cuenta las condiciones personales de quien toma a su cargo la explotación de la tierra, a la hora de juzgar el cumplimiento o incumplimiento de sus deberes la distinción dependerá, en realidad, de una cuestión de grado.

- No puede ceder su interés en la misma, arrendar, o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato.

- El art. 23 inciso b, grava al aparcerero con el deber de dar a la cosa el destino convenido o en su defecto el que determine los usos y costumbres y la realización de la explotación con sujeción a la ley y reglamentos agrícola-ganaderos.

- Conservar las mejoras.

- Avisar la fecha de percepción de los frutos. Esta norma se complementa con el art. 39 del Decreto 8330/63 que manda a efectuarla con una antelación mínima de 10 días. Este deber posibilita el control por parte del dador de la cantidad y calidad de los frutos y productos resultantes de la explotación, procurando así evitar actos maliciosos, previsiones y cuestiones atinentes a su división.

- Entregar al dador la parte de los frutos convenida. Ella no se encuentra estipulada expresamente pero constituye la obligación más importante a su cargo de acuerdo a la finalidad del contrato.

- Avisar de toda usurpación o novedad dañosa.

Obligaciones del dador.

- Contribuir en los gastos de lucha contra las plagas y proporcionar el local para el funcionamiento de una escuela cuando se cumplan los requisitos expuestos en la ley.

- Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería. Responsabilidad por los vicios o defectos graves de las mismas. En consideración con la primera de éstas, la ley especial reitera el art. 1515 del CC., o sea que la garantía a cargo del dador involucra las turbaciones personales del locador como también las que provienen de terceros. Estas últimas pueden ser de hecho, actos materiales que turban el libre uso y goce de la cosa, o de derecho, a través de acciones o vías de derecho por medio de las cuales el tercero pretende ejercer un derecho sobre ella.

- Llevar anotaciones. El inciso g del art. 23 asigna al dador la obligación de llevarlas, cuya omisión o alteración constituye una presunción en su contra. A su vez la reglamentación establece que en ellas se debe hacer constar todos los bienes aportados por los contratantes debiendo actualizar dicho inventario y la forma en que se van a distribuir los frutos.

- Son derechos del aparcerero: destinar sin cargo una parte del predio para el asiento de la vivienda, pastoreo y huerta.

- Obligaciones que surgen de los usos y costumbres establecidas en el art. 41 inciso d.

Pérdida de los frutos por caso fortuito

El art. 24 estipula que será soportada en la misma proporción convenida para el reparto. Al aludir al caso fortuito, la norma no se ocupa de la hipótesis de pérdida por culpa o dolo del aparcerero.

La norma es de orden público e inderogable, impide la aplicación por asimilación a la sociedad del artículo 1654 del CC. que permite que cualquiera de los socios no soporte las pérdidas en la misma proporción que en las ganancias. Se veda la posibilidad de incluir en los contratos cláusulas que importen un convenio de tal naturaleza.

Efectos del fallecimiento de las partes de la relación jurídica

La muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero implican causales absolutas de conclusión del contrato de aparcería establecido en el art. 27, a diferencia de lo que prescribe el art. 7 para los arrendamientos.

El fundamento de la norma está en el carácter intuitu personae del mismo. No se permite la continuación por los parientes que hubiesen participado directamente en la explotación, ya que esa sola circunstancia no asigna capacidad o habilidad para conducirla; el cónyuge, los hijos menores, etc. pueden ser excelentes colaboradores del titular de la empresa pero es algo muy diferente el asumir el papel de tal.

La muerte del dador no produce la extinción del contrato, salvo que así lo decida el aparcerero.

Prescripción

Toda acción emergente del contrato de aparcería prescribe a los 5 años según lo ordena el art. 28.

Aparcería agrícola

En estos contratos una de las partes cede el uso y goce del predio rústico y la otra lo destina a la explotación agrícola con la intención de repartirse los frutos, sin que importe la magnitud de los aportes o su proporcionalidad con el resultado.

Se permite a la partes convenir libremente el porcentaje de distribución de los frutos.

Conforme al art. 43 del decreto reglamentario 8330/63 la distribución de los frutos se hará de acuerdo a su calidad media, mandato originado en la necesidad de evitar contratos que imponían la entrega de un determinado tipo de granos de calidad fija (porcentaje de humedad, peso, etc.), se obtengan o no de esa condición desvirtuando así la "equivalencia o proporción" de los beneficios que reclama la naturaleza del negocio.

Ninguna de las partes puede disponer de los frutos antes de su distribución, salvo permiso de la otra. (art. 30). Esta norma se complementa con lo dispuesto en el art. 23 inciso d- que impone al tomador la obligación de hacer saber al dador la fecha en que comienza la percepción y separación de los frutos. La regla da por supuesto, o establece implícitamente, un condominio (art. 2673 C.C.) de los frutos y productos hasta el

momento de la distribución, oportunidad en que cada contratante se torna dueño exclusivo de su parte. Este condominio está sujeto a indivisión forzosa, en el que la facultad de pedir su división en cualquier tiempo está coartada por una causa derivada de la ley.

No se permite ni la distribución en una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero, ni convenir como pago al dador (además de un porcentaje fijo de frutos) un adicional en dinero o en especie, sobre el precio o la cantidad de frutos que se obtengan o en trabajos ajenos a la explotación del campo.

MODELO DE CONTRATO DE APARECERÍA

En la ciudad de, provincia de....., a losdías del mes de de dos mil...., entre el señor.....(datos personales y DNI, si se tratare de una persona jurídica, indicar datos de registro y el representante autorizado), con domicilio en ..., en su carácter de aparcerero dador, en adelante llamado "el dador", y el señor (datos personales y DNI), domiciliado en, en lo sucesivo "el aparcerero", quienes invocando lo dispuesto por la ley 13246, con las modificaciones de la ley 22298, acuerdan celebrar este contrato de aparecería rural que se registrará por las disposiciones siguientes.

I. El dador cede en aparcería al aparcerero el campo (o fracción) de su propiedad, conocido con el nombreubicado en ... (localidad, pedanía), en la provincia de....., distante a ... kilómetros de la estación del Ferrocarril General.y..... kilómetros de la ruta. El campo consta de... hectáreas de extensión, con una superficie total de ... metros cuadrados, sus linderos son los siguientes.... El dador manifiesta tener la libre administración del predio y que no existen gravámenes sobre éste.

II. En el campo objeto de esta aparcería existen mejoras que son de propiedad del dador, conforme al detalle siguiente (detallar vivienda-si el aparcerero viviera en el campo-, alambrada perimetral interna, aguadas, galpones, etc.). El aparcerero recibe lo indicado en perfecto estado de funcionamiento y conservación, siendo su obligación mantenerlo y reparar todo desgaste que produzca el buen uso de ellos, estos gastos corren por su cuenta.

III. El dador aporta..... (implementos y máquinas, semillas; si se trata de hacienda, cantidad y especie, estado sanitario, etc.). A su vez, el aparcerero se obliga a aportar.....

IV. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18, incs. B y e, de la ley 13246, modificada por la 22298, las partes hacen constar que el predio se encuentra (o no) afectado por malezas y las plagas siguientes...

V. El aparcerero destinará el campo a la explotación agrícola de los cultivos siguientes...Después de cada siembra, el aparcerero informará al dador los cultivos realizados, la superficie que destinó a cada uno y el año agrícola que corresponda (puede dejarse establecido el tipo de cultivo y demás detalles).

VI. El aparcerero, previa autorización por escrito del dador, podrá destinar hasta un....(...%) del total de la superficie del predio a la explotación ganadera. El aparcerero, a su cargo, cercará la parcela para asegurar y proteger los cultivos, además, el aparcerero, con autorización escrita del dador, podrá hacer pastar animales – de su propiedad y no de terceros. En los rastrojos de los cultivos (cláusula que puede obviarse según acuerden las partes).

VII. Del total de los frutos obtenidos, el aparcerero entregará al dador el..... por ciento de la producción de la explotación. El aparcerero hará esta entrega (puesto sobre el camión, en planta de silo o en playa del ferrocarril, trillado, embolsado, etc.). Esta distribución, previa deducción de la semilla empleada por el aparcerero (puede prever no deducir la semilla o compartir el monto de la compra), se harán de conformidad a la calidad media de lo producido (puede pactarse un pago en dinero, sobre la base de un monto por hectárea o cualquier otra fórmula que acuerden las partes).

VIII. En cuanto a la parte del predio dedicada a la explotación ganadera, el dador pagará al aparcerero la suma de pesos..... (\$....) por hectárea y por... (mes, bimestre, etc.), actualizable en más según los índices de costos El aparcerero pagará estos importes vencidos al dador en el domicilio arriba indicado, antes del día del mes posterior.

IXD. El aparcerero recibirá sin cargo (o valor descontado del pago o de la división de la producción, para ello jugarán los porcentajes que reciba cada parte) la vivienda y la huerta. Además, recibirá sin cargo para el pastoreo de animales de trabajo una superficie de hectáreas.

X. El aparcerero se obliga a explotar el campo en forma directa y personal, haciéndose cargo de los sueldos y cargas sociales de los trabajadores que requiera la producción. Si los rendimientos obtenidos no guardan proporción con la calidad de la tierra y sea manifiestamente menores a la producción normal de la zona, el dador podrá demandar la rescisión de este contrato, el desalojo del campo y perseguir la indemnización por daños y perjuicios.

XI. El plazo de duración de este contrato se fija en años (mínimo tres y máximo diez), a partir del día del mes de ... de dos mil El aparcerero tendrá una opción de prórroga por ...años, a partir de la fecha fijada en la primera parte de esta cláusula.

XII. El aparcerero no podrá por cualquier título que fuera, ceder este contrato, dar el predio en aparcería, subarrendarlo total o parcialmente, ni cualquier otro tipo de cesión que implique el uso y el goce del campo.

XIII. El aparcerero notificará al dador la fecha de recolección de los frutos y la división de éstos, con una antelación de días, disponer de ello. Si en el plazo fijado, el dador no diere su aprobación, el aparcerero procederá a la recolección y división de los frutos.

XIV. El dador o la persona que éste designe, juntamente con peritos o técnicos que él decida, se reservan el derecho de inspección y de control de la explotación, especialmente en la oportunidad de cosecha y de su separación. Asimismo, este derecho también es válido para la verificación de los elementos dados al aparcerero, en cuenta a su estado de uso y conservación. El aparcerero deberá facilitar los elementos que le requiera el dador, en tiempo oportuno.

XV. Las partes fijan su domicilio en los lugares citados en el encabezamiento del contrato donde serán válidas las notificaciones judiciales y extrajudiciales.

Hecho en..... ejemplares, de un solo tenor y a un mismo efecto, en el lugar y fecha indicados ut supra.

XVI. El (dador o aparcerero) inscribirá este contrato en el registro de El sellado de la ley será pagado por partes iguales.

Nota: Deben certificarse las firmas ante escribano público, juez de paz, etcétera.

Mediería

La aparcería agrícola y la mediería pueden distinguirse por las siguientes características:

a- En la aparcería, según la anterior redacción del art. 30, los aportes son proporcionales; en la mediería los aportes de capital y trabajo son equivalentes.

b- En la aparcería, el dador contribuye con los gastos; mientras que en la mediería los aportes para atenderlos también son equivalentes.

c- La dirección y administración, en el primero, corresponde exclusivamente al aparcerero; en cambio en el otro ambos contratantes pueden compartirlas.

d- En la aparcería la distribución de los frutos, de acuerdo al anterior art. 30, debían ser proporcionales a los aportes, a diferencia de la mediería en el que las utilidades se distribuyen por partes iguales.

La doctrina y jurisprudencia han podido delinear con bastante precisión el concepto de mediería.

Así, sus elementos esenciales pueden sintetizarse en: 1-el dador aporta el capital consistente en el predio rural, y además, otros elementos, enseres de trabajo, maquinarias, animales de trabajo. El aporte o no de "otros elementos" diferencia a la mediería de la aparcería "típica", "pura", siendo ésta el género y la primera la especie.

2-el aparcerero, tomador o mediero, por su parte, aporta su trabajo y el personal asalariado, para realizar las tareas propias de la explotación.

3-ambos estipulan contribuir por partes iguales con los gastos de la explotación (semillas, combustible, sanidad vegetal, bolsas y gastos de recolección de cosecha).

4-se dividen las partes por mitades los frutos obtenidos o beneficios resultantes de la explotación.

5- la dirección y administración de la empresa puede ser compartida.

Si en la aparcería se pone de manifiesto claramente el carácter "intuitu personae" del contrato, es en esta modalidad en donde dicha calidad se revela en su máxima intensidad. Dentro de la mediería a su vez, en la faceta de administración de la empresa agrícola, en donde tal rasgo adquiere mayor relevancia.

Compartirla, importa una buena dosis de compatibilidad entre las partes; una auténtica y gran colaboración recíproca entre ambas, y, por cierto el riesgo de permanentes fricciones y conflictos.

MODELO DE CONTRATO DE MEDIERÍA

En la ciudad de provincia de, entre el señor..... (datos personales y DNI, si es persona jurídica, indicar constancias de registro y el carácter del firmante), con domicilio en, en su carácter de mediero dador, llamado en lo sucesivo "el dador", y el señor(datos personales y DNI), domicilio en, en adelante llamado "mediero", quienes en virtud de las normas legales en vigencia convienen en celebrar este contrato de mediería rural que se regirá por las cláusulas que siguen.

I. El dador cede al mediero en mediería, una fracción de su campo ubicado en (distrito, cuartel, sección) de la provincia de, conocido con el nombre de ubicado a kilómetros de la ruta..... La superficie total es de metros cuadrados, constando de ...hectáreas,áreas. el campo tiene los linderos siguientes.....

II. El dador declara tener la libre administración y que el bien no está sujeto a gravamen alguno. El campo se entrega en perfectas condiciones (si no señalar los detalles del estado),m recibéndolo el mediero de conformidad.

III. El predio objeto de esta mediería consta de las mejoras siguientes que son de propiedad del dador..... el mediero, previa autorización escrita del dador, podrá instalar (detallar las mejoras de cualquier índole que las partes estimen convenientes hacer par< una mayor eficacia en la producción)

IV. Las partes fijan la duración de este contrato enaños (mínimo tres), a partir del día..... del mes de de dos mil..... El mediero tendrá derecho a una prórroga de este contrato

por....años, debiendo notificar a al dador con una anticipación mínima de días esta opción, caso contrario, se establece que el mediero no hará uso de este derecho.

V.

El dador aporta (detallar).....y el mediero, a su vez, aporta..... (detallar) (una característica de este contrato es que las partes aportes por partes iguales o equivalentes.). todos los gastos que demande la explotación del campo serán soportados por partes iguales.

VI. El mediero se obliga a mantener en buen estado de funcionamiento y de conservación las mejoras existentes en el predio y los elementos o instrumentos aportados por el dador. Los gastos que demande la destrucción y erradicación de malezas y plagas serán pagados por partes iguales, estas tareas serán obligatorias para el mediero.

VII. El mediero se obliga a destinar el predio para la explotación agrícola de(indicar los cultivos). Estos cultivos y la superpie por dedicar a cada uno, serán establecidos de común acuerdo entre las partes. El mediero, previa comunicación por escrito al dador y con la aprobación de éste, podrá dedicar hectáreas (dentro de lo posible identificar el sector) a la explotación ganadera(última parte optativa puede no preverse.)

VIII. El mediero no hará pastar animales en los rastrojos, sin previa autorización escrita del dador. También le queda prohibido recibir animales a pastaje que sean de propiedad de terceros.

IX. El mediero se obliga a explotar directa y personalmente el predio. Si los rendimientos obtenidos no guardan proporción con la calidad de la tierra y sean inferiores a los normales de la misma zona, el dador podrá rescindir el contrato, demandar el desalojo del predio y reclamar la indemnización de daños y perjuicios, y el eventual lucro cesante. También será causal de rescisión y desalojo, la cesión de este contrato por el mediero, o el subarriendo o cualquier otra cesión de uso y goce, por cualquier título que fuere.

X. El dador intervendrá en la dirección y en la administración de la explotación objeto de este contrato juntamente con el mediero, reservándose el derecho de control y vigilancia que mejor convenga a su interés. El mediero informará al dador cada(mes, bimestre, etc.) por escrito el estado de los trabajos y cualquier otra novedad o sugerencia que conlleve la mejor explotación del campo.

XI. Los frutos obtenidos serán divididos por partes iguales, previa deducción de los gastos de la explotación asumidos para cada parte contratante. El mediero avisará, con una anticipación de...días, al dador la fecha de recolección y de división de los frutos, no podrá disponer de ellos sin que medie conformidad escrita del dador. Si el dador no diera en tiempo su conformidad, previa intimación fehaciente del mediero, éste procederá a las tareas indicadas.

XII. El mediero gozará sin cargo la superficie de la vivienda y de la huerta, que no podrá exceder de hectáreas (uso y costumbre indican como máximo una hectárea). Además dispondrá libremente una superficie dehectáreas para el pastaje de los animales de trabajo.

XIII. El dador fija su domicilio real y legal en la callenº...., de la ciudad de.... provincia de y el mediero en la calle..... nº...de la ciudad de provincia dedonde se tendrán por válidas todas las notificaciones extrajudiciales y judiciales.

XIV. El(dador o mediero) se obliga a inscribir este contrato en el registro inmobiliario deEl sellado de ley será pagado por partes iguales, quedando la responsabilidad de hacerlo a cargo del(dador o mediero).

Hecho enejemplares (cuatro como mínimo , uno para cada parte y el resto para el registro), de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad deprovincia de, a losdías del mes de de dos mil.....

Nota: Las firmas deben certificarse por escribano público , juez de paz, etc.)

Aparcería pecuaria

La aparcería pecuaria y la agrícola, caracterizadas ambas en el artículo 21, se diferencian por la naturaleza de la prestación fundamental a cargo del dador.

En el primero de ellos, la entrega del predio, y en el segundo, la entrega de los animales, constituyen prestaciones meramente accesorias.

Lo que distingue una modalidad de la otra es el "fin inmediato" del contrato, siendo la explotación de los animales o la de un predio rural, respectivamente.

Según el artículo 34 de la ley 13.246, cuando la cosa dada en aparcería fuese solamente animales, los frutos o utilidades se repartirán por mitades entre las partes, salvo estipulación en contrario.

El aparcerero dador entrega los animales al tomador, quien los destina a una actividad agraria en cualquiera de sus especializaciones, cuidándolos y criándolos personalmente por su cuenta, salvo determinación de las partes o uso en contrario. La actividad la realiza en un predio rural del que puede ser simple tenedor, cuasiposeedor, poseedor o propietario, o en un predio rural concedido al efecto por el dador.

El objeto del contrato consiste en repartirse los frutos y productos o utilidades, incluso las obtenidas de la comercialización de los animales, por mitades excepto que convengan algo diferente o exista una conducta contraria determinada por el uso.

En cuanto a los "animales", debe entenderse por tales, el ganado mayor o menor excluyendo así aquellos que no son "ganado" como ser: aves de corral, pavos, gallinas, conejos, e incluyéndose las especies vacunas, lanar, caprina, caballar, porcina, etc.

Según el art. 35, 1ª parte, el dador está obligado a mantener al aparcerero en la posesión de los animales y en caso de evicción deberá substituirlos por otros. Se trata de impedir que el aparcerero sea privado de los animales que debe destinar a la explotación, por la acción de terceros con mejor derecho sobre ellos, con lo que faltaría la materia objeto del contrato.

El aparcerero no responde por las pérdidas de animales producidas por causas que no le sean imputables.

En cuanto a sus deberes, también le corresponde atender en las pariciones del ganado corriendo por su cuenta los gastos respectivos (art. 38). Entre ellos se incluyen los sueldos y salarios del personal y los gastos de vacunación.

El art. 36 prohíbe a las partes disponer de los animales (plantel o rodeo) o de los frutos y productos sin el debido consentimiento de la otra.

Respecto al plazo del contrato, sólo en los casos de aparcería pecuaria en los que no se cede uso y goce del predio necesario para la exploración, regirá el convenido por los contratantes o en su defecto el determinado por los usos y costumbres locales. En los casos restantes se debe respetar el mínimo legal que prescribe la ley.

MODELO DE CONTRATO DE APARCERIA PECUARIA

En la ciudad de, provincia de entre el señor (datos personales y DNI, si es persona jurídica datos de inscripción y de quien firma en carácter de ...), con domicilio en en su carácter de aparcerero dador , en adelante llamado "el dador", y el señor(datos personales y DNI), domiciliado en que asume el carácter de aparcerero tomador, en lo sucesivo llamado "el tomador", han resuelto acordar este contrato de aparcería pecuaria para la cría de animales, que se regirá por las disposiciones de la ley 13246 y m establecidas por la ley 22298 y por las cláusulas que se determinan a continuación.

I. El dador da en aparcería al tomador..... animales (detallar especie y cantidad), que son de su propiedad y que están en perfecto estado sanitario, debidamente marcados, para que el tomador los cuide y los críe en el campo que posee en calidad de(propietario, arrendador), situado en el distrito de..... , del partido(o departamento) de la provincia decon la superficie dehectáreas, ubicado akilómetros de la ruta.....los linderos son los siguientes.....

II. El tomador se obliga a prestar personalmente su cuidado a los animales y a mantener en buenas condiciones el predio en lo que se refiere a pasturas, aguadas, alambrado perimetral y demás instalaciones existentes. Los gastos que demande el cuidado y la cría de los animales, así como los sueldos y el cumplimiento de las leyes laborales y provisionales para el personal que se ocupe, quedan exclusivamente a cargo del tomador. Este también será responsable del cumplimiento de la legislación de policía sanitaria o vegetal, sea nacional como provincial.

III. El tomador se obliga a informar(semanalmente, quincenalmente, mensualmente) al dador las novedades que se produzcan en al explotación, tanto en el caso de muerte y el aprovechamiento de sus despojos, como todo lo referido a nacimientos y estado de las crías.

IV. El tomador no podrá recibir animales de terceros, por cualquier título que fuere, sin contar con la aprobación por escrito del dador.

V. El dador, o la persona que éste designe, se reserva el derecho de verificar y de inspeccionar las tareas inherentes a la explotación que se acuerda por este instrumento.

VI. Las partes acuerdan que las crías obtenidas se repartirán por partes iguales (puede fijarse una proporción distinta, conforme al porcentaje que asumirá cada parte de los gastos de explotación).

Además ninguna de las partes podrá disponer , sin el consentimiento escrito de la otra, de los animales dados en aparcería o de los despojos o productos de éstos.

VII. El plazo de duración se fija en años (la ley no fija límite, deben seguirse los usos y costumbres de la zona de ubicación del predio), a partir de la fecha de este contrato, venciendo en consecuencia el día....del mes de del dos mil... En esta fecha, el tomador restituirá al dador la misma cantidad de animales de la especie que recibió y en igual estado, salvo las pérdidas por causas que no le sean imputables.

VIII. El tomador no podrá ceder o transferir, ya sea total o parcialmente, este contrato por cualquier título o causa. El incumplimiento de las obligaciones por parte del tomador dará derecho a al dador a rescindir este contrato, y a perseguir los daños y perjuicios causados, así como el lucro cesante consiguiente. El mismo derecho tendrá el dador cuando la producción no guarde relación con la calidad de los animales y de la tierra, y ella sea inferior a las normales de la misma zona.

IX. Las partes acuerdan someter cualquier duda en la interpretación y ejecución de este contrato a la justicia... renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, los domicilios fijados ut supra se consideran reales y legales, siendo válidas todas las notificaciones que en ellos produzcan las partes, El sellado se pagará por partes iguales, debiendo efectivizarlo el ...(dador o tomador), quien además inscribirá este contrato en el registro inmobiliario de Hecho...ejemplares, en la ciudad de, a losdías del mes de de dos mil....

CONTRATOS ACCIDENTALES POR COSECHA

El art. 39 de la ley 13.246 establece que quedan excluidos de sus disposiciones *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.

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.

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, 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 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 DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACCIDENTAL

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 l9s 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.

CONTRATO DE PASTOREO

Está definido por la ley 13.246 en su art. 39 inc. b- de la siguiente forma:

"Habrá pastoreo cuando una de las partes (ganadero) lleva sus animales a un campo o fracci3n de él con el objeto de tenerlos all  por períodos breves (generalmente de 1 año) y la otra parte (propietario) le cede a tal fin la tenencia de la parte correspondiente, por un precio cierto en dinero y por el tiempo indicado."

Este contrato tiene las características básicas del arrendamiento pero está excluido de la ley de arrendamientos. Tiene modalidades que lo diferencian, tales como el plazo, forma de pago y finalidad, siendo un contrato accidental a breve término.

En cuanto a su aplicación, es utilizado frecuentemente en invierno cuando el pasto escasea en toda la pampa húmeda, posibilitando retener animales o completar su desarrollo por períodos no muy extensos.

El contrato de pastoreo no se lo puede renovar con la misma persona y por el mismo campo al terminar los plazos.

Los convenios de tal especie menores a 1 año tienen, en cuanto a su forma, las mismas indicaciones que para los restantes contratos accidentales antes referidos.

En cambio, los pastoreos mayores a 1 año, estarían comprendidos dentro del régimen y concepto del contrato de arrendamientos rurales y por lo tanto sometidos a los plazos legales mínimos de la ley.

Debe transcurrir un período de 1 año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior.

La guarda y responsabilidad por pérdidas de la hacienda, incluso en caso de extravío o hurto del ganado mayor, son de exclusiva cuenta del dueño de dichas reses, desligándose el dueño de toda responsabilidad al respecto.

En este contrato existe cesión de uso y goce del campo a un tercero para su explotación en cualquiera de sus formas.

La retribución puede realizarse por mes, trimestral, o en forma anual. Es un contrato de ciclo productivo.

MODELO DE CONTRATO DE PASTOREO

En la ciudad de, provincia de, entre el señor (datos personales y DNI, si se trata de una persona jurídica, datos de la inscripción y el carácter del firmante), con domicilio en, en adelante "el arrendador", y el señor(datos personales y DNI), domiciliado en, en lo sucesivo "el arrendatario", convienen en celebrar el presente contrato de pastoreo que se registrará por lo dispuesto en el art. 39 de la ley 13246, modificado por el art. 1 de la ley 22298, y las cláusulas siguientes.

I. El arrendador cede al arrendatario un predio (o fracción) de su propiedad, conocido con el nombre de, ubicado del departamento de, de la provincia de, ubicado akilómetros de la ruta, que consta de una superficie de(hectáreas, áreas, centiáreas), lindando con, esta cesión se hace con destino exclusivo para pastoreo, en las condiciones que estipulan las cláusulas siguientes.

II. Este contrato entrará a regir desde el día del mes de de dos mil hasta el día del mes de de dos mil(por ley el plazo máximo es de un año), fecha en que el arrendatario devolverá el predio libre de ocupantes, sin derecho a ningún plazo suplementario (puede preverse entre las partes una opción). El arrendatario destinará el predio exclusivamente para el pastoreo de animales.

III. El arrendatario pagará a l arrendador, en concepto de arrendamiento , la suma de pesos(\$.....) por hectárea, en forma(mensual, bimestral, trimestral) por período..... (adelantado o vencido), antes del día de cada mes , en el domicilio del arrendador o en el lugar que éste le indique en forma fehaciente. La actualización del monto fijado se hará(trimestral, semestralmente), según el índice de aumentos de(generalmente el de productos mayoristas agropecuarios), del más inmediato anterior, este reajuste se hará en más y no en disminución del monto. La falta de pago en el plazo previsto hará incurrir en mora al arrendatario sin necesidad de requerimiento alguno.

IV. En el predio existen las mejoras siguientes, que son propiedad del arrendador, cuyo detalle y estado de conservación son el arrendatario asumirá los gastos de mantenimiento, debiendo devolverlas en igual estado en oportunidad de concluir este contrato. Además, el arrendatario no podrá modificar o hacer mejoras sin la autorización por escrito del arrendador, estas mejoras autorizadas quedarán a beneficio del predio y sin cargo para el arrendador.

V. El arrendatario no podrá dar al predio otro destino distinto al previsto. Tampoco podrá subarrendar, total o parcialmente el predio, ni ceder este contrato o su uso y goce por cualquier título que fuere.

VI. El arrendador autoriza al arrendatario a utilizar la población y las dependencias existentes en el campo, al solo efecto de los trabajos inherentes a la explotación establecida (puede convenirse no utilizar al personal del arrendador, en este supuesto, le corresponde al arrendatario el pago de sueldos, cargas sociales y seguros, librando de toda responsabilidad al arrendador).

VII. El arrendador entrega el campo libre de malezas y plagas (o no). Siendo obligación del arrendatario combatirlas y cumplimentar las disposiciones vigentes en la materia. Si no lo hiciere, el arrendador los hará cargando los gastos que ello demande al arrendatario.

VIII. Este contrato tendrá plena validez cuando tenga la aprobación y calificación de accidental que expida la justicia ordinaria de la ciudad de, quedando autorizado el arrendador (o el arrendatario) a realizar los trámites correspondientes. Esta resolución calificatoria del contrato

tendrá la eficacia de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, según lo previsto legalmente, siendo ejecutable por la vía que determine el Código Procesal Civil y Comercial, ello sin perjuicio de la multa del cinco por ciento (5%) por cada día de retardo en la restitución del predio libre de ocupantes.

IX. Las partes fijan sus domicilios en los lugares citados ut supra (pueden fijarse otros)=, donde serán válidas todas las notificaciones. Las partes acuerdan someter a la justicia ordinaria la interpretación de este contrato, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción. El sellado será por partes iguales.

Se firman..... ejemplares, de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

Nota: Las firmas deben ser certificadas por escribano público, juez de paz u otro funcionario habilitado.

CONTRATO DE PASTAJE O PASTURAJE

Consiste en la cesión a otro del derecho a hacer pastar animales, en un predio del que se conserva la tenencia, por un plazo generalmente breve. Son contratos de muy frecuente utilización en la práctica, quizá los primeros en aparecer en el tiempo, carentes de toda regulación legal.

Una de las partes, llamada dador o concedente, que puede ser propietario, poseedor, cuasiposeedor, o tenedor, de un predio rural o urbano; en el que existen pastos o hierbas naturales o artificiales, en planta o en pie, y en que además generalmente existe agua; sin desprenderse de su posesión inmediata o tenencia, se obliga a conceder a la otra, denominada tomador o concesionario, únicamente el derecho a que esta introduzca en dicho predio (por lo común de modo exclusivo, eventualmente en forma simultánea con otros tomadores) ganado mayor o menor a los fines de que se alimente con esos pastos o hierbas y abreve del agua existente, de modo que lo convengan las partes. La guarda, conservación, vigilancia y custodia, quedan usualmente a cargo del tomador, por sí o por terceros autorizados a ingresar y/o permanecer y utilizar las instalaciones existentes, a los únicos efectos del cumplimiento del fin del contrato, pudiendo quedar esa guarda a cargo del dador e incluso compartirla ambos.

El tomador se obliga a pagar al dador, a cambio, un precio cierto en dinero, fijado por regla general de acuerdo a las cabezas de animales que se introduzcan en el predio y al tiempo de permanencia en el mismo, ya sea por día, mes o año o eventualmente, conforme a la cantidad o extensión estimada de pastos o hierbas cuyo derecho a consumición se concede, o también por un precio global por todo el tiempo de duración del contrato.

Se realiza por un plazo comúnmente breve que puede ser de días, meses, o años, renovable o sin plazo según lo acuerden los interesados.

Este contrato está excluido de las disposiciones de la ley 13.246 ya que no ha sido enmarcado en ella en concordancia con su naturaleza jurídica especial. En suma, no hay razón alguna en la circunstancia de reducir su celebración en referencia a predios rústicos únicamente.

El objeto material del contrato es la hierba y sólo accesoriamente el suelo, que es el sustentáculo fundamental para que los animales puedan pastar. El aprovechamiento de la hierba o pastura presupone el consumo de agua, recurso natural que de no existir en el fundo, las partes deben acordar cómo le será suministrado adecuadamente al ganado para su subsistencia.

Se caracteriza y diferencia de otras relaciones jurídicas por la circunstancia de que el dador se obliga a conceder al tomador únicamente el derecho a introducir en el predio el ganado mayor o menor. El dador puede exigir que los animales que ingresaren sean del tipo efectivamente convenido, ya que, no es lo mismo el ganado mayor (vacunos, por ejemplo) que el menor (lanares...) y a su vez hay algunos más voraces que otros (equinos respecto a bovinos). Igualmente puede exigir su buen estado sanitario resguardándose de los efectos nocivos de tal circunstancia.

La finalidad del acuerdo es el pasturaje de los animales, que a ese sólo objeto se introducen, y si se permite que tomen agua o que se levanten cercos para guardar mejor, son meros efectos accesorios de la obligación principal.

La guarda del ganado queda mayormente, en la actualidad, a cargo del tomador del pastaje. El dador no tiene esa obligación a su cargo debido a que no puede deducirse la misma de sus deberes genéricos, o sea, que debe asumirla expresamente o demostrarse su culpa para endilgarle alguna responsabilidad por muerte o falta de animales.

En lo tocante a cómo se ejerce la facultad de vigilancia, el tomador posee natural derecho de entrar por sí o por medio de sus dependientes, con la frecuencia apropiada, incluso todos los días, como medio de controlar el debido cumplimiento por parte del dador a su principal obligación que es suministrar pasto o hierba y las accesorias.

En referencia al otro elemento esencial correlativo, la contraprestación a cargo del tomador de pagar un precio cierto en dinero, el modo de establecerlo y su plazo, configuran pautas accesorias en este contrato.

El elemento diferenciador radica en la no concesión del uso y goce del predio en el pastaje, componente que, por el contrario, caracteriza al pastoreo y también los distingue el disímil régimen legal propio de cada una de estas dos convenciones, proveniente de su naturaleza jurídica diversa.

El plazo, a diferencia del pastoreo, es meramente accidental y está librado a lo que concierten las partes. Nada impide que se prolongue todo lo que los contratantes deseen o necesiten, que se renueve, o que se reemplace continuamente la hacienda que se hace pastar. El contrato de pasturaje es consensual, bilateral, no formal, oneroso, de tracto sucesivo y conmutativo.

MODELO DE CONTRATO DE PASTAJE

Entre el señor(datos personales y DNI, si se trata de una persona jurídica, nombre y datos del registro y aclaración del carácter del firmante), con domicilio en, en la provincia de, en su carácter de propietario (o arrendatario autorizado por su contrato o cualquier otra denominación aceptada y autorizada para la explotación del campo), en lo sucesivo "el propietario"(en su caso " el tenedor"), y el señor(datos personales y DNI), domiciliado en....., en adelante llamado "el aparcero", se conviene en celebrar este contrato de pastaje.

I. El propietario otorga al aparcero el derecho de apacentar animales de su propiedad, hasta la cantidad de animales, en el campo conocido por el nombre de....., ubicado en....., del departamento....., de la provincia de, con una superficie dehectáreas (áreas o centiáreas).

II. El aparcero tendrá derecho a entrar al campo (o fracción) objeto de este contrato exclusivamente para proveer al cuidado de sus animales y al suministro de la bebida necesaria, sin que ello importe otros derechos sobre el uso y el goce del campo.

En consecuencia, el aparcero o su personal sólo tendrá derecho a utilizar el campo para la atención y el cuidado de sus animales.

III. El propietario mantendrá el campo en condiciones adecuadas para cumplir con el destino de este contrato y, en especial, los alambrados y tranqueras en perfecto estado. La responsabilidad por daños y perjuicios que los animales ocasionen a terceros estará a cargo exclusivo del aparcero.

IV. Este contrato tendrá una duración dedías(o mese), con una opción máxima dedías, a partir del del mes dede dos mil....., fecha en que el aparcero deberá retirar los animales, en caso contrario, queda acordado que el propietario, previa notificación fehaciente al aparcero, puede removerlos por cuenta de éste, siendo de aplicación lo estatuido en el art. 39 de la ley 13246, texto según ley 22298, art. 1, y del pago de una multa diaria de pesos.....(\$.....) por cada día de demora en la devolución del predio.

V. El aparcero pagará al propietario la suma de pesos(\$.....) por cabeza y por día, en concepto de pastaje; este pago se hará(mensual, bimestral, trimestralmente) por adelantado, antes del día del mes correspondiente, en el domicilio fijado por el propietario o el que éste le indique. Estos montos se actualizarán(mensual, bimestral, etc.) conforme al índice de precios(determinar qué índice se utilizará, generalmente el correspondiente mayoristas agropecuarios.)

VI. Las partes constituyen domicilio en los lugares ut supra mencionados, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Además, las partes acuerdan someterse a la justicia de los tribunales de, con exclusión de cualquier otro fuero o jurisdicción, para todos los efectos judiciales derivados de este contrato. El sellado del instrumento es soportado en partes iguales.

Hecho en ejemplares, de un mismo tener y a un solo efecto, en la ciudad de, a los díasdel mes de de dos mil.....

CONTRATO DE MAQUILA

La ley 25113 en su artículo 1 define este contrato de la siguiente manera: "*Habrá contrato de maquila o de depósito de maquila cuando el productor agrario se obligue a suministrar al procesador o industrial materia prima con el derecho de participar en la proporciones que convengan, sobre el o los productos finales resultantes, los que deberán ser de idénticas cualidades a los que el industrial o procesador retenga para sí.*"

Además, en su art. 6 establece que sus normas le son aplicables también a todos los contratos que tengan por objeto la provisión de materia prima de calidad agropecuaria para su procesamiento, industrialización o transformación.

En este marco legal se podrá convenir la transformación de todo producto de la agricultura o ganadería apto para ella.

El contrato de maquila se utiliza en el proceso de industrialización del azúcar y la industria vitivinícola, pero podría instrumentarse en otros procesos productivos.

Características principales

La ley dispone en su artículo primero lo siguiente:

"El productor agropecuario mantiene en todo el proceso de transformación la propiedad de la materia prima y luego sobre la porción de producto final que le correspondiere.

El procesador o industrial asume la condición de depositario de los productos finales de propiedad del productor agropecuario, debiéndolos identificar adecuadamente; estos productos estarán a disposición plena de sus titulares."

El productor tiene derecho de participar, en la proporción que lo convengan, sobre el o los productos finales. Ello no responde a la clásica idea de pago del precio por la transformación sino, la distribución del bien obtenido en la proporción que se acuerde como si fuera una sociedad.

Es imprescindible que el contrato refiera a algún sistema de control durante el procesamiento, lo cual permitirá entregar cantidad y calidad igual al mantenido por el industrial, comparándolo con lo que deberá recibir al finalizar el contrato; ponderando si lo recibido relación debida en cuanto al rendimiento en función de pautas objetivas de manufacturación.

Además, los sobrantes del proceso, como los subproductos, que puedan tener valor económico, deben distribuirse en las proporciones convenidas.

Esta operatoria resulta habitual entre los productores cañeros e ingenios, productores viñateros y bodegas, permitiendo al industrial hacerse de materia prima sin adelantar los recursos a tal fin, permitiendo unir el interés económico normalmente contrapuesto, asociándolos en un producto de fabricación que interese a las dos partes.

Este contrato es bilateral, oneroso, típico, consensual (es un contrato de carácter mixto, pues se trata de un contrato de elaboración y luego como consecuencia del mismo surge la obligación del contrato de depósito), es formal. Con respecto a éste, la ley exige una forma determinada para la validez del acto y la ausencia de dichas características traen aparejado su nulidad y no produce sus efectos propios. Es obligatoria su inscripción en el Registro Público.

A pesar de que algunos autores sientan una posición disidente, Brebbia y Malanos sostienen que nos e trata de un contrato de locación de obra, pues no existe un precio determinado o determinable en dinero, tratándose por lo tanto de un contrato innominado. Concluyen los citados autores que estamos frente a un contrato de integración vertical, ya que en esencia un productor agrario contrata con un empresario industrial para que éste transforme el producto primario contra un porcentaje del producto final.

CONTRATO ASOCIATIVO DE TAMBO

El decreto 3570/46 instituye el "Estatuto del tambero mediero" que rigió a la actividad tambera durante un lapso superior a 50 años. En el mismo quedaban establecidos los derechos y obligaciones del tambero mediero y del propietario y los derechos de los peones.

La ley 25169 de 1999 introdujo cambios sustanciales, resultando aplicable a través del denominado contrato asociativo, cuya naturaleza es agraria. Asimismo, se derogó el anterior estatuto.

Los artículos primero y segundo de dicho ordenamiento, prescriben:

"Art. 1. La explotación del tambo se organizará, a partir de la vigencia de la presente ley, bajo el régimen contractual especial que se crea para tal fin, adoptando la denominación de contrato asociativo de explotación tambera."

"Art. 2. Naturaleza jurídica. El contrato asociativo de explotación tambera es de naturaleza agraria, que configura una particular relación participativa. A todo lo no previsto en esta ley le son de aplicación las normas del Código Civil. Las dudas que se planteen entre las partes se dirimirán ante el fuero civil."

Hay autores como Brebbia que sostienen que estos contratos son aparcerías pecuarias puras y por lo tanto debieran haberse incorporado a la ley 13246 como "aparcerías de tambo"

Las partes están definidas en la ley, siendo el empresario titular, la persona física o jurídica que en calidad de propietario, poseedor, arrendatario o tenedor o cualquier título legítimo, dispone del predio rural, instalaciones, bienes o hacienda, que se afecten a la explotación tambera. Del otro extremo de la relación jurídica se encuentra el tambero asociado que es la persona física que ejecuta las tareas necesarias destinadas a la explotación del tambo, pudiendo a tal fin contribuir con equipos, maquinarias, tecnología, enseres de su propiedad y con o sin personal a su cargo, siendo dicha tarea personal e indelegable.

El objeto exclusivo de la explotación es la producción de leche fluida proveniente de un rodeo, cualquiera fuere la raza del ganado mayor o menor, su traslado, distribución y destino.

Se incluye como actividad anexa la cría y recría de hembras con destino a su reposición o venta y permite incluir como adicional la venta del producto de las crías macho reproductores que se remplacen y los despojos de animales muertos.

Duración del contrato.

El artículo 5 establece que el convenio es por el término que de común acuerdo establezcan las partes y cuando ello no se estipule se considerará que el mismo fue fijado por el lapso de 2 años contados a partir de la primera venta obtenida por la intervención del tambero. No se admite la tácita reconducción del contrato a su finalización.

El contrato asociativo deberá ser homologado a pedido de cualquiera de las partes en el tribunal civil competente en el domicilio del lugar de celebración del mismo.

Derechos y obligaciones de las partes

La obligación principal del empresario titular es la de tener exclusivamente a su cargo la dirección y administración tambera, pudiéndola delegar parcialmente en el tambero asociado, pues la responsabilidad jurídica por las compraventas, créditos, movimientos de fondos, es indelegable.

Otra obligación y correlativo derecho de la contraparte es la prestación de una vivienda para uso exclusivo del tambero y su familia u otras personas dependientes.

El tambero-asociado deberá prestar conformidad en la elección de la empresa donde se efectúe la venta de lo producido. Ante la falta de conformidad, el empresario titular asumirá el riesgo por la falta de pago en tiempo y forma de la empresa.

Además, el tambero será responsable del cuidado de todos los bienes que integren la explotación, debiendo observar las normas de higiene en las instalaciones del tambo, implementos de ordeño y animales. Asimismo, tendrá que aceptar las nuevas técnicas racionales de la explotación que se incorporen en la empresa.

Es a cargo del empresario, el deber de prestar conformidad a la contraparte para la incorporación del personal que estará afectado al desarrollo de la prestación principal del contrato.

El artículo 8 de la ley vigente estipula las obligaciones comunes, expresando:

"...b- En los casos en que cualquiera de las partes contratara personal para afectarlo en la explotación tambera, que funciona con sujeción a la presente ley, está obligada, en forma individual al cumplimiento de las obligaciones laborales, provisionales y fiscales vigentes, sin que exista solidaridad entre las partes o ante terceros...". Dicho inciso prescribe una obligación bajo la titularidad de ambos que también está contemplada en forma separada en los arts. 7 y 8 en referencia a cada una de las partes.

Con esta estipulación se deja de lado por completo las demandas contra el titular del tambo por los incumplimientos del tambero para con sus peones.

El tambero asociado, por las tareas que deberá cumplir, percibirá la participación que le corresponda de acuerdo al modo, forma y oportunidad que se haya convenido entre las partes.

Con respecto a la retribución, si bien la misma en general es un porcentaje, también puede ser estipulada en dinero por vaca amansada o por cada ternero que hubiera destetado o bien incluirlo dentro del porcentaje que se estipule.

El artículo 15 expone: *"La presente ley entrará en vigencia a partir del primer día del mes siguiente a su publicación.*

A partir de la vigencia de la ley queda derogado el decreto 3750/46 sin perjuicio de los derechos adquiridos hasta el presente".

La vigencia es un signo inequívoco del vigor de la ley y de su observancia obligatoria, y, si a ello le sumamos que el mismo art. determina la derogación del estatuto, concluimos que estamos ante el caso de una disposición posterior que deja sin efecto un precepto jurídico precedente sobre la misma materia. Si bien la redacción es clara, el motivo de divergencias lo crea la protección de los "derechos adquiridos hasta el presente".

Existen dudas en base a la interpretación de esta expresión, entendiendo por "derecho adquirido", un derecho incorporado al patrimonio del titular, cuando se han realizado todos los requisitos de hecho necesarios y suficientes, según la ley en vigor, para que nazca el derecho en su favor.

No se extiende en cambio a los derechos en expectativa o simples expectativas de derecho, esto es, meras posibilidades o esperanzas de derechos, susceptibles o no, de concretarse en tales.

En similar sentido se ha expedido la Cámara del Trabajo de San Francisco en los autos: "Cabrerá Darío Daniel c/ Teresita del Carmen Cucco y Lorena Marenchino-Diferencia de haberes y otros-Recurso de Apelación." al que remito como fallo adjunto.

Cuando la relación o vínculo se agotó durante la vigencia del estatuto 3750/46, no caben dudas de su aplicación, la que no puede verse influenciada por la nueva norma.

El conflicto se plantea para aquellas relaciones nacidas durante la aplicación del estatuto pero que continúan o continuaron durante la vigencia de la presente ley, concretamente los contratos de tipo verbal, los escritos vencidos estando en vigor el estatuto pero que continúan por imperio de la tácita reconducción y aún los contratos escritos no vencidos. En el caso concreto de una relación contractual nacida en el marco del decreto y que finaliza, por decisión del empresario titular, durante la vigencia de la ley 25169, ¿qué derechos se deben considerar como adquiridos por el tambero asociado?

Entendiendo ese término como antes expuse, se adecuarían a dicho concepto, por ejemplo, las participaciones por la leche entregada no pagadas, o la retribución por amanse de vaquillonas, destete de terneros que no se hubieran abonado, e incluso las indemnizaciones derivadas de la rescisión incausada producida antes de la entrada en vigencia de la nueva ley y aún no reclamadas.

Pero si la rescisión se produjera después, desde el punto de vista del reclamo indemnizatorio ¿existe un derecho adquirido a la indemnización prevista en el art. 29 del decreto 3570/46?

La respuesta negativa se impone ya que, si la rescisión no se produjo con anterioridad al 01/11/1999, la antigüedad del tambero asociado hasta dicha fecha sólo quedó dentro del ámbito de una mera expectativa y nunca al amparo de los derechos adquiridos.

Con respecto al otro tema que surge del artículo, aplicación inmediata de la ley, ésta no puede ser objetada desde el punto de vista de la irretroactividad de las leyes consagrada en el artículo 3 del Código Civil.

Tampoco puede sostenerse que exista un derecho adquirido al mantenimiento de las leyes, "las atribuciones de un legislador no pueden quedar restringidas por los derechos en expectativa de los particulares" (C. Nac. Trabajo Sala 2-J.A.1986). En igual sentido se expresa la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

La aplicación de las disposiciones de la ley 25169 a las consecuencias aún no cumplidas de las relaciones jurídicas nacidas al amparo del decreto, no constituye la aplicación de una ley en forma retroactiva alterando derechos adquiridos, sino que implica la materialización del principio de "aplicación inmediata" de la ley que consagra el art. 3 del CC.

Si a una ley anterior se la deroga o modifica es porque se la considera injusta, inadecuada o inactual. Si ello es así, no resulta lógico mantener su vigencia respecto de los efectos futuros. Admitir lo contrario equivaldría a renunciar al derecho del legislador a regular la época que le toca actuar.

El jurista Paul Roubier ha establecido una clasificación de las leyes en relación a su eficacia en el tiempo, que supera la tradicional división entre leyes retroactivas e irretroactivas, dividiéndolas en tres grupos:

1- leyes retroactivas: aquellas que vuelven sobre los efectos ya cumplidos bajo la ley anterior

2- leyes de aplicación inmediata: rigen los efectos posteriores a su sanción aunque sean derivados de una relación jurídica constituida con anterioridad.

3- leyes de aplicación diferida: rigen solamente para las relaciones jurídicas constituidas con posterioridad a su sanción, dejando entretanto que los efectos de las anteriores se rijan por la ley anterior.

Entender que a la rescisión sin causa, efectivizada por el empresario titular después de la entrada en vigencia de la ley 25169 se le debe aplicar el sistema indemnizatorio previsto en el decreto, es darle carácter de ley de aplicación diferida a la nueva ley, contrariando lo que ella misma dispone expresamente en su art. 15

Esta ley constituye un supuesto de norma de aplicación inmediata, coincidiendo con el Dr. Guillermo Borda al afirmar: "...Cuando una ley modifica o deroga otra ley anterior, no hay conflicto alguno: la única ley vigente es la última...".

MODELO

Entre el Sr., representado en este acto por el Sr. DNI por una parte- en adelante el Administrador- y el Sr. DNI por la otra- en adelante el Tambero- acuerdan el presente Convenio de conformidad con los siguientes puntos.

PRIMERO. El administrador, en nombre de su principal, deja constancia que el tambero ha recibido con fecha . la cantidad de vacas para proceder a su ordeño, cuidado, alimentación y asistencia. Ha recibido también bajo su cuidado la siguiente maquinaria 1), 2).... 3)... Asimismo, ha recibido las siguientes instalaciones en perfecto estado 1), 2)... 3)... obligaciones globales del tambero. El tambero se obliga en general, a

prestar su trabajo personal en la explotación tambera y actividades anexas, con el cuidado que es exigible en una explotación del tipo que se trata.

SEGUNDO. En particular: a) Cumplir estrictamente las directivas impartidas por el administrador para el manejo del rodeo del tambo, como así también actividades anexas; b) A cuidar con prolijidad, higiene y celo las instalaciones del tambo, la casa habitación y mejoras del campo; c) A cuidar el rodeo de vacas secas. Con el objeto de coincidir en el cumplimiento de las tareas, las indicaciones relativas al desempeño del tambero, serán asentadas en un Libro de órdenes que se llevará en el establecimiento y cuyo cuidado y conservación quedan en manos de aquél.

TERCERO. Obligaciones específicas del tambero.

A- Cuidado de equipos e instalaciones. De manera especial el tambero se obliga: a) A no tener más de perros, los cuales estarán atados y a no utilizarlos en el manejo de la hacienda; b) proceder cuidadosamente al lavado de la maquinaria de ordeño, especialmente a controlar, higienizar y sustituir oportunamente gomas y pezoneras, como así también el perfecto funcionamiento del ralaiser, equipos de enfriado y termo; c) A velar por el cuidado y mantenimiento de los grupos electrógenos y mecánicos, debiendo recabar, de inmediato y directamente ante cualquier desperfecto la presencia de los técnicos correspondientes para proceder a su reparación; d) Al cuidado y mantenimiento de los alambrados perimetrales y de los internos convencionales, procediendo a las reparaciones necesarias que no impliquen la realización de las tareas específicas del alambrador; e) Al cuidado y mantenimiento del sistema de alambrados eléctricos , tanto en los tramos fijos como en los transitorios y los correspondientes carreteles y demás accesorios del sistema; f) Al cuidado y mantenimiento del camino interno de acceso, como así también calles internas utilizadas por la hacienda en sus desplazamientos.

B- Manejo de la hacienda. De manera especial, el tambero se obliga: a) A seguir las directivas del administrador respecto a la división en rodeos, los cuales podrán llegar hasta el total de tres; b) A ordeñar cuidadosamente las vacas en producción, operación que realizará previo lavado y secado de ubres y operaciones de estimulación. Realizado el ordeño, cuidará el correcto retiro de las pezoneras, el sellado de las ubres y el lavado cuando corresponda de los artefactos de succión; c) Al cambio de parcelas para alimento de los rodeos mediante cambios de los alambres eléctricos y encierros que le indique el administrador; d) A alimentar el ganado con los suplementos que se le indiquen en particular: 1) con ración de suministro automático durante el ordeño; 2) con los elementos suplementarios que en ese acto, deban agregarse en los comederos de manera manual a la ración básica; 3) ración suplementaria en bateas pre o post ordeño (silos, rollos etc.); 4) ración suplementaria en bateas a vacas próximas a parir (30 a 60 días) conforme indique el administrador; e) A secar las vacas que se le indique, previo sellado de pezones con productos específicos; f) Vacunar la hacienda en oportunidades que se indican en el plan sanitario(aftosa, brucelosis, etc.); g) A atender las vacas en el parto procediendo, en caso de ayuda manual, a actuar con higiene y productos desinfectantes pre y post parto.

En todo caso procederá con urgencia a requerir asistencia veterinaria en caso de ser necesaria operación cesárea, previo uso de específico que faciliten la espera y preparación,; h) A desparasitar las haciendas en las oportunidades indicadas en el calendario sanitario; i) A cuidar el ternero hasta su entrega en la guachera. Durante este lapso, velará por evitar la formación de edemas de ubres en las madres e infecciones de ombligo en el ternero; j) Procederá a detectar los celos dos veces por día, incluso domingos y feriados; k) A inseminar, según las reglas del arte, a los animales en celo y que hayan cumplido con el examen post-parto. En las vacas de ordeño, el servicio no deberá darse antes de los 50 días del parto; l) A atender a los técnicos y asesores que se envían, facilitando los datos e información que se requiera. Entre éstos: personal de control de máquina, control lechero, mecánico, electricista, etc.; ll) A colaborar con la tareas del veterinario en el seguimiento ginecológico de la hacienda: tacto pre servicio, tacto de preñez, tracto post-parto, tratamiento genitales, control de mastitis, enuncleaciones, sanidad, etc. ; m) A medir la leche que se entrega; n) A confeccionar el parte diario conforme al esquema que preparará el administrador; ñ) A confeccionar y actualizar las planillas de inseminación.

C- Obligación esencial. El tambero se obliga fundamentalmente a no omitir ningún ordeño, cualquiera fueran las situaciones y emergencias. En caso de ausencia, enfermedad o fuerza mayor, fijará de común acuerdo con el administrador, el modo de suplencia o reemplazo temporario.

CUARTO. Retribuciones; el tambero cobrará por el resultado de la explotación el equivalente al% (... por ciento) básico de la liquidación de cada mes durante el cual preste servicios. Dichos pagos se harán dentro de los 10 días de recibido el correspondiente cheque.- Para efectuar el cálculo de la retribución se tendrán en cuenta

las bonificaciones de ley que hacen a la higiene y sanidad del rodeo y que en el presente, ascienden como máximo al ...% . no obstante, se descontará el 1 % que corresponde a capitalización de acciones. Si el propietario ingresara en el sistema cooperativo o entidad similar, también se descontarán los gastos administrativos derivados de la auto gestión. Queda excluido de la retribución del tambero cualquier otro incremento o premio, como los que se derivan de la existencia de frío, volumen e instalaciones especiales; b) El consumo de leche de la guachera también se computará para calcular el ...% al que se alude en el punto que precede; c) El tambero percibirá un premio por cada vaca o vaquillona que por inseminación denunciada, resulte preñada. Tal premio será de kg de carne si resultara de 1er. Servicio, de kg si fuera de 2do. Servicio y de kg. Si resultara de 3er. O más servicios. Para determinar el valor del kilogramo de carne se tomará el precio máximo de bovinos Holando Argentino de hasta 520 kg.

QUINTO. El tambero se reserva el derecho de controlar en planchada el análisis, volumen, peso, valor y el tenor graso y bacteriano de la leche entregada. Por ello, procederá a sacar muestra, junto con el administrador, y confrontarlo de manera conjunta o independiente al resultado de la empresa o entidad compradora del producto.

SEXTO. Además de la casa habitación, se deja constancia que la empresa propietaria ha dado la cantidad deha para que el tambero y su familia proceda al cultivo de huerta y cría de animales domésticos. Estos serán controlados por el médico veterinario que atiende al rodeo bovino, y con su dictamen, se procederá al sacrificio de los animales domésticos en 24 hs. si existiera peligro de enfermedades nocivas para el ganado.

SEPTIMO. E l presente contrato se celebra por el plazo de mese. A su término, o cuando el administrador o la sociedad propietaria lo requieren por medio fehaciente, el tambero procederá a desocupar el predio con toda su familia.

OCTAVO. Cualquiera de las partes puede pedir la rescisión del presente contrato cuando la otra no cumpliera con las obligaciones a su cargo, violase las normas de aplicación a las que estuviera sujeta la actividad o lo aquí pactado entre ellas, en cuyo caso se considerará rescindido por la parte incumplidora. Son causales particulares de rescisión los daños intencionales o los producidos por culpa grave o negligencia así como el incumplimiento de las obligaciones inherentes al desarrollo de la actividad o a su cumplimiento desaprensivo o con negligencia reiterada, la decisión de rescindir deberá ser notificada judicial o extrajudicialmente en forma fehaciente con una anticipación de por lo menos treinta días de la fecha a la que tendrá lugar.

NOVENA. El tambero se compromete a cumplir en lo que respecta al presente contrato con las obligaciones que le competen a su persona, en materia provisional y laboral como trabajador autónomo a todos los efectos, así como el pago del impuesto a las ganancias que pudiera resultar.

Las partes constituyen los diferentes domicilios especiales para este contrato: a) el administrador en b) el tambero en y c) la sociedad propietaria en en caso de litigio se someten a los tribunales de la ciudad de para constancia se firma el presente en la ciudad de a los días del mes de, instrumentándose en 3 ejemplares de un mismo tenor.