

Legislación Nacional

Arrendamientos y Aparcerías Rurales Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Régimen de Emergencia Ley 17253 Sancionada el 27 de abril de 1967 Promulgada el 27 de abril de 1967. Todos los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales comprendidos en las prórrogas de las leyes 14.451, 16.455 y 16.883 -con excepción de los señalados en el artículo 3 de la presente ley- cuyos titulares conserven la tenencia del predio, vencerán indefectiblemente y de pleno derecho en las siguientes fechas: a) Los contratos de arrendamientos sujetos a un precio en dinero, el día treinta y uno de mayo de mil novecientos sesenta y ocho; b) Los contratos de arrendamientos sujetos a un porcentaje y las aparcerías, el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos sesenta y ocho. Quedarán incluidos en el inciso a) todos aquellos casos de personas que hayan invocado estar comprendidas en las leyes de prórroga citadas, para continuar en la ocupación del predio.

2. En los contratos respecto de los cuales hubiere recaído sentencia firme de desalojo o en los casos que ésta se hubiere convenido mediante acuerdo judicial o extrajudicial celebrado por escrito, no serán de aplicación los plazos fijados en la presente ley y se ejecutarán al vencimiento de sus respectivos términos; en los dos primeros casos por el procedimiento de ejecución de sentencia y en el supuesto de acuerdo extrajudicial, por el mismo procedimiento, previa homologación judicial.

3. Los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales celebrados con posterioridad al veintiocho de septiembre de mil novecientos cuarenta y ocho, que no sean renovación de contratos anteriores, cuyos plazos contractuales o de tácita reconducción hubiesen expirado, quedan vencidos indefectiblemente y de pleno derecho el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos sesenta y siete.

4. Cuando el precio de arrendamiento hubiese sido anticipado por el arrendatario, el arrendador retendrá el importe proporcional al tiempo de la ocupación y devolverá el saldo. Si hubiere cultivos pendientes de recolección, a opción del arrendatario o aparcerero, el arrendador deberá: a) Abonar las semillas y el importe de los trabajos culturales realizados conforme a precios vigentes en la zona a la fecha de promulgación de la presente ley, más el 50% en concepto de retribución total. El desacuerdo sobre la determinación de dichos importes no obstará al inmediato reintegro del predio, sin que pueda alegarse el derecho de retención. El crédito del arrendatario o aparcerero por reintegro de los importes mencionados, sus intereses y costas, gozará de privilegio especial sobre el inmueble restituído, en grado preferente a todos los demás, inclusive el acreedor hipotecario; b) Permitir que su ex arrendatario o ex aparcerero, luego de la entrega material y jurídica del predio, pueda realizar los trabajos pendientes hasta terminar la cosecha.

5. Los contratos mencionados en los artículos precedentes vencerán en las fechas indicadas, con independencia de la fecha y causa de adquisición del dominio.

6. El propietario que por la presente ley recupere su predio deberá dar cumplimiento a las siguientes disposiciones: a) No podrá vender, dar en pago, permutar, ceder sus derechos o transferir en otra forma el dominio del predio por actos entre vivos, ya sea a título oneroso o gratuito, total o parcialmente, durante un plazo de cinco años, salvo que decidiera enajenarlo a su ex arrendatario o ex aparcerero; b) Deberá asumir dentro de los ciento veinte días y a nombre propio, la explotación de la totalidad del predio recuperado; c) No podrá dar el predio en arrendamiento o aparcería, goce, usufructo u otra forma de aprovechamiento que viole lo dispuesto en el inciso anterior por el término de cinco años, salvo que concertara un nuevo contrato con el ex arrendatario o ex aparcerero. Para la formulación de este nuevo contrato, el propietario deberá ofrecer por medio fehaciente a su ex arrendatario o ex aparcerero, el arriendo o cesión en aparcería del predio, consignando el precio o porcentaje de frutos a abonar. El ex arrendatario o ex aparcerero deberá comunicar su aceptación o rechazo, dentro de los treinta días hábiles de recibida la oferta, entendiéndose el silencio como negativa. Si hubiere desacuerdo en cuanto al precio o porcentaje de frutos, a instancia de cualquiera de las partes, la autoridad judicial fijará el precio o el porcentaje conforme a los usos y costumbres de la zona. Si el propietario no aceptare el precio o porcentaje fijado por el procedimiento indicado, subsistirán las prohibiciones señaladas en los incisos anteriores. Si a su vez fuere el ex arrendatario o ex aparcerero quien no aceptare, el propietario queda liberado de las obligaciones mencionadas en los incisos b) y c) de este artículo; d) el propietario podrá liberarse de las obligaciones consignadas en el presente artículo si ofreciere a su arrendatario o aparcerero, y éste aceptare, una compensación adecuada. En este caso la libre disponibilidad del bien por parte del propietario tendrá lugar después de haberse hecho efectiva la compensación aludida. La no aceptación de la oferta no modifica el régimen previsto en la norma; e) Las disposiciones precedentes regirán también para los sucesores por causa de muerte; f) El propietario o sus sucesores que violaren cualquiera de las disposiciones precedentes, deberán abonar la suma de cien veces el importe del impuesto inmobiliario básico correspondiente al predio, suma que ingresará a los fondos del Consejo Agrario Nacional, sin perjuicio de considerar nulo el acto jurídico, y facultará al ex arrendatario o ex aparcerero a solicitar la restitución de la locación, en el precio y condiciones existentes a la fecha de su desalojo y por el término legal. Las disposiciones precedentes no se aplicarán a los contratos a que se refiere el artículo 3.7. Los arrendatarios o aparcereros cuyos contratos están comprendidos en las prórrogas legales a que se refiere el artículo 1º de la presente ley, podrán, por cualquier medio fehaciente, notificar al propietario, por una sola vez y dentro de los treinta días corridos, contados a partir de la publicación de la presente ley, su propósito de comprar el predio, ofreciendo el precio y condiciones que juzgaren convenientes. El propietario

tendrá el plazo de treinta días corridos, a partir de la recepción de la notificación, para aceptar o proponer diferentes condiciones de la operación. Un último plazo de quince días, contados a partir de la recepción de la contrapropuesta, tendrá el arrendatario o aparcerero para resolver si acepta o no la operación. El silencio de cualquiera de las partes significará el rechazo a la respectiva oferta, lo que no obstará a la restitución del predio en el plazo correspondiente previsto en la presente ley. Si las partes, de común acuerdo, deciden someter el diferendo a la decisión de la autoridad judicial competente, ésta, en juicio sumario y conforme a las leyes de procedimiento correspondientes, fijará el precio y condiciones de venta, las que serán obligatorias para los recurrentes, debiendo escriturarse en el término de sesenta días de cumplidas las condiciones convenidas o fijadas. Los plazos y modalidades precedentes también se aplicarán en el caso que el propietario comunicare a su arrendatario o aparcerero su propuesta de venta. Confirmada la operación sea por acuerdo escrito de partes o por resolución judicial, si no se escriturare por culpa del arrendatario o aparcerero se procederá a la restitución del bien al propietario, quien quedará liberado de las obligaciones dispuestas en el artículo 6. Si la escritura no se completare por culpa del propietario y el arrendatario o aparcerero cumpliera u ofreciere cumplir las obligaciones a su cargo, la escritura traslativa de dominio será otorgada por la autoridad judicial. 8. En caso de concretarse la compraventa entre las partes, salvo que estas convinieren otras condiciones -con excepción de lo dispuesto en el inciso b)-, la misma se sujetará a las siguientes estipulaciones: a) El vendedor financiará no menos del 30% del precio total de venta, en un plazo no menor de tres años, y a la tasa de interés ordinario del Banco de la Nación Argentina, pudiendo garantizarse su crédito con hipoteca en primer grado, conjuntamente con la indicada en el inciso siguiente; b) Los bancos oficiales -nacionales o provinciales-, o mixtos, acordarán al comprador crédito de hasta un 60% del precio de la tasación o de la compraventa, si ésta fuere menor, en las condiciones y formas de financiación que reglamenten y con hipoteca en primer grado; c) El comprador deberá oblar no menos del 10% del precio convenido en el acto de suscribirse el boleto de compraventa, y si quedare un saldo de precio lo abonará al escriturar. 9. El propietario vendedor puede ofrecer las siguientes condiciones de financiación: un mínimo del 75% del precio de compraventa en plazos no menores de cinco años y a un interés no superior al 5% anual. En estos casos podrá pactarse una cláusula especial, mediante la cual el monto del saldo adeudado se reajustará anualmente, de acuerdo con los índices que fijará el Poder Ejecutivo al 1° de enero de cada año, tomando en cuenta para ello el promedio del precio de los productos e insumos básicos de la agricultura y ganadería en período anual. Los intereses se pagarán, asimismo, con relación al saldo deudor reajustado. La financiación voluntaria del propietario podrá igualmente pactarse en la venta a sus arrendatarios o aparceros de predios arrendados o cedidos en aparcería, no incluidos en la prórroga de la presente ley. 10. Los propietarios vendedores que hayan financiado la operación en los términos del artículo anterior podrán transferir libremente el crédito hipotecario resultante de la venta del predio. Si el propietario acredita que va a invertir directamente el importe de la hipoteca en actividades industriales o hipotecarias que concurren al proceso de desarrollo del país, el Banco Industrial de la República Argentina o el Banco de la Nación Argentina, dentro del plan de prioridades que se fije el Consejo Nacional de Desarrollo, deberán adquirir el crédito hipotecario resultante de la operación de compra-venta por el saldo reajustado existente en el momento de efectuarse la transferencia. 11. En las operaciones de compra-venta que se realicen en virtud de lo preceptuado en la presente ley, el vendedor quedará eximido del pago del impuesto a las ganancias eventuales o del impuesto a los réditos, si correspondiere, sobre el beneficio de la venta, y del impuesto a los réditos sobre los intereses que perciba por la parte del precio que hubiera financiado. El comprador, por su parte, quedará exento del impuesto a los réditos sobre las utilidades provenientes de la explotación del predio objeto de la operación, por el término de cinco años, incluido el de la celebración de la compra-venta. El vendedor gozará, además, de una deducción en su liquidación anual de rentas gravadas por el impuesto a los réditos, en el ejercicio que corresponda a la fecha de la firma de la escritura traslativa de dominio de un importe igual al 10% del valor total de la venta. Esta deducción caducará en caso de transferencia del crédito hipotecario. 12. Los arrendatarios o aparceros comprendidos en la presente ley, que durante su vigencia adquieran el predio arrendado o tomado en aparcería, quedan sujetos a las siguientes prohibiciones: a) Ceder o transferir el boleto de compra-venta, bajo sanción de nulidad e inmediato desalojo del predio. b) Transferir el dominio, a título oneroso o gratuito, antes de transcurridos cinco años, contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, debiendo explotarlo por igual plazo directa y personalmente o por intermedio de su cónyuge o sus descendientes o ascendientes. A fin de asegurar el cumplimiento de esta disposición, en las escrituras se establecerá la indisponibilidad del bien que se anotará en el registro respectivo. c) Arrendar o dar en aparcería, comodato, uso, usufructo o goce el predio adquirido antes de transcurrido igual plazo de cinco años. d) Subdividir el predio salvo en unidades económicas. En caso de transmisión, por causa de muerte o división de condominio, de los predios que no puedan subdividirse, el juez interviniente, en defecto de acuerdo entre los herederos o condóminos, designará entre ellos al que tenga mejores aptitudes para la actividad agropecuaria, quien continuará como titular del dominio. Los bancos oficiales -nacionales o provinciales-, o mixtos, acordarán a dicho heredero o condómino el crédito requerido para abonar la porción de los herederos o condóminos excluidos, siempre que los mismos no pudieran ser compensados con otros bienes de la herencia o del condominio. e) Gravar el inmueble, salvo que sea con

finalidad de crédito agrario otorgado por institución oficialmente reconocida.13. Todo propietario de cualquier predio desocupado susceptible de constituir una o más unidades económicas, que desee enajenarlos a arrendatarios o aparceros comprendidos en el artículo 1 de la presente ley, gozará, al igual que los compradores, de los beneficios señalados en el artículo 11.Los compradores estarán sujetos a las limitaciones del artículo 12. Los vendedores podrán optar por realizar la operación en los términos de los artículos 8, 9 y 10.Los mismos beneficios se otorgarán a los arrendatarios o aparceros y a sus vendedores comprendidos en el artículo 2, siempre que sus contratos fueren anteriores al veintiocho de septiembre de mil novecientos cuarenta y ocho, o renovación de los mismos.Asimismo, aquellos propietarios que vendieren a arrendatarios o aparceros comprendidos en el artículo 3 de la presente ley, gozarán, al igual que los compradores, de los beneficios señalados en los artículos 9, 10 y 11.14. Todo propietario que concierte un contrato de arrendamiento o aparcería con los titulares comprendidos en el artículo 1 de la presente ley, estará eximido por el término de cinco años o ajustado al plazo contractual, si éste fuere menor, del pago del impuesto a los réditos sobre el monto percibido en concepto de alquiler o porcentaje.Tal exención solamente regirá hasta una unidad económica, cualquiera sea la superficie arrendada.15. En Consejo Agrario Nacional otorgará, en grado preferente, tierras en el plazo de un año, dentro de sus planes de colonización, a los productores agropecuarios desalojados por el vencimiento de los plazos establecidos en esta ley, que así los soliciten y reúnan los requisitos básicos de la ley que rige las actividades de dicho Consejo. Quedará exceptuado de este beneficio el arrendatario o aparcerero que desarrolle habitualmente actividades comerciales, industriales o profesionales o cuente con capitales o realice otras actividades ajenas a la explotación del predio, de modo que ésta constituya una fuente de recursos complementaria a su economía familiar.A tal fin y con destino prioritario de radicación de los productores indicados en el párrafo anterior, se declaran transferidos en plena posesión y prioridad al Consejo Agrario Nacional, todos aquellos inmuebles rurales susceptibles de la explotación agropecuaria, de propiedad del Estado Nacional por conducto de los distintos Ministerios y Secretarías de Estado, de los organismos descentralizados, bancos oficiales, entes autárquicos y empresas del Estado, con excepción de los inmuebles de propiedad o en uso del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria y los que están afectados a la función específica de los organismos titulares del dominio y los adquiridos por los bancos oficiales en defensa de sus créditos.El Poder Ejecutivo, o los organismos titulares del dominio que correspondan, efectuarán la transferencia respectiva a favor del Consejo Agrario Nacional, dentro de los noventa días posteriores a la publicación de esta ley. A tales efectos se declaran rescindidos los contratos, concesiones o permisos que pudieran tener acordados los particulares para la explotación de dichos inmuebles, con excepción de los productores que se encuentren explotando en forma directa algunos de ellos, hasta el máximo de una unidad económica cada uno.16. El Banco de la Nación Argentina transferirá en el plazo de noventa días, las veintiséis colonias que aún quedan en su poder y la administración de las tierras de la ley 12355. Se incluirán en la transferencia de bienes las tierras de colonización con todos sus accesorios, los bienes muebles integrantes del patrimonio de colonización y los créditos pendientes de percepción a la fecha del efectivo traspaso de cada colonia.Dicha transferencia será sin cargo para el Consejo Agrario Nacional, el que queda exento de reembolso alguno por los bienes que perciba y que le correspondan por las recaudaciones que haga por cualquier concepto a partir de la entrega de dichos bienes.A tal fin, déjase sin efecto el convenio suscripto entre el Banco de la Nación Argentina y el Consejo Agrario Nacional aprobado por decreto 12156, del 3 de octubre de 1960.El Gobierno Nacional resarcirá al Banco de la Nación Argentina los quebrantos financieros resultantes de su gestión en materia de colonización, que haya experimentado en los ejercicios de los años 1963 y siguientes, por vía de compensación con las contribuciones que deba o pueda deber en adelante el banco al Gobierno Nacional de sus utilidades líquidas y realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de su Carta Orgánica.(Segun ley 18743)17. A los efectos de posibilitar el cumplimiento de sus funciones, el Poder Ejecutivo pondrá a disposición del Consejo Agrario Nacional: quinientos millones de pesos Moneda nacional, dentro de los noventa días de la fecha, que serán incorporados al presupuesto del año actual de dicho organismo; dos mil millones de pesos Moneda nacional en el ejercicio próximo; y los créditos que se arbitren para el mismo fin en los ejercicios venideros, que serán tomados de rentas generales, con imputación a la presente ley.El Tribunal de Cuentas de la Nación ejercerá el contralor de su competencia únicamente mediante el examen de la cuenta anual de inversión, a cuyos fines podrá examinar todos los elementos contables del organismo relacionados con su gestión presupuestaria. Déjase asimismo establecido que el Consejo Agrario Nacional queda excluido de las disposiciones sobre economía relacionadas con el Presupuesto General de la Nación.18. En las operaciones de compra-venta de tierras que se realicen entre personas o sociedades privadas, por una parte, y el Estado Nacional o los Estados provinciales o sus organismos autárquicos o dependientes, por la otra, con el fin de destinar dichas tierras a programas de colonización oficial, el vendedor quedará exento totalmente del pago del impuesto a los réditos o a las ganancias eventuales, según correspondiere, sobre el beneficio de la venta, así como del impuesto a los réditos sobre los intereses que perciba por la parte del precio de compra que hubiere financiado.19. Las operaciones de compra-venta encuadradas en la ley 14451, presentadas al Banco de la Nación Argentina o celebradas con fecha cierta con anterioridad al diecisiete de junio de mil novecientos sesenta y seis podrán formalizarse de acuerdo con la misma, manteniéndose para ellas la

financiación y beneficios impositivos establecidos en la mencionada ley.20. Para hacer efectiva la recuperación del predio, el arrendador deberá iniciar la acción de desalojo y notificará al arrendatario o aparcerero, dentro de los noventa días, contados a partir de la publicación de la presente ley, que hará uso de su derecho a ocupar el campo en los plazos previstos en la misma.El arrendatario o aparcerero sólo podrá oponer las siguientes defensas:a) Su derecho a ser indemnizado por la incorporación de mejoras al predio; el escrito deberá contener la enumeración de las mejoras y el valor que se les atribuye. La falta de estos requisitos dará lugar al rechazo de pleno derecho de esta defensa;b) La existencia de convenios sobre ampliación de plazo, renovación o nueva contratación.En el caso del inciso a), las divergencias sobre la existencia o valor de las mejoras se dirimirán por el procedimiento más sumario aplicable según las leyes procesales correspondientes.Sin perjuicio de ello, el juez interviniente designará de oficio un perito único tasador, a cargo del arrendador. Esta designación deberá realizarse dentro de las 48 horas, contadas a partir de la presentación del arrendador, si éste reconociese la existencia de las mejoras, o en igual plazo, contado desde la fecha de la presentación del arrendatario, si éste alegare este derecho. El perito debe expedirse indefectiblemente en un plazo perentorio de diez días, bajo apercibimiento de ser separado de su cargo y perder el derecho a cualquier retribución por los trabajos y gastos que pueda haber realizado.La tramitación de este proceso no suspenderá el cumplimiento de los plazos determinados en los artículos 1 y 3 ni la recuperación del campo, salvo que el arrendador no depositare la suma establecida por el perito, o si éste no se hubiere pronunciado, la suma reclamada por el arrendatario hasta un máximo de un veinte por ciento del valor del predio, según valuación fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 11, -----in fine, de la ley 13246.Este depósito será inembargable por los acreedores del arrendador cualquiera sea el origen de su crédito. No se admitirá la prueba de mejoras posteriores a la promulgación de esta ley, a menos que se pruebe su carácter de absoluta y grave necesidad.En el supuesto del inciso b) sólo se admitirá la prueba instrumental que deberá ser acompañada en la presentación inicial del arrendatario, sin cuyo requisito la oposición será rechazada. La prueba se limitará a la autenticidad del documento acompañado.Si lo que está en discusión es si la fecha del contrato es o no anterior a 1948, el arrendatario podrá completar su prueba instrumental con otra que demuestre, de modo cierto o incontrovertible, que era de fecha anterior. La sola prueba de testigos será reputada insuficiente.Decretado el desalojo, éste de hará efectivo no sólo contra el demandado, sino también contra cualquier tercero, salvo que éste invoque que sus derechos emanan de una relación contractual con el actor o sus antecedentes en el dominio.Al cumplirse los plazos previstos en los artículos 1 y 3, el juez, a petición de parte, ordenará el lanzamiento, con el auxilio de fuerza pública del arrendatario, aparcerero o cualquier ocupante del predio, a menos que no se hubiera hecho el depósito previsto para el supuesto del inciso a) o se hubiere acompañado contrato firmado por el arrendador, en el supuesto del inciso b).Si el arrendador no iniciare la acción en el plazo previsto en este artículo, deberá reclamar la devolución del predio mediante la acción legal que correspondiere, y el lanzamiento sólo se hará efectivo una vez que recaiga sentencia firme, gozando el arrendatario o aparcerero, en este único caso, del derecho de retención.21. Las disposiciones de la presente ley son de orden público. Los juicios en trámite en materia de arrendamientos y aparcerías rurales se regirán por las normas de las leyes en vigor al momento de su iniciación, a cuyos fines decláranse a las mismas restablecidas en su vigencia en las partes pertinentes.Igual criterio regirá para los juicios que estuvieren suspendidos, paralizados o archivados, que continuarán su trámite a simple pedido de partes. Si a la fecha de vencimiento de la prórroga del contrato respectivo, de acuerdo a los términos de los artículos 1 y 3 de la presente ley, aún no se hubiere podido pronunciar sentencia definitiva, el tribunal u organismo que entienda en el juicio otorgará la tenencia provisoria del predio al arrendador, con los efectos y modalidades establecidas en el artículo 20, sin perjuicio de la prosecución del proceso respecto de otras acciones o causales acumuladas y de los juicios por reajustes de precio.No obstante, el actor podrá desistir del juicio iniciado, en cuyo caso las costas serán en el orden causado, y optar por el régimen de la presente ley, sin perjuicio de la prosecución del proceso respecto de otras acciones o causales acumuladas y de los juicios por reajustes de precio.22. Quedan derogadas la ley 16883 y toda otra disposición legal en cuanto se opongan a la presente.