

## Legislación Nacional

25/02/2004LEY 22298ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALESRégimen. Modificacionsanc. 6/10/1980; promul. 6/10/1980; publ. 9/10/1980Buenos Aires, 23 de septiembre de 1980Excelentísimo presidente de la Nación:Tenemos el honor de dirigimos al primer magistrado, con el objeto de elevar a su consideración un proyecto de reformas a la Ley 13246 de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Las modificaciones propuestas tienen por objeto revitalizar el contrato de arrendamiento rural, removiendo los más esenciales obstáculos que limitan su participación en el contexto de las relaciones jurídico-económicas más usuales del campo argentino.El tema reviste especial significación porque, sin dejar de reconocer que el mejor régimen es el de la propiedad, no puede negarse que dicho contrato configura un valioso instrumento de política agropecuaria. En este orden de ideas basta recordar su positivo aporte como elemento de producción a lo largo de muchas décadas, que coincidieron con aquéllas en que la Argentina ocupó un papel relevante –hoy felizmente recuperado– como país exportador de granos y carnes. Su utilidad deriva del contenido social y económico que lo sustenta. Social, porque el arrendamiento constituyó un peldaño intermedio en la marcha ascendente del hombre de campo desde su condición de trabajador dependiente hasta la de propietario. Económico, puesto que facilita la incorporación al proceso productivo de tierras incultas o cuyos propietarios no pueden explotarlas directamente, sea por falta de capitales o por otros motivos.De ahí que dentro de la política oficial tendiente a promover al máximo las actividades del sector rural, este clásico contrato de arriendo –desacreditado por un proteccionismo que hoy ya no tiene vigencia– puede convertirse nuevamente en una herramienta idónea para expandir las fronteras agrarias y acrecentar la producción, pero siempre que se reestructure sobre bases acordes con la realidad de nuestro tiempo.Su enfoque debe encararse con una mentalidad distinta de la que inspiró la ley 13246 , vigente desde hace más de treinta (30) años y que procuraba tutelar al arrendatario identificándolo con la parte económicamente débil. En cambio ya no puede aseverarse que tal circunstancia se cumpla, pues es obvio que aquél debe movilizar amplios recursos financieros para cubrir los onerosos insumos propios de toda explotación racional.La nivelación de fuerzas entre ambos contratantes, acelerada últimamente en virtud del adelanto tecnológico, obliga a replantear los conceptos tradicionales existentes en la materia, para que el exceso de protección del régimen hasta ahora vigente no redunde en perjuicio de las personas a quienes se destina la protección. En tal sentido cabe señalar el excesivo plazo mínimo –cinco (5) años con opción a tres (3)– que la ley 13246 impone con fuerza obligatoria, causa principal del desprestigio de esta figura contractual; por tal motivo el proyecto reduce dicho término a tres (3) años, duración que se considera razonablemente compatible con un ciclo agrícola o ganadero completo.También quedarán sujetos al plazo mínimo los contratos sucesivos firmados entre las mismas partes con respecto a la misma superficie. Se exceptúa de ese régimen la prórroga pactada originariamente en el contrato por las partes, para dejar librada a su voluntad la posibilidad de prever la extensión del plazo de duración de un contrato por mayor tiempo que el mínimo establecido por la ley.La falta de viabilidad económica del arrendamiento reconoce entre sus causas a la disposición del art. 5 de la ley 13246, cuyo texto impide la revisión del canon locativo durante los tres (3) primeros años del contrato. Para corregir esta situación, se ha optado por la alternativa de derogar dicha norma, a fin de que las partes puedan prever en el respectivo instrumento un mecanismo de reajuste, de acuerdo con la depreciación monetaria o la evolución del mercado agropecuario. De este modo el precio del arrendamiento constituirá un valor real y estable a través de toda la relación jurídica sin que se modifique el equilibrio en la distribución de los beneficios acordados al contratar.Coherentemente con la filosofía expresada de que el arrendatario no constituye la parte débil del contrato, sino que el aporte de capitales que debe efectuar a la explotación lo convierten en un verdadero empresario, se deroga el art. 6 que preveía la remisión proporcional del precio del arrendamiento por pérdida total o parcial de las cosechas, ya que tal circunstancia configura un riesgo empresario que el arrendatario debe asumir, así como asume los beneficios obtenidos.En caso de fallecimiento del arrendatario el ordenamiento actual autoriza que los parientes cercanos puedan continuar el contrato, aunque no hayan participado directamente en la explotación. El nuevo art. 7 que se propicia en el proyecto exige este recaudo, atendiendo para ello en que si el locador contrató con una determinada persona en mérito a sus particulares aptitudes para explotar racionalmente el predio, no se justifica que deba quedar vinculado a otra tal vez ajena a la índole propia de esa especialidad y que, por lo tanto, realice las tareas con técnica suficiente en detrimento de la buena conservación del suelo. El tema entronca con la idoneidad que actualmente requiere el manejo de una empresa agraria, por lo que su consideración trasciende el interés privado para interesar también a la economía general. En el art. 27 referido a la aparcería, se aconseja la supresión de esa posibilidad, dado el carácter “intuitu personae” del contrato.Se suprime además la prohibición absoluta de subarrendar o ceder el contrato, pues ella no tiene sentido si existe conformidad entre el arrendador y el arrendatario. Dada la índole de la explotación, se mantiene la exigencia de contarse en estos casos con la expresa concurrencia de voluntad del arrendador.Se modifica el art. 8 de la ley, dándole mayor congruencia y liberando al propietario de la carga que importa la restitución de un predio castigado por la erosión o el agotamiento ocasionado por culpa del arrendatario o por caso fortuito o fuerza mayor, a las condiciones técnicas de explotación, con las

consiguientes labores de conservación que deban realizarse. En el nuevo texto el arrendatario podrá ser demandado si media la culpa y cualquiera de las partes podrá rescindir si el evento sobreviniera por caso fortuito o fuerza mayor. La proyectada derogación del art. 9 responde al propósito de asegurar el destino que las partes hayan revisto para el predio, objetivo prioritario con relación al que persigue el texto vigente en favor de una mayor diversidad de explotaciones, la que en todo caso sólo podría justificarse dentro de un régimen que excediera los plazos contractuales mínimos propuestos por esta reforma. Con referencia a las aparcerías, se adopta el principio de que el porcentaje en la distribución de los frutos pueda ser libremente convenido entre las partes, sin la incertidumbre de eventuales modificaciones que están latentes en la actual redacción del art. 30. Ello contribuirá seguramente a una mayor difusión de este tipo de contratos, como también la supresión de la primera parte del art. 31. Las mejoras obligatorias que la ley 13246 establece a cargo del locador tenían su razón de ser en la notoria desigualdad económica existente, al tiempo de su sanción, entre el arrendador y el arrendatario. Se procuraba, por medio de aquéllas, la elevación del nivel de vida de la familia agraria, a fin de afianzar su estabilidad y proporcionarle los estímulos necesarios para aumentar la productividad de las tierras. El mismo fundamento dio origen a las normas sobre mejora facultativas, es decir, aquellas que el locatario puede o no introducir en beneficio de la explotación, y cuyo costo también recae sobre el locador. Sin duda, este esquema resultaba inobjetable para regular la materia en otras épocas, pero la función tuitiva del Estado y la protección legal carecen de sustento cuando se dan condiciones de equivalencia entre los contratantes, tal como acontece actualmente en que la calidad del arrendatario lleva implícita una efectiva solvencia material, sin la cual no podría afrontar el valor de los insumos propios de una explotación tecnificada. Por lo demás, es sabido que la existencia o no de mejoras puede actuar como factor determinante del importe del arrendamiento, y en consecuencia no conviene imponer reglas obligatorias que interfieran las posibilidades de contratación. Sobre estas bases el proyecto propone, en lo que concierne a este punto, el restablecimiento de las normas pertinentes del Código Civil, a cuyo fin se extiende a los arrendamientos la escala normativa que la ley hacía aplicable a las aparcerías y que aparece en el proyecto en su nueva ubicación, entre las disposiciones comunes a ambos contratos: 1) La presente ley; 2) Los convenios entre las partes; 3) Las normas del Código Civil en especial las relativas a la locación; 4) Los usos y costumbres locales. El art. 15 que establece los bienes inembargables del arrendatario ha sido limitado en su aplicación a las sociedades de capital, pues se considera que con relación a ellas no se da el fundamento de la inembargabilidad de tales bienes. De conformidad con la escala normativa aplicable se deroga el art. 16. En el art. 18 se deroga el inc. d), pues se estima que la obligación impuesta al arrendatario de plantar dos (2) árboles forestales por hectárea no está acorde con la evolución sufrida por las explotaciones agropecuarias. También se adecua al régimen propuesto el último inciso de dicho texto. En el art. 19 se exime al arrendador de la espera de un (1) año para solicitar el desalojo del predio, cuando no se da cumplimiento al pago de los arriendos por parte del locatario. Con relación a los contratos accidentales, se aclara que su repetición inmediata o sin que transcurra el plazo de un (1) año, entre las mismas partes, no puede hacerse en la misma superficie sin evitar la aplicación del régimen orgánico, reemplazándose en el texto la alusión al predio, concepto que traerá confusión respecto a si se comprendía en él a la extensión total de la propiedad rural del arrendador o aparcerero. Se ha dado una nueva redacción al art. 40, refundiéndolo parcialmente con el antiguo art. 41 y suprimiendo las formalidades exigidas, cuya aplicación actualmente se encuentran poco difundidas, tornando más ágil la celebración de los contratos, aunque manteniendo el requisito de su otorgamiento por escrito sin perjuicio de posibilitar su prueba por los medios legalmente admisibles. Se estima conveniente derogar el art. 43, ya que las normas que contiene se refieren a la capacidad de los menores incapaces para celebrar contratos de arrendamiento y aparcería, materia que está regulada en el Código Civil y sobre la cual no existe razón para crear un régimen especial; por otra parte el párr. 2 referente a los menores emancipados carece de sentido frente a la última reforma del Código Civil, según la cual los menores emancipados tienen la misma capacidad que los mayores de edad. El párr. 2 del art. 45 establece que en los contratos en los que el arrendatario se obliga a realizar obras de mejoramiento del predio, el plazo comenzará a regir desde la fecha en que por lo menos las dos terceras partes del predio se encuentren en condiciones de productividad. Esta norma puede contradecir la realidad y resultar inconveniente en muchos casos, ya que siendo de orden público no puede ser alterada por la voluntad de las partes, cuando se considera que, precisamente, en estos casos, es la expresada voluntad la que puede determinar más acabadamente el plazo a pactar y el comienzo de su vigencia, acorde con los distintos tipos de explotaciones y circunstancias especiales de cada situación. Por tales razones se propicia la eliminación del párrafo en cuestión. Además, el proyecto dispone la derogación de determinadas disposiciones que resultan inaplicables en la actualidad, o con motivo de la reforma propuesta, como son las de los arts. 50 a 58 y 60 a 63. Las nuevas disposiciones regirán para todos los contratos que se celebren a partir de su promulgación. Finalmente corresponde destacar que las modificaciones proyectadas dejan subsistente el carácter de orden público de la ley 13246, en razón de que sus preceptos, por referirse de modo directo a una de las formas en que se lleva a cabo la explotación del campo, se vincula consustancialmente a una actividad básica para el desarrollo de la economía nacional. Dios guarde a vuestra excelencia. Martínez de Hoz – Rodríguez Varela

El presidente de la Nación Argentina sanciona y promulga con fuerza de ley: **Art. 1.**— Sustitúyense los arts. 4, 7, 8, 15, 18,

19 , 22 , 27 , 30 , 39 , 40 , 41 , 45 y 59 de la ley 13246 por los siguientes:*Art. 4.*– Los contratos a que se refiere el art. 2 tendrán un plazo mínimo de tres (3) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado.No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa por las partes.*Art. 7.*– El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador. Si ocurriere la muerte del arrendatario, será permitida la continuación del contrato por sus descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado que hayan participado directamente en la explotación, o su rescisión, a elección de éstos. La decisión deberá notificarse en forma fehaciente al arrendador dentro de los treinta (30) días contados a partir del fallecimiento.*Art. 8.*– Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. En caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados. Si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato.*Art. 15.*– Se declaran inembargables, inejecutables y no afectados al privilegio del arrendador, los muebles, ropas y útiles domésticos del arrendatario, las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del arrendatario y su familia durante el plazo de un (1) año incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijen.Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán el crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables o inejecutables y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital.*Art. 18.*– Son obligaciones del arrendatario y arrendador además de las establecidas en el Código Civil:Del arrendatario:*a)* Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos;*b)* Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ser arrendado el campo;*c)* Conservar los edificios y demás mejoras del predio, los que deberán entregar al retirarse en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo.Del arrendador:*d)* Contribuir con el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas si el predio las tuviera al contratar;*e)* Cuando el número de arrendatarios exceda de veinticinco (25) y no existan escuelas públicas a menor distancia de diez (10) kilómetros del centro del inmueble, proporcionar a la autoridad escolar el local para el funcionamiento de una escuela que cuente como mínimo con un aula para cada treinta (30) alumnos, vivienda adecuada para el maestro e instalación para el suministro de agua potable.*Art. 19.*– El abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario y la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble.El incumplimiento de las obligaciones especificadas en los incs. a), b) y c) del art. 18 , facultará al arrendador para pedir su ejecución o la rescisión del contrato, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados.El incumplimiento de la obligación especificada en el inc. d) del art. 18 facultará al arrendatario a compensar el crédito por las sumas invertidas con los arrendamientos adeudados, sin perjuicio de la facultad de exigir su pago inmediato.*Art. 22.*– Son aplicables a los contratos de aparcería, en los que se conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los arts. 4 , 8 , 15 , 17 y 18 .*Art. 27.*– El contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. El contrato no terminará, salvo opción contraria del aparcerero, por muerte del dador o por enajenación del predio.*Art. 30.*– Las partes podrán convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos. Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.*Art. 39.*– Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley:*a)* Los contratos en los que se convenga, por su carácter accidental, la realización de hasta dos (2) cosechas, como máximo, ya sea a razón de una (1) por año o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarla sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo;*b)* Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrados por un plazo no mayor de un (1) año.En caso de prórroga y renovación entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el presente artículo, o cuando no haya transcurrido por lo menos el término de un (1) año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior, se considerará incluido el contrato en las disposiciones de esta ley.La calificación y homologación del contrato serán efectuadas a pedido de parte por la autoridad judicial competente, debiendo expedirse simultáneamente el correspondiente testimonio. Al vencimiento del contrato, la presentación de dicho testimonio ante la autoridad judicial competente será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva. Además de ordenar la desocupación, dicha autoridad a pedido de parte impondrá al contratista que no haya desocupado el predio una multa equivalente al cinco por ciento (5%) diario del precio del arrendamiento a favor del propietario, por cada día de demora en la restitución del inmueble hasta

su recepción libre de ocupantes por parte del propietario. En caso de que el contrato se presente para su calificación hasta quince (15) días antes de la entrega del predio al contratista y la autoridad judicial que intervenga no efectúe en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental. **Art. 40.**– Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente. **Art. 41.**– En los contratos a que se refiere la presente ley se aplicarán en el orden siguiente: a) Las disposiciones de la presente ley; b) Los convenios de las partes; c) Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación; d) Los usos y costumbres locales. **Art. 45.**– Los contratos en los cuales el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad de su explotación por un lapso superior a dos (2) años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de veinte (20) años. **Art. 59.**– Los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley, quedan sujetos a sus disposiciones. **Art. 2.**– Deróganse los arts. 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 29, 31, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62 y 63 de la ley 13246. **Art. 3.**– El Poder Ejecutivo nacional confeccionará el texto ordenado del Régimen de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, ley 13246 y sus normas complementarias y modificaciones, incluidas las establecidas por la presente ley. **Art. 4.**– Comuníquese, etc. Videla – Martínez de Hoz – Rodríguez Varela