

## Contrato Agrario De Arrendamiento Rural (arriendo En \$, Eua\$, Valor Kg Vivo, Prórroga Y Rescisión Opcionales...)

**CONTRATO AGRARIO DE ARRENDAMIENTO RURAL (ARRIENDO EN \$, EUA\$, VALOR KG VIVO, PRÓRROGA Y RESCISIÓN OPCIONALES; ACCESORIAS; MEJORAS OBLIGATORIAS).\_\_ CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL.**

**PRELIMINAR (A- Partes y personerías)** Entre los señores, don ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «ARRENDADOR», por una parte y don ... (DNI. ... y CUIT. ...), domiciliado en ..., en adelante denominado «ARRENDATARIO», por la otra parte, celebran este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL**, según la ley 246 con las reformas de la ley 22.298, más las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **PRIMERA (I- Objeto) 1-** El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el/la ...(*establecimiento rural; estancia; finca; fracción de campo; fundo; predio; ...*), ubicado/a con frente a ...(*la calle; el camino*) ..., Cuartel ..., del Partido o Departamento ..., en la Provincia ..., que dista a ... km, de la estación ..., de la línea ferroviaria ... (*o del puerto de embarque ...<marítimo/fluviál> ...*) **2-** El ...(*campo; predio*) se conoce con el nombre ... y tiene una superficie total de ... Ha, teniendo por linderos a los siguientes propietarios señores: ... **3-** El ...(*campo; predio*) dado en arrendamiento (*o arrendado*) en adelante denominado «FUNDO». **SEGUNDA (II- Destino) 1-** El FUNDO podrá destinarse exclusivamente a la explotación ...(*agrícola ...<extensiva; intensiva>; pecuaria ...<con/sin implante de pasturas>*) de ...(*detallar especies*). **2-** Queda absolutamente prohibido modificar los cuadros o potreros y también los alambrados. **3-** También quedan prohibidas esencialmente, la explotación del FUNDO en las actividades agrícolas o pecuarias siguientes:... **TERCERA (III- Precio o Arriendo)** El precio total por el arrendamiento del FUNDO, en adelante denominado «ARRIENDO», por cada período ...(*mensual; bimestral; trimestral; cuatrimestral; semestral; ...*), a pagar por el ARRENDATARIO será: ...<**A) OPCIÓN N°1:** el equivalente en pesos (\$), de la cotización de ... kg vivos, de novillo pesado (*más de 400 kg*), en el Mercado de ..., del promedio de los ... (...) días anteriores al vencimiento del plazo para el pago del ARRIENDO, según estadísticas publicadas en el diario ...(*Ámbito Financiero; El Cronista Comercial; La Nación; La Prensa; La Razón; ...*); ...<**B) OPCIÓN N°2:** la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en dinero efectivo o mediante el depósito en la cuenta bancaria, tipo ...(*caja de ahorros; cuenta corriente*), N° ..., a nombre de ..., abierta en el banco ..., sucursal ..., cuyo comprobante de depósito probará el pago y podrá canjearse por el/la factura/recibo definitivo del ARRIENDO contra su presentación al ARRENDADOR <<<NOTA: Deberá optarse por alguna de las precedentes alternativas, no se podría comenzar con una y proseguir con otra, pues daría lugar a un enriquecimiento sin causa que tornaría anulable toda la cláusula, y podría quedar en manos de la justicia la fijación del precio o valor del arrendamiento (arriendo).>>>, a pagarse por período (*adelantado; vencido*), del ... al ..., del ...(*inicio; finalización de cada período*), en el domicilio ... o en cualesquier otros que el ARRENDADOR notifique al ARRENDATARIO en el futuro en el Partido de ...; **CUARTA (IV- Demoras en pagos) 1-** La demora en cancelar el ARRIENDO, generará un interés diario del ... (...) por ciento sobre el ARRIENDO debido y hasta el día del efectivo pago, en favor del ARRENDADOR. **2-** Pasados ... (...) días de demora, el ARRENDADOR podrá rescindir este contrato y demandar el desalojo del FUNDO. **QUINTA (V- Plazo) 1-** El plazo contractual será de ... (...) años <<<NOTA: 3 mínimo, máximo 10, salvo mejoras.>>>, a partir del .../.../..., por ello fenecerá indefectiblemente en fecha .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.). **2-** Al vencimiento del plazo contractual, el ARRENDATARIO deberá desocupar y reintegrar o devolver el FUNDO al ARRENDADOR sin necesidad de preinterpelación alguna. **3-** Cuando al vencimiento del plazo el ARRENDATARIO no restituyese el FUNDO ni retirare todas sus cosas, deberá responder con una «cláusula penal» diaria equivalente a ... (...) veces el precio de un día de ARRIENDO, dividido por la cantidad de días del período a que corresponde (... veces x precio arrend. /cant. días del <mes; bimestre; trimestre; etc.> corresp. al pago). **SEXTA (VI- Opción de prórroga del ... (ARRENDADOR; ARRENDATARIO) 1-** Queda pactado en favor del ... (ARRENDADOR; ARRENDATARIO), un derecho de opción de prórroga del presente contrato, por un lapso de ... (...) ...(*días; meses; bimestres, trimestres; semestres; años*) más, a partir del vencimiento del plazo original de este contrato. <<<NOTA: Como la prórroga está pactada originariamente, carecerá de plazo mínimo legal.>>> **2-** Para ejercer esta opción, el ... (ARRENDADOR; ARRENDATARIO) deberá notificar por medio fehaciente su opción, en los ... (...) días anteriores al vencimiento del plazo original del contrato. **3-** Caducará este derecho de opción para el ... (ARRENDADOR; ARRENDATARIO), cuando en el plazo de ejercer la opción estuviese en mora. **SÉPTIMA (VII- Conservación del suelo) 1-** El ARRENDATARIO deberá mantener el FUNDO libre de malezas y especies animales o vegetales declaradas plagas de la agricultura, estando a su cargo cumplir las normas legales vigentes sobre ello. **2-** Cuando el ARRENDATARIO incumpla estas obligaciones, el ARRENDADOR las podrá hacer realizar a costa del ARRENDATARIO, quien deberá reintegrar todos los gastos que se realicen. **OCTAVA (VIII- Ecosistema) 1-** El ARRENDATARIO impedirá que sus dependientes, familiares o cualesquiera terceras personas, realicen actividades de caza o destrucción de la flora o fauna del FUNDO

y protegerá el medio ambiente y especialmente los animales silvestres que habitan el FUNDO, que no hayan sido declarados plaga por las autoridades competentes. **2-** Las mismas obligaciones tendrá el ARRENDATARIO, con toda la flora y las especies vegetales siguientes: ... **3-** El ARRENDATARIO no intentará modificar el clima en la zona del FUNDO, ni introducirá otras especies sean animales o vegetales. **4-** Está prohibido al ARRENDATARIO ingresar cualesquier elementos extraños al CAMPO, fuera de los estrictamente necesarios para su explotación, inclusive transitoriamente y aunque no sean contaminantes. **NOVENA (IX- Mejoras)**

**1-** El FUNDO se entrega con las mejoras e instalaciones, cuya descripción y estado de conservación se realiza en instrumento de Inventario y Avalúo por separado, que se agrega al presente contrato  
, firmado por las partes integrándolo como Anexo ... **2-** El ARRENDATARIO deberá mantener todas las instalaciones del FUNDO en perfectas condiciones de mantenimiento y funcionando, cualesquier averías o pérdidas las deberá reparar o reponer inmediatamente de acaecidas. **3-** El ARRENDATARIO al finiquito del arrendamiento restituirá el FUNDO con todas sus mejoras y las devolverá en el mismo estado como las recibió, salvo los deterioros originados por el buen uso y el desgaste natural por el transcurso del tiempo. **4-** Caso contrario responderá por las averías y pérdidas, reparando lo averiado y reponiendo o pagando a valor del Inventario y Avalúo lo perdido. **DÉCIMA (X- Fianza)**

**1-** Se constituye en fiador principal pagador, que lleva implícita solidaridad con el ARRENDATARIO y la renuncia a los beneficios de excusión y división, el señor ... (*DNI. ... y CUIT. ...*), domiciliado en ..., más adelante denominado «FIADOR», que denuncia ser titular del dominio de las fincas (*propiedades inmuebles*) siguientes: ... **2-** Responderá el FIADOR respecto a todas en general y cada una en particular, por las obligaciones que emerjan de este contrato para el ARRENDATARIO y durante todo el tiempo que éste ocupe el FUNDO y hasta su devolución al ARRENDADOR con su conformidad. **3-** Esta fianza subsistirá también para el FIADOR, en caso que el ... (*ARRENDADOR; ARRENDATARIO*) haga optación del derecho a prorrogar el plazo contractual. **UNDÉCIMA (XI- Garantía dineraria)**

**1-** El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR en este acto, la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, correspondiente a ... (...) ARRIENDOS por ... períodos, que no generará intereses y quedará en poder del segundo, en calidad de depósito y para garantizar cuanto cubriere el pago inmediato de sus obligaciones dinerarias eventualmente incumplidas, sean arreglos, ARRIENDOS, averías, ?cláusulas penales?, construcciones, daños, intereses, mejoras, pérdidas, resarcimientos, tasas, tributos, etc., en adelante denominado «Depósito en Garantía» y se devolverá al ARRENDATARIO, en el acto de reintegrar el FUNDO de conformidad, descontando si correspondieren las sumas debidas por cualesquiera causas imputables a él y derivadas del arrendamiento. **2-** El resarcimiento que lograrse el ARRENDADOR durante el plazo del arrendamiento aplicando el Depósito en Garantía, no eximirá al ARRENDATARIO de indemnizar por su incumplimiento. **3-** El Depósito en Garantía, no podrá imputarse al pago del ARRIENDO mientras el ARRENDATARIO ocupe el FUNDO. **DUODÉCIMA (XII- Constitución de domicilios)**

**1-** A los efectos de todas las Notificaciones extra o judiciales derivadas del presente contrato, el ARRENDADOR constituye domicilio en ..., el ARRENDATARIO en su domicilio real, (*obligatorio*) ubicado en ... y el FIADOR en ..., donde serán eficaces aquellas las que se realizaren. **2-** La dirección postal del ARRENDADOR es ..., la del ARRENDATARIO ... y la del FIADOR ... **DECIMOTERCIA (XIII- Incumplimientos)**

**1-** El incumplimiento por el ARRENDATARIO de cualesquiera obligaciones del presente contrato, habilitará de rescisión por el ARRENDADOR, independientemente de poder exigir la indemnización pactada, pedir desalojo judicial y accionar si correspondiere, por daños y perjuicios. **2-** El ARRENDADOR tendrá derecho a dirigir su acción directamente contra el ARRENDATARIO o contra el FIADOR, sin que el hecho de dirigirla contra uno, perjudique su acción contra el otro. **3-** El incumplimiento en el pago de cualesquiera impuestos, tasas, contribuciones, servicios o consumos, que quedan a cargo del ARRENDATARIO, será considerado como falta de pago del ARRIENDO. **DECIMOCUARTA (XIV- Tributos asumidos por el arrendatario)**

**1-** Serán a cargo del ARRENDATARIO y los pagará en la primera fecha de vencimiento, los impuestos que graven el FUNDO, sean municipales o provinciales (*Impuesto Inmobiliario, Tasa Vial, etc.*), ordinarios o de emergencia. **2-** El ARRENDATARIO gestionará la entrega de las facturas o documentos necesarios, a fin de pagar ante los entes respectivos. **3-** En los ... (...) días de vencido el plazo pactado (*primer vencimiento de los documentos o facturas*) para el pago de estos tributos, el ARRENDATARIO deberá entregar los comprobantes debidamente cancelados al ARRENDADOR y contra su recibo. **DECIMOQUINTA (XV- Energía eléctrica y telefonía rural)**

**1-** El suministro de energía eléctrica de red que se consuma, desde el día de entrega del FUNDO, hasta su restitución al ARRENDADOR, será a cargo del ARRENDATARIO, que la pagará en el primer plazo de vencimiento a la empresa prestataria. **2-** A los efectos del control, en los actos de recepción y reintegro del FUNDO, se tomará el estado del medidor y consignará en el Inventario y Avalúo del Anexo ... **3-** También será a cargo del ARRENDATARIO, con las mismas estipulaciones que los consumos de energía eléctrica, el pago del servicio de telefonía rural del FUNDO y el mantenimiento de sus instalaciones. **4-** En ambos casos, el ARRENDATARIO será el responsable ante las empresas o entes prestatarios de los servicios, asumiendo sus riesgos y tomando a su cargo el pago de las averías que fueren a cargo del usuario y todas las gestiones necesarias por sus fallas o interrupciones, relevando al ARRENDADOR de cualesquiera riesgos de los mismos.

**5-** Los comprobantes de pago de estos dos servicios, los deberá entregar contra recibo al ARRENDADOR, en los ... (...) días del vencimiento del plazo de pago. **DECIMOSEXTA (XVI- Sucesión particular)** En caso de defunción del ARRENDATARIO, las partes se someterán a lo establecido sobre continuación o rescisión del contrato según el artículo 7° de la ley 246 reformado por la ley **2DECIMOSÉPTIMA (XVII- Obligación de mejoras)** **1-** El ARRENDATARIO realizará en el FUNDO las mejoras siguientes ..., en los plazos ... **2-** En caso que venzan los términos (*plazos*) acordados sin que el ARRENDATARIO cumpliera las mejoras, será sancionado con una «cláusula penal» diaria en favor del ARRENDADOR, equivalente a por ...(*especificar por cada mejora*). **3-** Pasados ... (...) meses de demora el ARRENDADOR quedará facultado a rescindir este arrendamiento por culpa del ARRENDATARIO. **4-** Las partes dejan expresamente declarado que el ARRIENDO fue fijado en un valor inferior justipreciando la obligación de construir mejoras asumida por el ARRENDATARIO. **DECIMOCTAVA (XVIII- Derecho rescisorio del arrendatario)** **1-** El ARRENDATARIO tendrá un derecho de rescisión contractual incausado, que podrá ejercerlo pasados ... (...) meses de vigencia desde iniciado el plazo original del presente. **2-** La rescisión sólo podrá ejercerse desde la finalización de cada lapso ...(*semestral, anual, etc.*), con un preaviso notificado por medio fehaciente al ARRENDADOR, de ... (...) días de antelación a la fecha de rescisión deseada y siempre que se hubieren cumplido todas las obligaciones vencidas y no se estuviera en mora. **DECIMONOVENA (XIX- Registro del contrato)** Cualesquiera partes podrá registrar o inscribir este contrato en ..., quedando desde ya con facultades para ese acto. **VIGÉSIMA (XX- Impuesto de sellos o timbres)** **1-** El impuesto de sellos o timbrado que gravare este acto será pagado por ...(*ambas partes en mitades; ambas partes en porciones distintas; una sola de ellas*), comprometiéndose ... a su gestión. **2-** A todos los efectos las partes denuncian un monto contractual de \$... **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- Firmas e instrumentación)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares del contrato y los anexos, de igual tenor y al mismo efecto, de ... cláusulas y ... anexos en ... fojas y reciben: *a)* el ARRENDADOR ...; *b)* el ARRENDATARIO ...; *c)* el FIADOR ... **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- Lugar y fecha)** Celebrado en ...(*lugar*), a los ... días del mes de ... del año .. <<<**NOTAS: 1-** Habrá arrendamiento rural cuando una parte denominada arrendador se obligue a conceder a otra, denominada arrendatario, el uso y goce de un predio rústico, o sea ubicado fuera de la planta urbana de ciudades o pueblos y con destino a la explotación agropecuaria en cualesquier especializaciones, por un precio cierto (arriendo) en dinero. **2-** Conforme al art. 40 de la ley 246, los contratos deben redactarse por escrito, e inscribirse por alguna de las partes en los registros inmobiliarios, bastando concurrir una sola, cuando tengan las firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente, por ello será conveniente confeccionar un ejemplar para cada parte y otro para el registro. **3-** En los artículos hoy reformados, los contratos debían ser otorgados ante escribano público o juez de paz del lugar de ubicación del predio. **4-** El plazo mínimo legal para los contratos de arrendamiento rurales es de 3 años, estableciéndose el mismo término para los contratos sucesivos (celebrados entre las mismas partes con respecto a la misma superficie) en que no se establezca plazo o éste sea menor a 3 años. **5-** Las prórrogas optativas pactadas originalmente, no serán considerados contratos sucesivos. **6-** El plazo máximo del arrendamiento es de 10 años, salvo cuando el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio, que retarden la productividad de su explotación en más de 2 años, en cuyo caso podrá pactarse un plazo máximo de hasta 20 años. **7-** Será nula toda cláusula donde se constituyan domicilios especiales distintos del real del arrendatario, o que importen prórroga de jurisdicción (art. 17 ley 2 8- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>