

## Contrato Agrario De Arrendamiento Rural (rescisión Incausada Y Reajustes En Suspense)

**CONTRATO AGRARIO DE ARRENDAMIENTO RURAL (RESCISIÓN INCAUSADA Y REAJUSTES EN SUSPENSO).**\_\_\_\_  
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL. PRELIMINAR (A- Partes y personerías)** Entre ..., domiciliado en ..., por una parte, en adelante denominado «ARRENDADOR» y ..., domiciliado en ..., por la otra parte, en adelante «ARRENDATARIO», celebran este **CONTRATO AGRARIO 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 campo «...», de ... Há, ubicado/a con frente a la calle o camino ..., Cuartel ..., del Partido o Departamento ..., en la Provincia ..., que dista a ... km ... de la Estación ... de la línea ferroviaria ..., en adelante denominado «CAMPO» 2- El campo tiene por linderos a ... **SEGUNDA (II- Destino)** 1- El CAMPO podrá destinarse exclusivamente a ... 2- Queda absolutamente prohibido modificar los alambrados, cuadros o potreros y explotar el CAMPO en ... **TERCERA (III- Precio)** El ARRIENDO (*precio del arrendamiento*) total por el arrendamiento del CAMPO, por cada período ...(*mensual; bimestral; trimestral; cuatrimestral; semestral; ...*), a pagar por el ARRENDATARIO será la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en dinero efectivo y a pagarse por período (*adelantado; vencido*), del ... al ..., del ...(*inicio; finalización*) del período en ... o donde el ARRENDADOR notifique en el futuro. **CUARTA (IV- Demoras en pagar)** 1- La demora en cancelar el ARRIENDO generará un interés diario, del ... (...) por ciento sobre la suma debida y hasta el día del efectivo pago en favor del ARRENDADOR. 2- Pasados ... (...) días de demora, el ARRENDADOR tendrá derecho a rescindir este contrato y demandar el desalojo del CAMPO. **QUINTA (V- Plazo)** 1- El plazo contractual será de ... (...) años, por lo que fenecerá indefectiblemente en fecha .../.../..., a las 12:00 horas (A.M.) <<NOTA: 3 años plazo mínimo obligatorio para el arrendador.>> 2- Al vencimiento del plazo el ARRENDATARIO desocupará y reintegrará o devolverá el CAMPO al ARRENDADOR sin preinterpelación alguna. 3- En caso que vencido el plazo el ARRENDATARIO no restituyese el CAMPO o dejare en él cosas de su dominio, deberá responder con una «cláusula penal» diaria de ... (...) veces, el 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 ARRENDATARIO)** 1- Habrá un derecho de opción de prórroga del presente contrato en favor del ARRENDATARIO, por un lapso de ...(*no habrá un plazo mínimo por estar pactada originariamente*) meses más, a partir del vencimiento del plazo original de este contrato, notificando por medio fehaciente su optación al ARRENDADOR con una antelación de ... (...) días al vencimiento del plazo contractual original. 2- Caducará este derecho cuando al momento de la optación el ARRENDATARIO estuviese en mora. **SÉPTIMA (VII- Conservación del suelo)** El ARRENDATARIO tendrá a su cargo mantener el CAMPO libre de malezas y especies animales o vegetales declaradas plagas de la agricultura y si incumpliera estas obligaciones el ARRENDADOR podrá hacerlas realizar por terceros a costa del ARRENDATARIO. **OCTAVA (VIII- Ecosistema)** El ARRENDATARIO cuidará y protegerá el medio ambiente y especialmente los animales silvestres que habitan el CAMPO, impidiendo a sus dependientes, familiares o cualesquiera terceras personas, que cacen o perjudiquen las flora y fauna del CAMPO. **NOVENA (IX- Mejoras)** 1- El CAMPO se entrega con mejoras e instalaciones que se describen en Inventario y Avalúo por separado, que se agrega al presente contrato como Anexo ... 2- El ARRENDATARIO deberá mantener todo en perfectas condiciones de mantenimiento y funcionando, ante cualesquier averías o pérdidas deberá repararlas y reponer lo faltante inmediatamente. 3- El ARRENDATARIO al finiquito restituirá el CAMPO con todas sus mejoras y las devolverá en similar estado al recibido, salvo los deterioros naturales y por el buen uso. 4- Responderá por las averías y pérdidas, reparando lo averiado y reponiendo o pagando a valor del Inventario y Avalúo lo faltante. **DÉCIMA (X- Fianza)** 1- Se constituye en fiador principal pagador, que lleva implícita solidaridad y 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 propiedades inmuebles siguientes: ... 2- Afianza general y particularmente las obligaciones del ARRENDATARIO durante todo el lapso de su ocupación del CAMPO y hasta su reintegro al ARRENDADOR con su conformidad. 3- La fianza subsistirá en caso que el ARRENDATARIO haga optación de la prórroga del plazo contractual. **UNDÉCIMA (XI- Garantía dineraria)** El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR en este acto, la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, correspondiente a ... (...) períodos de ARRIENDO, que no generará intereses y quedará en poder del segundo como depósito para garantizar el pago inmediato de obligaciones dinerarias que incumpliere el primero, sean ARRIENDO, ?cláusulas penales?, tributos, tasas, intereses, averías, pérdidas, etc.; en adelante denominado «Depósito en Garantía» y deberá devolverse al ARRENDATARIO al finiquito del contrato descontando posibles deudas, este Depósito en Garantía, no podrá imputarse al pago del ARRIENDO vigente el plazo. **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 del ARRENDATARIO a obligaciones contractuales, habilitará a rescindir al ARRENDADOR, pudiendo igualmente exigir la indemnización pactada, pedir desalojo judicial y accionar si correspondiere, por daños y perjuicios. **2-** La falta de pago de cualesquiera impuestos, tasas, contribuciones, servicios o consumos a cargo del ARRENDATARIO, será considerado como falta de pago del ARRIENDO. **DECIMOCUARTA (XIV- Tributos asumidos por el arrendatario)** **1-** El ARRENDATARIO pagará en el primer vencimiento, todos los impuestos que graven el CAMPO, sean municipales, provinciales o nacionales (*Impuesto Inmobiliario, Tasa Vial, etc.*), ordinarios o de emergencia. **2-** También deberá obtener las facturas o documentos necesarios para poder pagar. **3-** El ARRENDATARIO deberá entregar los comprobantes debidamente cancelados al ARRENDADOR contra su recibo. **DECIMOQUINTA (XV- Energía eléctrica y telefonía rural)** **1-** El suministro de energía eléctrica de red que él consuma será a cargo del ARRENDATARIO y la pagará en su primer vencimiento. **2-** Se tomará el estado del medidor y consignará en el Inventario y Avalúo del Anexo ... **3-** El ARRENDATARIO también asume los riesgos y el pago de averías a cargo del usuario y las gestiones necesarias por fallas o interrupciones, relevando al ARRENDADOR de cualesquiera deberes. **DECIMOSEXTA (XVI- Reajuste de alquileres o arriendos <en suspenso>)** **(XVI- Reajuste de ... <alquileres; arriendos> EN PESOS, en suspenso)** **1-** Cuando por derogación expresa o desuetudo, las prohibiciones o restricciones legales a la actualización o estabilización monetaria o actualización de precios por desvalorización del poder adquisitivo de la moneda cayeren y quedaran liberados los ajustes, el ... (*alquiler; arriendo; ...*) en pesos (\$) o la moneda de curso legal y forzoso que eventualmente lo suplante se reajustará desde el final del mes de derogación en adelante y así sucesivamente cada nuevo período (*mensual; bimestral; trimestral; semestral; etc.*). **2-** Se utilizará el método matemático acumulativo, tomando como pauta el aumento de los ... (*precios al consumidor, nivel general; productos mayoristas nacionales agropecuarios; precio de algún tipo de producción ... <industrial; agropecuaria; etc.>*), sufridos desde el ... (*mes/bimestre/trimestre/semestre/etc.*) inmediato anterior a los hechos que tomaron activa esta cláusula. **3-** Para los ajustes se utilizará el ?número índice? respectivo si existiera o de lo contrario el porcentaje de aumento, según estadísticas elaboradas por ... (*ente oficial o privado*) y en caso de inactividad o desaparición de éste, las elaboradas por ... (*otros entes oficiales o privados*), según publicación oficial del mismo o la información de su estadística, editada por el/los diario/s siguiente/s ... (*Ámbito Financiero <Buenos Aires>; Clarín <Buenos Aires>; Comercio y Justicia <Córdoba>; El Ancasti <Catamarca>; El Austral <Río Grande>; El Cronista Comercial <Buenos Aires>; El Día <La Plata>; El Diario de Cuyo <San Juan>; El Diario <Paraná>; El Imparcial <Ushuaia>; El Independiente <La Rioja>; El Liberal <Santiago del Estero>; El Litoral <Corrientes>; El Litoral <Santa Fe>; El Popular <Posadas>; El Pueblo <Magdalena>; El Territorio <Resistencia>; El Tribuno <Salta>; Esquel <Esquel>; Jornada <Trelew>; La Arena <Santa Rosa>; La Capital <Mar del Plata>; La Capital <Rosario>; La Gaceta <Tucumán>; La Mañana <Formosa>; La Nación <Buenos Aires>; La Nueva Provincia <Bahía Blanca>; La Opinión <Río Gallegos>; La Opinión <San Luis>; La Prensa <Buenos Aires>; La Provincia <Neuquén>; La Razón <Buenos Aires>; Los Andes <Mendoza>; Los Principios <Córdoba>; Página 12 <Buenos Aires>; Pregón <Jujuy>; Voz Rionegrina <Viedma>;...). **4-** Queda entendido que esta cláusula quedará latente y en suspenso, pues sólo podrá aplicarse a períodos posteriores a la prohibición de las actualizaciones o reajustes de precios, en ningún caso tendrá efecto retroactivo. **5-** El ... (*alquiler; arriendo*) resultante por aplicar esta cláusula no podrá en caso alguno superar al de mercado o plaza. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- Rescisión)** **1-** El ARRENDATARIO podrá rescindir este contrato incausadamente pasados ... (...) meses de vigencia desde el comienzo del plazo original del presente. **2-** La rescisión sólo podrá efectivizarse desde la finalización de cada lapso ... (*semestral, anual, etc.*), con una prenotificación por medio fehaciente de ... (...) días de antelación a la rescisión. **DECIMONOVENA (XVIII- Registro)** 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, una sola de ellas*), comprometiéndose ... a su gestión. **2-** Las partes denuncian como monto contractual de \$... **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- Firmas e instrumentación)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares de igual tenor y al mismo efecto y los 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-** Para que este contrato pueda ser registrado por cualesquiera partes deberán certificarse las firmas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente; **2-** Plazo mínimo admisible, 3 años (art. 4º ley 246, c/Ref. 22.298); **3-** Plazo máximo admisible, 20 años, cuando hubiere obras o mejoras a realizar por el arrendatario, caso contrario 10 años (art. 45 ley 246, c/ref. 22.298); **4-** Rigen supletoriamente los artículos 18 y 19 ley 246, c/ref. 22.298; **5-** Se considera notificación por medio fehaciente (extrajudicial) la realizada por acta notarial, carta documento del Correo Oficial o telegrama*

*colacionado. 6- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>*