

## Modelo de Escrito

CONTRATO AGRARIO DE ARRENDAMIENTO RURAL RURAL O AGRARIO -  
ARRENDAMIENTO -- ARRIENDO EN \$, EUA \$, VALOR KG VIVO), PRORROGA Y  
RESCISION OPCIONALES; OBLIGACION ACCESORIA; MEJORAS OBLIGATORIAS .\_\_  
CONTRATO AGRARIO DE ARRENDAMIENTO RURAL <<<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, ref. por  
el art. 2º de la 22.298, 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, conforme al artículo 17 de la  
Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías N° 2>>> PRELIMINAR Partes y personerías Entre los señores, don .....  
(D.N.I. ....), domiciliado en ....., denominado en adelante "Arrendador", por una parte, y don ..... (D.N.I.  
.....), domiciliado en ....., denominado en adelante "Arrendatario", por la otra parte, se celebra el presente  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL sujeto a ley 246 con las reformas de la ley 22.298, más las declaraciones  
y estipulaciones siguientes: PRIMERA Objeto 1- El Arrendador da en arrendamiento al  
Arrendatario el/la....., ubicado/a con frente a ..... Cuartel ....., del Partido o  
Departamento ....., en la Provincia ....., que dista a ..... km, de la estación ....., de la línea ferroviaria .....  
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 se denominará "Fundo". SEGUNDA Destino 1- El Fundo  
podrá destinarse exclusivamente a la explotación.....; pecuaria ..... 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 Precio o Arriendo El precio total por el arrendamiento del Fundo, en adelante denominado "Arriendo", por  
cada período....., a pagar por el Arrendatario será: .....<A) OPCION N° 1: el equivalente  
en pesos (\$), de la cotización de ..... kg vivos, de novillo pesado, en el Mercado de ....., del promedio de los ..... días  
anteriores, al vencimiento del pla  
zo para el pago del arrendamiento, según estadísticas publicadas en el diario; .....<B) OPCION N° 2: la  
suma de .....pesos ....., 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  
cualquier otros que el Arrendador notifique al Arrendatario en el futuro, dentro del Partido de .....;  
CUARTA 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 tendrá derecho a rescindir este contrato y demandar el desalojo del Fundo.

QUINTA Plazo 1- El plazo contractual será de ..... (.....) años, <<<NOTA: 3 mínimo, máximo 10, salvo mejoras.>>>a partir del ....., por ello fenecerá indefectiblemente en fecha ..... 2- Al vencimiento del plazo contractual, el Arrendatario deberá desocupar y reintegrar o devolver el Fondo al Arrendador sin necesidad de preinterpelación alguna. 3- Cuando al vencimiento del plazo el Arrendatario no restituyese el Fondo 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..... SEXTA Opción de prórroga del ..... 1- Queda pactado en favor del ....., un derecho de opción de prórroga del presente contrato, por un lapso de ..... (.....) más, a partir del vencimiento del plazo original de este contrato. <<<NOTA: Como esta prórroga está pactada originariamente, carecerá de plazo mínimo legal.>>> 2- Para ejercer esta opción, el .....(Arrendador; Arrendatario) deberá notificar por medio fehaciente su optación, dentro de 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 optación estuviese en mora. SÉPTIMA Conservación del suelo 1- El Arrendatario deberá mantener el Fondo libre de malezas y especies animales o vegetales declaradas plagas de la agricultura, estando a su cargo el cumplimiento de las normas legales 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 Ecosistema 1- Será obligación del Arrendatario, impedir que sus dependientes, familiares o cualesquiera terceras personas, realicen actividades de caza o destrucción de la flora o fauna del Fondo, y deberá proteger el medio ambiente y especialmente los animales silvestres que habitan el Fondo, 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 se obliga a no intentar modificar el clima en la zona del Fondo, ni introducir 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 Mejoras 1- El Fondo 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 Fondo en perfectas condiciones de mantenimiento y funcionando, cualesquier averías o pérdidas las deberá reparar o reponer inmediatamente de acaecidas. 3- Estará obligado el Arrendatario al finiquito del arrendamiento, a restituir el Fondo con todas sus mejoras y las deberá devolver en el mismo estado que las recibió, salvo los deterioros originados por el buen uso y el desgaste natural por el transcurso del tiempo. 4- Caso contrario deberá responder por las averías y pérdidas, reparando lo averiado y reponiendo o pagando a valor del Inventario y Avalúo lo perdido. DÉCIMA 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 ..... (D.I. ....), domiciliado en ....., más adelante denominado "Fiador", que denuncia ser titular del dominio de las fincas (propiedades inmuebles) siguientes: ..... 2- Responderá el Fiador respecto de 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 Fondo 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 Garantía dineraria 1- El Arrendatario entrega al Arrendador en este acto, la suma de .....pesos ....., correspondiente a ..... (.....) Arriendos por ..... períodos, que no generará intereses y quedará en poder del segundo, en calidad de depósito para garantizar en lo que 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 este depósito se denominará "Depósito en Garantía" y deberá devolverse al Arrendatario, en el acto de reintegro del Fondo 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 dentro del plazo del arrendamiento aplicando el Depósito en Garantía, no eximirá al Arrendatario de sufrir las consecuencias del incumplimiento contractual eventualmente incurrido. 3- El Depósito en Garantía, no podrá imputarse al pago de Arriendos mientras el Arrendatario ocupe el Fondo. DUODÉCIMA 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 Incumplimientos**

1- El incumplimiento por el Arrendatario de cualesquiera obligaciones que emerjan del presente contrato, dará derecho de rescisión al 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 precio del Arriendo).

**DECIMOCUARTA Tributos asumidos por el arrendatario**

1- Serán a cargo del Arrendatario y deberá pagarlos dentro de la primera fecha de vencimiento, los impuestos que gravan el Fundo, sean municipales o provinciales (Impuesto Inmobiliario, Tasa Vial, etc.), ordinarios o de emergencia.

2- Será obligación del Arrendatario, gestionar la entrega de las facturas o documentos necesarios, a fin de pagar ante los entes respectivos.

3- Dentro de 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 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 deberá pagarla dentro del 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, dentro de los ..... días del vencimiento del plazo de pago.

**DECIMOSEXTA Sucesión particular**

En caso de defunción del Arrendatario, las partes se someterán a lo establecido sobre continuación o rescisión del contrato según el artículo 7º de la ley 246 reformado por la ley .....

**DECIMOSÉPTIMA Obligación de mejoras**

1- Será obligatorio para el Arrendatario realizar 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 Derecho rescisorio del arrendatario**

1- Queda estipulado en favor del Arrendatario un derecho de rescisión contractual incausado, que podrá ejercerlo pasados ..... (.....) meses de vigencia desde el comienzo del 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 Registro del contrato**

Cualesquiera partes podrá registrar o inscribir este contrato en ....., quedando desde ya con facultades para ese acto.

**VIGÉSIMA Impuesto de sellos o timbres**

1- Si el tributo de impuesto de sellos o timbres gravara el presente acto (contrato), será a cargo de .....(ambas partes en mitades; ambas partes en porciones distintas; una sola de ellas), comprometiéndose ..... a su gestión.

<<<NOTA: Tributo derogado parcialmente en algunas jurisdicciones.>>>

2- A todos los efectos las partes denuncian un monto contractual de \$ .....

**VIGÉSIMO PRIMERA Firmas e instrumentación**

Se firman ..... (.....) juegos de ejemplares iguales del contrato y los anexos, de un mismo tenor y a similares efectos legales, de ..... cláusulas y ..... anexos en ..... fojas y reciben:

a) el Arrendador .....; b) el Arrendatario .....; c) el Fiador .....

**VIGÉSIMO SEGUNDA Lugar y fecha Celebrado**

en ....., a los ..... días del mes de ..... del año .....