

CONTRATOS AGRARIOS: ARRENDAMIENTO.
PRECIO Y PLAZO: LA POTENCIALIDAD DE CONFLICTO E INOBSERVANCIA DE LA LEY EN
EL TRATAMIENTO DISPUESTO POR LOS CONTRATANTES

Por María Gabriela Farroni

mariagfarroni@yahoo.com.ar

CURZA - Universidad Nacional del Comahue

RESUMEN

El objetivo del presente trabajo es plantear mecanismos que sirvan para advertir al productor de los riesgos que puede correr si no se atiende a las exigencias que la normativa impone cuando se celebra un contrato de arrendamiento o de aparcería, tipos usuales de conformación de empresa en el ámbito agropecuario. Este artículo surge desde el Proyecto de Extensión "Universidad y Empresa" que se viene llevando adelante como parte de las actividades del Departamento de Gestión Agropecuaria del CURZA, dependiente de la UNCo y que tiene entre sus principales destinatarios los pequeños productores que no suelen conocer de manera acabada las regulaciones existentes sobre el tema y recurren a usos y costumbres que muchos casos contraría el Derecho vigente.

Palabras clave: Contratos agrarios; Arrendamiento; Plazo; Precio; Orden Público.

AGRARIAN CONTRACT: LEASING.
PRIZE AND TERM: THE POTENCIAL OF THE CONFLICTS AND THE NON OBSERVANCE
OF THE LAW IN THE TREATMENT DISPOSED BY THE CONTRACTORS

ABSTRACT

The objective of this work tries to warn the the producer from the risks he could get if he doesn't stick to the requirements that the regulation imposes when a leasing and sharecropping contract is made, usual types of company conformation in the agricultural sphere. The present paperwork arises from the "University and Company" extention project, which has been done by CURZA'S Department of Agricultural gestion that depends to the UNCo that has as main recipients the little producers, who usually doesn't know the existing regulations about this topic and a signal form, appeal to traditions and culture, that in many cases is contrary to the law.

Key words: Agrarian Contract; Leasing; Prize; Term; Public order.

INTRODUCCIÓN

En atención a la importancia que desde la perspectiva económica detenta la empresa agraria, resulta de suma importancia introducirse en el análisis de uno de los elementos de gestión de los que dispone, como son los contratos agrarios, instituto del derecho que le permite a la misma su constitución, desarrollo como así también su sostenimiento. El derecho aporta marcos contractuales que sirven no solo para constituir una empresa sino para facilitar su propio desenvolvimiento, aun en un contexto cambiante y exigente. Los contratos agrarios constituyen una verdadera categoría jurídica que la legislación refleja consagrándolos normativamente. El factor unificador de esta categoría de contratos puede verse a través de los intereses agrarios involucrados y protegidos cuya presencia es insoslayable en cualquier acuerdo negocial del sector.

Es frecuente que el productor agropecuario, desconozca con certeza la regulación legal de los contratos y sus alcances. Movidos por los usos y costumbres o el valor de los acuerdos verbales, contrata fuera de lo previsto por la ley e ingresa en zonas de conflictos. Uno de esos puntos conflictivos resultan ser dos de los elementos que conforman un contrato: el plazo y el precio. El plazo de duración de los contratos se vincula al ciclo biológico, porque el contrato agrario es siempre de ejecución continuada; este ciclo implica un mínimo natural que debe ser considerado por la legislación al cual después se agrega un mínimo legal fundado en la necesidad de protección de la empresa.

En cuanto al precio, y conforme lo indica el Art. 2 de la Ley de Arrendamientos y Aparcerías, una de las obligaciones asignadas al arrendatario es la de pagar -por el inmueble cedido- un precio que debe ser efectuado de determinada manera: "pagar por ese uso y goce un precio en dinero"; de allí que podamos considerar que este precio configura un elemento especial del acuerdo y que permite caracterizar el contrato y diferenciarlo de otros. Tan así de determinante que si el precio que abona el arrendatario no es en dinero se recurre al reparto de los frutos; dentro de la Ley 13246 no se puede hablar de arrendamiento sino que nos encontramos con otro tipo de contrato: una aparcería. Las disposiciones legales sobre estos puntos son muy exigentes ya que se establecen con carácter de orden público, calificación esta que implica para el contratante, una barrera a sus posibilidades de decisión.

Cuando se menciona que una nota característica de los contratos del Derecho Civil es la primacía de la autonomía de la voluntad, es decir que las partes libremente pueden acordar los alcances del acuerdo al que se someten -libertad que incluye el plazo y el precio-, señalamos que esta libertad en algunos casos cede en atención a los intereses en juego, que no se limitan a los intereses de las partes contratantes sino que estos alcanzan y pueden afectar los correspondientes a la comunidad en su conjunto. En resguardo de esos intereses se imponen restricciones a la libertad de decidir, fundadas en el principio de "Orden Público", entendiéndose por tal: "el conjunto de principios inspiradores de la organización del Estado y la familia, que de acuerdo al orden moral y buenas costumbres, aseguran la realización de los valores humanos fundamentales".¹ De allí que las leyes de orden público son aquellas en las que están interesadas de una manera muy inmediata y directa, la paz y la seguridad social, las buenas costumbres, un sentido primario de la justicia y la moral. En consonancia, estas leyes no pueden ser dejadas sin efecto por acuerdo de las partes; así lo expone el Código Civil en su art. 21: "Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres". De allí que estas normas de orden público son irrenunciables, imperativas, mientras que las de orden privado son renunciables, permisivas y confieren a los interesados la posibilidad de apartarse de sus disposiciones y sustituirlas por otras.

En el caso específico de la Ley Nacional de Arrendamientos y Aparcerías, N° 13.246, se dispone que sus normas posean este carácter; el Estado quiere asegurarse su acatamiento porque garantiza principios comprometidos con el bienestar general y orientado a la defensa y conservación de la familia agropecuaria, la empresa familiar y asimismo la producción. Pero va más allá, de ahí que en la segunda parte del Art. 1° dispone que una inobservancia a los mismos se sancione con la nulidad. La norma en cuestión importa que la cláusula incorporada por las partes que no observe sus disposiciones, deberá ser removida o de lo contrario el acuerdo va a resultar sin eficacia. La manera de solucionar esos problemas es conocer de antemano las significaciones que el legislador ha

¹ Kaller de Orchansky, B. *Nuevo Manual de Derecho Internacional Privado*, Buenos Aires. Plus Ultra, 1997, 5ta. Edición, p.136.

otorgado y sus principales puntos de conflictos; conocer y utilizar las herramientas que el derecho le puede aportar para transformar prácticas y procedimientos habituales. El derecho, en cuanto ciencia que regula conductas, aporta a la problemática económica empresarial, orden y seguridad jurídica.

Surge entonces la idea de este trabajo desde el proyecto de extensión Universidad y Empresa que se viene llevando adelante como parte de las actividades del Departamento de Gestión Agropecuaria del CURZA, dependiente de la UNCo y que tiene entre sus principales destinatarios los pequeños productores que no suelen conocer de manera acabada las regulaciones existentes sobre el tema y como señalara precedentemente, recurren a usos y costumbres que muchos casos contraria el Derecho vigente.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU REGULACIÓN LEGAL

Cuando se examinan -desde el punto de vista histórico- las normas bajo las cuales se han estructurado los contratos como el de arrendamiento, debe mencionarse en primer lugar las disposiciones del Código Civil (C. C) Este cuerpo normativo reconocía el derecho de propiedad como uno derecho real y con este reconocimiento la posibilidad de usar, gozar y disponer para su titular, de aquellos bienes que se encontraban bajo la esfera de dicho derecho.

Una de esas alternativas se viabilizaba a través de la figura del contrato de locación que el C. C. reconocía tanto para cosas como para la ejecución de obras y la prestación de un servicio, Artículo 1493² (Art.). Vale decir que el propietario podía ceder el uso y goce de un inmueble a otro, quien le pagaría por ello un precio, mediante un contrato de locacion.

Ahora bien, poco a poco las disposiciones civiles comenzaron a resultar insuficientes por las particularidades que presentaba la actividad agrícola; las normas que regulaban la locacion urbana resultaban inadecuadas en el caso de tratarse de inmuebles rurales con destino a producción. Asimismo una de las características fundamentales para contratar bajo las normas del C. C, es el pleno respeto a la autonomía de la voluntad, situación esta que en el caso de las contrataciones para las explotaciones agropecuarias producía enormes problemas y complicaciones al agricultor que iban desde los plazos que se le fijaban al arrendar la tierra, incompatibles con cualquier ciclo biológico en algunos casos y que además le aparejaba el inconveniente de verse obligado a abandonar la tierra sin posibilidad de establecerse de manera permanente, pasando por la imposibilidad de incorporar mejoras necesarias, inclusive imprescindibles para una vida mejor. A ello había que agregar que se veía expuesto a aceptar cláusulas o condiciones desfavorables sin contar con un resguardo legal que le asegurara una base mínima de condiciones favorables, adecuadas, convenientes para él, su familia y la explotación que llevaba adelante.

La legislación que se comenzó a sancionar -como bien señala Brebbia³- "tuvo el mérito indudable de haber inaugurado la legislación agraria dirigida a dar una regulación particular a la explotación agropecuaria cuando ésta se realiza a través de los contratos tradicionalmente utilizados en nuestro medio". Esta legislación efectivizaría el apartamiento de las normas civiles y se concentraría en la protección y resguardo de la producción y de la familia agraria. La primera Ley fue la N° 11.170, reemplazada por la Ley N° 11.627, que a su vez fue abrogada por la Ley N° 13.246, llamada "Ley de Arrendamientos y Aparcerías rurales", normativa vigente y que fuera sancionada el ocho de septiembre de 1948 (08/09/48)⁴

Una de las vías que permitiría garantizar ese objetivo de protección tenido en mira por el legislador fue la de establecer una serie de principios generales -y que resulta necesario desarrollar aun de manera acotada- entre los que se destacan el de "Orden Público" ya que se vincula de manera directa con los elementos precio y plazo del contrato de arrendamiento, objeto final del presente trabajo.

² Código Civil de la Republica Argentina. Abeledo Perrot Editorial. Sexta edición. 1982. Buenos Aires. Argentina. 1996. Pag.306

³ Brebbia Fernando P. y Malanos Nancy L. 1997. *Derecho Agrario*. Astrea Editorial. Buenos Aires. Argentina. Pag 370

⁴ Boletín Oficial de la Republica Argentina, 18 de Septiembre de 1948

ORDEN PÚBLICO

Al mencionar que una nota característica de los contratos del Derecho Civil es la primacía de la autonomía de la voluntad, es decir que las partes libremente pueden acordar los alcances del acuerdo al que se someten, esta libertad incluye lo referente al plazo y, en algunos casos, cede en atención a los intereses en juego porque no se limitan a los de las partes contratantes sino que alcanzan a la comunidad en su conjunto.

Se vuelve necesario poner límites; de allí que el principio de la autonomía de la voluntad se resigna frente a otro principio llamado de "Orden público"⁵, respecto del cual si bien existen muchas contradicciones, cuestionamientos o diferencias a la hora de su definición podemos aportar aquella que lo considera como "el conjunto de condiciones fundamentales de vida social instituidas en una comunidad jurídica, las cuales por afectar centralmente a la organización de ésta, no pueden ser alteradas por la voluntad de los individuos".

La doctrina menciona el interés público, interés general, bien común, bien público como fundamento de esa limitación. Como señala L. Facciano⁶ "el orden público funciona como concepto límite frente a la posibilidad de realización de ciertos actos u omisiones, función que surge a veces expresamente y otras veces de manera implícita del texto de una ley o parte de la misma. Muchas veces su determinación se efectúa por vía doctrinaria y jurisprudencial y va cambiando con el tiempo". Pero independientemente de donde surja, en realidad, las disposiciones de orden público no son tales porque se las califique de esa manera, Vg. en una ley, sino por su naturaleza en razón de las causas que determinaron su sanción y los fines que se han procurado obtener con ellas⁷. En el caso concreto de la aplicación del principio al agro, parte de la doctrina refiere a un *Orden público económico* en el caso de Brebbia; otros como Campagnale plantean un *Orden público económico agrario*. La segunda parte del Art. 1º además de determinar, que "los preceptos de esta ley son de orden público" dispone que una inobservancia a los mismos sea sancionada con la nulidad.⁸ Es decir, el apartamiento trae como sanción la nulidad del acto en cuestión por tratarse, en todos los casos, de normas imperativas. El objetivo perseguido con este principio es el de tutelar la producción agropecuaria, uno de los principales intereses nacionales y al mismo tiempo asegurarle al productor condiciones mínimas que impidan su éxodo y que tienda a afincarlo en el lugar de trabajo, según expresa Viale⁹. Delineado el concepto resulta necesario ahora precisar, cuando nos encontramos frente a un contrato de arrendamiento.

CONCEPTO

"Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero (Art. 2)¹⁰, de este concepto surgen distintos elementos que sirven para configurar el contrato de arrendamiento:

- a. predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos

⁵ Osorio Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y sociales*. Buenos Aires: Editorial Heliasta Argentina. 1995, 22º edición, p.679

⁶ Facciano Luis A. 2006. *Contratos agrarios*. 1ª edición. Nova Tesis Editorial jurídica. Rosario, p. 45.

⁷ Sentencia: STJRNSL: SE. <21/02> "G., A. c/SALEM S. A. s/Reclamo s/Inaplicabilidad de Ley" (Expte. N° 15774/00 - STJ). (18-03-02). "De ahí que no cualquier pacto pueda ser liminarmente nulificado, sino sólo aquél que supone una pugna con los mínimos imperativos del "orden público laboral", pues en estos casos la voluntad declarada por el propio trabajador, no es relevante..."

⁸ Nulidad: "Ineficacia de un acto jurídico común como consecuencia de carecer de las condiciones necesarias para su validez sean ellas de fondo o de forma como dicen otros autores vicio de que adolece un acto jurídico si se ha realizado con violación u omisión de ciertas formas o requisitos indispensables para considerarlo como válido. Osorio Manuel. Op.cit. p. 646.

⁹ Viale Domingo. "Los contratos agrarios" (como parte integrante del derecho privado argentino). La Ley. Buenos Aires. 1996. Pag 12. Citado por Carranza Torres, Luis. "Contratos agrarios usuales". Córdoba. Alveroni Ediciones. 2006, 2ª ed..

¹⁰ Ley Nacional N° 13.246

- b. concesión del uso y goce
- c. destinado a la explotación agropecuaria
- d. pago de un precio en dinero

En primer lugar para determinar con precisión a qué tipo de inmueble se refiere la disposición, resulta pertinente traer a colación lo dispuesto en el Decreto reglamentario -Decreto Nacional N° 8330/63 (Dec. Reg.) en el Art. 1°: "Considérase planta urbana de las ciudades o pueblos del núcleo de población donde exista edificación y cuyo fraccionamiento se encuentre efectivamente representado por manzanas y solares o lotes, cuente o no con servicios municipales y esté o no comprendida dentro de lo que la Municipalidad respectiva considere como ejido del pueblo." Es decir que lo determinante para considerar urbano un inmueble es que se encuentre en un fraccionamiento determinado por manzanas o lotes con total prescindencia de contar con servicios y de la calificación que efectúe la Municipalidad sobre el mismo. Pero además es importante vincular este punto con el mencionado en el punto c, "destinado a la explotación agropecuaria" ya que ambas cuestiones resultan necesarias para configurar el preciso objeto sobre el que recae el contrato sin perjuicio de lo que señalen los registros inmobiliarios y catastrales correspondientes.

Para ratificarlo, el Art. 2 de Dec. Reg. incluye los contratos de inmuebles que se ubican fuera de la planta urbana siempre que estén destinados a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y no se afecte al desarrollo o evolución inmediatos de las ciudades o pueblos y excluye el arrendamiento de inmuebles ubicados en la planta urbana, aunque se los destine a producción agropecuaria. Por su parte el Art. 3 menciona el supuesto particular pero no por ello poco usual de un predio arrendado mediante un contrato único pero que sea utilizado en más de un destino, como en el caso de producción agropecuaria y explotación comercial o industrial. La solución que plantea el Decreto es disponer que "el régimen legal aplicable al contrato de arrendamiento estará determinado por la principal actividad a que el predio esté dedicado, con prescindencia del accesorio".

ELEMENTOS QUE CARACTERIZAN EL CONTRATO

a) Plazo

Decíamos acerca del contexto particular en que se desarrolla la actividad agraria y los condicionamientos que el mismo plantea a las relaciones en que se ve inmerso el productor, entre los cuales emerge el referido al plazo de duración de los contratos que celebre, plazo que se encuentra vinculado al *ciclo biológico*, porque el contrato agrario es siempre de ejecución continuada. Este ciclo biológico implica un "mínimo natural" que debe ser considerado por la legislación, al cual después se le agrega un "mínimo legal" fundado en la necesidad de protección de la empresa. En atención a ello se impone un plazo al cual va a quedar sujeto el contrato de arrendamiento conforme se menciona en el Art. 4 de la Ley N° 13.246.

La normativa civil -si bien apartada por la existencia de leyes especiales- cuenta con una norma vinculada con el plazo, el Art. 1506 (además solo aplicable a la locación de inmuebles urbanos para explotación agropecuaria) que plantea dos supuestos según sea la percepción de los frutos:

1.-"Si el arrendamiento fuera de una heredad, cuyos frutos se recojan cada año y no estuviere determinado el tiempo en el contrato, se reputara hecho por el término de un año".

2.- "Cuando el arrendamiento sea de una heredad cuyos frutos no se recojan sino después de algunos años, el arrendamiento se juzga hecho por todo el tiempo que sea necesario para que el arrendatario pueda percibir los frutos".

Este plazo, si bien consideraba lo que se conoce como año agrícola, no resultaba suficiente para los intereses de la empresa agropecuaria en marcha.

La legislación previa -Leyes N° 11.170 y 11.627- avanzó sobre esta cuestión pero a juicio de la doctrina de manera insuficiente. Por su parte la Ley vigente, que tuvo modificaciones en este punto, en su redacción original había previsto un plazo de cinco años aplicable de pleno derecho, con una posibilidad de prórroga de tres años. Para hacer efectiva esta prórroga el arrendatario o aparcerero debía comunicar de manera efectiva su decisión a la otra parte.

El Art. 4° expresa: “Los contratos a que se refiere el Artículo 2 tendrán un plazo mínimo de tres (3) años” (Disposición que como vemos abarca tanto al contrato de arrendamiento como el de aparcería). Es decir que celebrado un primer contrato, el plazo aplicable es el de tres (3) años y a su vencimiento el ocupante debe restituirlo; ahora bien que ocurre si cumplido el mismo, las partes desean formalizar un nuevo contrato o bien se da la situación de permanencia en el campo sin que hubiera en principio indicios de ninguna de las partes en cuanto a la continuidad o no de la relación.

En cuanto al primer interrogante el mismo Art. 4° da la respuesta: “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”. Es decir que nada impide a las partes celebrar un nuevo contrato que deberá sujetarse al plazo legal fijado. Este acuerdo posterior es lo que se conoce como *contrato sucesivo*, que supone un *nuevo contrato* entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble. Pero agrega un párrafo que merece explicarse y es el referido a la posibilidad de prórroga, porque es una situación distinta a la del contrato sucesivo. Por prórroga debe entenderse la posibilidad de continuar el contrato que se había suscripto “en los mismos términos y condiciones” lo cual incluye obviamente el plazo, opción ésta que no resulta obligatoria para las partes. En tal sentido el Art. 4, segundo párrafo, expresa: “No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado originariamente, como optativa por las partes”.

Retomando la intención de celebrar un nuevo contrato: ¿cómo debe considerarse la voluntad de las partes en tal sentido? ¿Deviene necesario una manifestación expresa, clara que no deje dudas sobre lo que se desea hacer? ¿O puede interpretarse que el hecho de continuar en el uso sin reclamos o solicitud del arrendador o dador esta habilitando a considerar verificado el supuesto de contrato sucesivo?

En este punto Facciano¹¹ plantea que parte de la doctrina requiere que el consentimiento se manifieste por escrito -posición con la que no acuerda- y trae a colación “la disposición de la Ley (Título III, “Disposiciones comunes”, Art. 40) de la que se desprende que si se hubiera omitido en un contrato agrario la formalidad de la redacción por escrito y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado de todos sus beneficios. Esto es así porque esa formalidad es establecida *ad probationem* y no *ad solemnitatem*”. Asimismo señala, por su aplicación, lo dispuesto en el Art. 1145 del CC que estatuye “que el consentimiento es expreso no solo cuando se manifiesta por escrito sino también verbalmente o por signos inequívocos”.

Es decir que tanto el contrato original como los sucesivos que las partes puedan ejecutar -si bien deben ser celebrados por escrito a tenor de lo prescripto en los Arts. 53 y 54 del Dec. Reg.- por imperio del Art. 40 de la Ley se habilitan la posibilidad de un acuerdo verbal, por escrito o por signos inequívocos, inclusive un acuerdo tácito mientras se pueda probar su celebración.

Un tema relacionado -aun cuando no se encuentra vigente y solo lo mencionamos por la posibilidad de confusión que pueda generar en las situaciones de hecho- resulta ser lo que se conoce como “tácita reconducción” “Reconducir significa prorrogar expresa o tácitamente u arrendamiento. En consecuencia, cuando una prórroga no ha sido expresamente establecida sino que se produce automáticamente, sin determinación previa, se origina una prórroga tácita o sea una “tácita reconducción” por el simple hecho de que el locatario continúe con el disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del plazo del arrendamiento, sin que el locador se oponga. La tácita reconducción supone una reproducción del contrato reconducido, inclusive, en lo que se refiere al plazo”¹².

Este instituto se había previsto en la redacción original pero luego fue suprimido; hoy el mero transcurso del tiempo no habilita a considerar que hay tácita reconducción y por lo tanto si no hay voluntad de celebrar un nuevo contrato que debe efectuarse a través de las distintas

¹¹ Facciano, Luis A. Op.cit Pag. 269

¹² Osorio Manuel. Op. Cit. Pag.848

posibilidades mencionadas, al vencimiento del plazo, el inmueble deberá restituirse al propietario. La mera permanencia continuará hasta que el arrendador pida su devolución, sin que exista posibilidad de conseguir un plazo extra. Por ello el Art. 20 establece: "Vencido el término legal o el término pactado, si éste último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes"¹³.

Ahora, ¿qué consecuencias jurídicas pueden generarse si al vencimiento no se devuelve el inmueble y se permanece en su ocupación? Incidirá en la respuesta la actitud que exponga el arrendador. En este punto seguimos a Facciano quien organiza las distintas alternativas resultantes, de una manera clara y precisa:

1.- Si el arrendador solicita la devolución y el arrendatario accede: deberá entregarlo libre de ocupantes o de cosas y culminar aquellas obligaciones pendientes entre las partes, resultando una de las más importantes las que deriven de la aplicación del régimen de mejoras previstas en el CC. en sus Art. 1615, 1616 y 1539, dado que no hay disposiciones específicas.

La primera de las normas dispone que "concluido el contrato de locación, debe devolver la cosa arrendada como la recibió si se hubiese hecho descripción de su estado, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera deteriorado por el transcurso del tiempo o por causas inevitables"; contempla el *deterioro normal, posible* a que puede verse expuesta la cosa arrendada y del que no puede atribuirse responsabilidad al arrendatario.

En el segundo caso "si el locatario recibió la cosa sin descripción de su estado, se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario"; de allí la importancia -para ambas partes- de detallar de manera clara y precisa lo que ya existe y el estado en que se encuentra para no tener que ingresar en un proceso de prueba que determine realmente que existía y cual era su estado.

Finalmente el Art. 1539 establece las mejoras y gastos, que hechas por el locatario, van a ser cubiertas por el arrendador o dador: "las que se hubiera obligado, aquellas que fueran reparaciones o gastos a cargo de estos, las que el arrendatario o aparcerero hubiera efectuado en caso de urgencia, las necesarias o útiles y las voluntarias si el contrato se resolviese por su culpa".

2.- Una segunda alternativa resulta ser que el arrendatario o aparcerero no acepte devolver el inmueble; a partir de este momento su obligación de responder por esta continuidad en la posesión se traduce en una "indemnización de daños y perjuicios" ya que se considera que el arrendatario detenta una posesión de mala fe y resulta de plena aplicación el Art. 1609 del CC: "[...] y además con el alcance indicado en el Art. 521 del CC". Esta posesión indebida¹⁴, que comienza a partir de la intimación a restituir el inmueble con la consiguiente negativa a hacerlo por parte del arrendatario, incide también respecto a los frutos, porque el art. 590 del CC señala: "El deudor que hubiese poseído de mala fe, esta obligado a restituir la cosa con los frutos percibidos y pendientes sin derecho a indemnización alguna"; hasta ese momento se lo considera poseedor de buena fe y por lo tanto los frutos que hubiere percibidos, son suyos.

3.- No obstante haber vencido el plazo para restituir el inmueble, el arrendatario o aparcerero continúa en la ocupación, sin que el arrendador o dador le exija su devolución. Esta situación queda encuadrada en la previsión del Art.1622: "si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgara que hay tacita reconducción, sino la *continuación de la locación concluida* y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa".

En este tiempo de permanencia puede ocurrir que la intención de ambas partes sea la de celebrar un nuevo contrato -contrato que deberá ser considerado como sucesivo-¹⁵ mediante manifestaciones expresas o tacitas, también de ambas partes, o bien simplemente se continúe en la posesión hasta que se requiera su devolución (a partir de este momento rigen las consecuencias ya descriptas).

¹³ Artículo modificado por Ley Nº 21.542

¹⁴ No obstante, tiene derecho al reintegro de gastos en que hubiera incurrido por actividades como aradas y siembra, como así también de semillas.

¹⁵ Ley Nº 13.246. Art. 4

Es así que esta posesión encuadrada en el Art. 1622 del CC puede ser considerada una posesión de buena fe (no obstante doctrina en contrario) por lo que el arrendatario o aparcerero podrán tener derecho a que se le reembolsen las mejoras necesarias o útiles como así también los gastos en los que hubiera incurrido de semillas o materiales; en cuanto a los frutos ya percibidos le pertenecen.¹⁶

Una última cuestión referida al plazo es la posibilidad de aplicar a los contratos de arrendamiento y aparcería un plazo mayor, en este caso previsto en el Art. 1505 del CC que habilita a fijarlo en diez (10) años (postura sostenida por parte de la doctrina -Brebba, Viale-) y por otro lado un plazo máximo, de veinte (20) años -en este caso previsto en la misma Ley N° 13.246, Art. 45- que refiere a los contratos *ad meliorandum*: "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.

b) Precio

Conforme lo indica el Art. 2 de la Ley una de las obligaciones asignadas al arrendatario es la de pagar -por el inmueble cedido- un precio que debe ser efectuado de determinada manera: "pagar por ese uso y goce un precio en dinero"; de allí que podamos considerar que este precio configura un elemento especial del acuerdo y que permite caracterizar el contrato y diferenciarlo de otros. Tan así de determinante, que si el precio que abona el arrendatario no es en dinero sino que se recurre al reparto de los frutos, dentro de la Ley N° 13.246 no se puede hablar de arrendamiento sino que nos encontramos con otro tipo de contrato: una aparcería.

Resulta útil traer a colación lo expuesto oportunamente en cuanto al hecho de que antes de la sanción de la normativa especial para regular este contrato, se recurría a la normativa civil, concretamente las normas de la locación. Ello como señalamos, en consonancia a la idea de que la explotación de un fundo no era mas que una modalidad del ejercicio del derecho de propiedad y que la posibilidad de ceder el inmueble para uso y goce en sus distintas modalidades, disponía -para su encuadre- de una gama de contratos civiles, fundamentalmente la locación. Así el Art. 1493 del CC señala "habrá locacion cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso y goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por ese uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero. El que *paga el precio* se llama en este Código, locatario, *arrendatario* o inquilino y el que *lo recibe*, locador o *arrendador*".

Interesante también resulta la Nota al artículo citado que, como bien señala Brebba,¹⁷ "se refiere a distintos supuestos que se opondrían a la caracterización del contrato de locacion, por inexistencia del elemento precio". Pero ya hemos también analizado cuán insuficientes resultaban estas disposiciones básicamente por los usos y costumbres particulares que se observaban en el ámbito rural y que se contraponían con la normativa civil, vg. El pago en frutos a cambio de la cesión del inmueble. Frente a esta costumbre -por cierto muy usual- el Codificador en la Nota mencionada decía: "Si el precio de un contrato de arrendamiento consistiera en *una cantidad de frutos de la cosa*, no sería locación sino un *contrato innominado*. Si la cantidad de frutos fuese una *cuota proporcional* respecto al todo que produzca la cosa, sería un *contrato de sociedad*, aunque las partes lo llamaran *arrendamiento*".

Retomando la caracterización del precio, esta obligación de pago en dinero, que se conviene libremente por las partes, requiere además que el precio sea cierto, determinado o determinable y serio. Además y conforme menciona el Dec. Reg. al tratar las especificaciones que deberá tener el contrato, en su Art. 54, Inc.g)¹⁸ indica: "Precio del arrendamiento, fecha, lugar y forma de pago - por período adelantado y vencido".

Estas características del precio resultan de las mismas disposiciones del CC, normas que se aplican subsidiariamente, cuando el Art. 1494, CC en su segundo párrafo hace una remisión al mencionar: "Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa es aplicable al contrato de locacion." La expresión "cierto, determinado o determinable" merece que nos detengamos en su análisis y para ello traemos a colación el Art. 1349 CC que señala cuando un precio es cierto y plantea tres supuestos: "cuando las partes lo determinen

¹⁶ Facciano Luis A. Op. Cit. Pág. 76

¹⁷ Brebba Fernando., P. Op Cit. Pag. 388

¹⁸ Dec. Nacional 8330/63. Decreto reglamentario de la Ley N° 13246

en una suma que el comprador debe pagar, cuando se deje su designación al arbitrio de otra persona determinada, o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta.”¹⁹ Vinculada con esta cuestión resulta oportuna la opinión de Facciano al comentar a Pigretti²⁰ quien señala que “es correcta la exigencia impuesta por la Ley 13246 de que el precio este expresado en dinero ya que por precio se debe entender una estimación concreta del valor de cambio de una cosa expresada en dinero”.

Otra cuestión ligada al precio que se debe abonar en un contrato de arrendamiento refiere a dos prohibiciones concretas que impone la Ley en los Art. 32 y 42, los llamados contratos a kilaje fijo y contratos canadienses: “Prohíbese convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero” (Art. 32)²¹. Este artículo caracteriza el contrato conocido como “a kilaje fijo”, muy utilizado en el medio rural y que según advierte Brebbia “para Martínez Golletti²² son una modalidad del arrendamiento rural [...] se trataría de una modalidad que puede asumir el pago de un precio en dinero [...] y que tal cláusula tendría al mismo tiempo la ventaja de introducir en el contrato una permanente actualización del precio”; no obstante la doctrina mayoritaria sostiene la plena vigencia de la cláusula de la ley, posición en la que se enrola también Brebbia.

“Prohíbese convenir como retribución, además de un porcentaje fijo en la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, *un adicional a abonarse en dinero o especie* y de acuerdo con la cotización o la cantidad de frutos obtenidos, *o en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado* a efectuarse bajo la dependencia del arrendador por el arrendatario, aparcerero o sus familiares” (Art. 42). En este caso el contrato caracterizado en el artículo citado se conoce como “contrato canadiense” que partiendo de un contrato a kilaje fijo le agregan un adicional a fijarse en dinero, especie o bien en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado.

Dadas estas prohibiciones, en caso de presentarse un contrato con tales disposiciones, -a kilaje fijo o canadiense- la nulidad alcanza a la cláusula y el juez deberá establecer el encuadre legal que le corresponderá a tal acuerdo de partes. También cabe en este punto considerar las previsiones del Art. 44 por su vinculación con el tema, artículo que plantea lo que se conoce como “*contratos mixtos*” y “*contrato conjuntos*” y que determina, en uno u otro caso, bajo que encuadre legal deberán considerarse: “Se regirá por las normas fijadas para la aparcería todo contrato en el cual la retribución consista, además del porcentaje en la distribución de los frutos, en determinada suma de dinero. Los convenios que importen conjuntamente un contrato de arrendamiento y otro de aparcería se regirán por las normas respectivas de esta ley” (Art. 44)

En resumen el contrato de arrendamiento conforme lo regula la Ley 13246 exige que el pago sea en dinero, cierto, determinado o determinable, admitiendo además la posibilidad de que el precio pueda ser pactado en moneda extranjera ya que a pesar de no resultar moneda de curso legal cubre el requisito previsto en el art. 619 del CC que expresa: “ Si la obligación del deudor fuese de entregar una suma de determinada especie o calidad de moneda, cumple la obligación dando la especie designada el día de su vencimiento”.

CONCLUSION

Un contrato conformado según exigencias legales proporciona un conocimiento preciso de las intenciones de todas las partes involucradas en el contrato y delimita explícitamente las obligaciones de cada contratante, de manera que es más fácil demandar si no se cumple con lo obligado, evita diferencias y malos entendidos de los contratantes; en caso que se llegue a instancia judicial por incumplimiento de algunas de las obligaciones, el juez interpretará el contrato para llegar a una resolución de la controversia. De allí el objetivo del presente trabajo que trata de advertir al productor de los riesgos no menores que puede correr, si no se atiende a las exigencias

¹⁹ Código Civil de la Republica Argentina. Libro II. Sección III De la compraventa. Capitulo II Del precio. Art. 1349. Abeledo Perrot Ediciones. Sexta edición. Buenos Aires 1982. Pag 285

²⁰ Pigretti, Eduardo A. 1981. *Contratos agrarios*. Depalma. Buenos Aires. Citado por Facciano, op.cit. Pág. 61

²¹ Ley N° 13.246 Capitulo I. De las aparcerías agrícolas (artículos 30 al 33)

²² Martínez Golletti. *Nuevo régimen de arrendamientos y aparcerías rurales*. Citado por Brebbia, Fernando P. Op. cit. Pág. 393 quien no acuerda con la posición planteada.

que la normativa impone para la celebración de un contrato de arrendamiento o de aparcería, tipos usuales de conformación de empresa en el ámbito agropecuario.