

**Modificaciones del nuevo Código  
Civil y Comercial de la Nación en  
los Contratos Agrarios Ley  
N°13246, modif. 22.298  
(comienza a regir el 1° de agosto de 2015)**

# **Código Civil y Comercial**

## **Ley 26.994**

- Deroga el Código Civil y Código de Comercio
- Modifica leyes consumidor, registro de la propiedad, sociedades
- Respeto microsistemas
- Contratos de arrendamientos, aparcerias y accidentales continúan rigiéndose por la ley vigente,
- y Supletoriamente por normas el CCyC

# Plazo contratos arrendamiento y aparcerías

- Mínimo, legal y obligatorio: 3 años (art. 4 y 22 Ley 13246, modif. 22298)
- Excepto: accidentales no más de 1 año, y contratos ad-mellorandun 20 años
- Máximo CcyC: 50 años (art. 1197)

# Representación

Art. 375 CCyC.-

Las facultades conferidas en el poder son de interpretación restrictiva.

El poder conferido en términos generales sólo incluye los actos propios de administración ordinaria y los necesarios para su ejecución.

Son necesarias facultades expresas para:... **k) dar o tomar en locación inmuebles por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por más de un año**

# Representación

Art.1191 CCyC.- Facultades del representante:

**Para celebrar contrato de locación por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período, se requiere facultad expresa.**

# Precio del arrendamiento

- En dinero art. 2 Ley 13246, modif. 22298
- Se aplican las disposiciones de la compraventa (art. 1494 CC, a partir del 1° de agosto art. 1187)

# Precio del arrendamiento en CCyC

- Art. 1133°

El **precio es determinado** cuando las partes lo fijan en *una suma que el comprador debe pagar*, cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado o *cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta*.

En cualquier otro caso, se entiende que hay precio **válido** si las partes **previeron el procedimiento** para determinarlo.

# Ajuste precio del arrendamiento

Art.1135 CCyC- Precio no convenido por unidad de medida de superficie.

Si el objeto principal de la venta (o arrendamiento) es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno **tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor (o arrendador) o el comprador (o arrendatario), según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia.**

**El comprador (arrendatario) que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio puede resolver la compra (el arrendamiento)**



# Ajuste precio del arrendamiento

Art.1136 CCyC- Precio convenido por unidad de medida de superficie.

Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble.

**Si lo vendido (arrendado) es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador (arrendatario) tiene derecho a resolver.**

# Precio en moneda extranjera

Art. 765 CCyC- Concepto.

La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. **Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal.**

Art. 766 CCyC- Obligación del deudor.

**El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.**

# Cargas y contribuciones

Art. 1209 CcyC: Pagar cargas y contribuciones por la actividad.

El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones **que se originen en el destino de la cosa arrendada.**

**No tiene a su cargo las que graven la cosa salvo convenio en contrario.**

# Prueba del contrato

Art. 1019° CCyC.- Medios de prueba.

**Los contratos pueden ser probados por todos los medios aptos para llegar a una razonable convicción según las reglas de la sana crítica, y con arreglo a lo que disponen las leyes procesales, excepto disposición legal que establezca un medio especial.**

**Los contratos que sea de uso instrumentar no pueden ser probados exclusivamente por testigos.**

# Prueba de contrato

Art. 1020° CCyC.- Prueba de los contratos formales.

**Los contratos en los cuales la formalidad es requerida a los fines probatorios pueden ser probados por otros medios, inclusive por testigos, si hay imposibilidad de obtener la prueba de haber sido cumplida la formalidad o si existe principio de prueba instrumental, o comienzo de ejecución.**

**Se considera principio de prueba instrumental cualquier instrumento que emane de la otra parte, de su causante o de parte interesada en el asunto, que haga verosímil la existencia del contrato.**

# Muerte de las partes Arrendamiento

- \* DEL ARRENDADOR: la ley de contratos agrarios no prevé, por tanto se aplica Art. 1189 CCyC establece la continuidad de los herederos , pero permitiendo pactar lo contrario.
- \* DEL ARRENDATARIO: opción de continuación para familiares participantes en la explotación (30 días para notificarla). (art. 7 ley 13246).

Art.2381 inc.c- CCyC si el continuador es cónyuge o heredero le da el derecho de atribución preferencial de los bienes necesarios para continuar la explotación.

# Muerte de las partes Aparcerías

\*DEL APARCERO DADOR: continúan los herederos.

Salvo opción en contra del aparcero tomador (art. 27 ley 13.246).

\*DEL APARCERO TOMADOR: concluye el contrato.

Pero si el cónyuge o heredero celebra un nuevo contrato se aplica el sistema de atribución preferencial del Art. 2381 inc c- CCyC (muy importante modificación)

# Venta del predio

\* ARRENDAMIENTO: no prevé la ley de contratos agrarios, por tanto se aplica art.1498 CC continúa durante el plazo convenido

Pero Art. 1189° CCyC establece idéntica solución, pero permitiendo pactar lo contrario.

\* APARCERÍA: continúa, salvo opción en contra del aparcero (art. 27 ley 13.246)



# Mejoras

Art. 1211° CCyC.- Regla.

El locatario **puede realizar mejoras** en la cosa locada, **excepto** que esté **prohibido** en el contrato, **alteren la substancia** o forma de la cosa, o **haya sido interpelado a restituirla**.

No tiene derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero, si son **mejoras necesarias**, puede reclamar su valor al locador.

Art. 1212CCyC.- Violación al régimen de mejoras. La realización de mejoras prohibidas en el artículo 1211 viola la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió.

# Resolucion anticipada

Art. 1221° CCyC.-

El contrato de locación puede ser resuelto anticipadamente por el locatario:

- a. si la cosa locada es un inmueble y han transcurrido seis meses de contrato, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador.

Si hace uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar el inmueble

y la de un mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso;

- b. en los casos del artículo 1199 (excepcion al plazo: embajada, turismo, feria) debiendo abonar al locador el equivalente a dos meses de alquiler.

# Frustración de la finalidad del contrato

## Art. 1090° CCyC.-

La frustración definitiva de la finalidad del contrato autoriza a la parte perjudicada a declarar su resolución, si tiene su causa en una **alteración de carácter extraordinario** de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, ajena a las partes y que supera el riesgo asumido por la que es afectada.

La resolución es operativa cuando esta parte comunica su declaración extintiva a la otra.

Si la frustración de la finalidad es temporaria, hay derecho a resolución sólo si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación cuyo tiempo de ejecución es esencial

# Frustración del uso y goce de la cosa

Art. 1203°CCyC.-

Si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, **puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa.**

Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

# Imprevisión

Art. 1091° CCyC.-

**Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación.**

Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia.

# Prescripción liberatoria

\* ARRENDAMIENTO: no esta previsto en la ley 13.246.

Ahora: Art. 2560° CCyC.- Plazo genérico.

El plazo de la prescripción es de cinco años, excepto que esté previsto uno diferente en la legislación local.

\* APARCERÍA: lo prevé el art. 28 de la ley 13246, estableciendo que prescriben a los 5 años.