

**UNIVERSIDAD NACIONAL
DEL LITORAL
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
CÁTEDRA: DERECHO AGRARIO.
Prof.Dr.Horacio MAIZTEGUI
MARTINEZ**

• Autor: **PROFESOR:**

**ESC. DR.HORACIO MAIZTEGUI
MARTINEZ**

(25 de Junio N°67 Paraná-Entre Ríos-Argentina)

(0343-4311200-4314442)

**Doctor en Derecho. Escribano Público. Abogado especializado en
Derecho Agrario y Contratos Agrarios (U.N.L. Y U.N.
Rosario)**

Mediador Nacional(U.C.A)

Prof.Ordinario D.Agrario de la Fac.de Ccias.Jcas. y Soc.U.N.L

Prof.Ordinario Titular Pol.yLeg.Agraria.Fac.Ccias.Agrop.UNER-

Ex.Prof. Pol.y Leg.Agraria.Fac.Ccias.Agrop.UNL-

Ex.Prof.Titular Recursos Naturales y D.Ambiental U.C.A.

hmaiztegui@gmail.com

Prof.Horacio F.Maiztegui Martinez



- *TEMA:*

- *El contrato de arrendamiento rural.*

Relación de los Contratos Agrarios con:

- **El Derecho Agrario.**
- **La producción agraria.**
- **El desarrollo sustentable como nuevo modelo y la política agraria.**
- ***La función social* de la propiedad.**
- **Los nuevos paradigmas del contrato en general.**

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO:

- **El Código Civil Argentino dedicó unos pocos artículos a los arrendamientos rústicos.**
- **Por entonces (1869-1871) la autonomía de la voluntad regía a los arrendamientos como a todos los contratos civiles.**
- **La ley N°11.170 introdujo aspectos como el orden público, y plazos mínimos.**
- **La ley N°11.627 agregó la idea de arrendamiento pactado por un porcentaje.**
- **Ambas leyes se incorporaron al Código Civil Argentino**

ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO:

- **La ley N°13.246 se sancionó el día del agricultor.**
- **El 44% de las explotaciones estaban a cargo de ARRENDATARIOS.**
- **No se incorporó al Código Civil Argentino.**
- **Consagra un cuerpo normativo en el que se incluye: *la aparcería* como autónomo.**
- **Diversas cláusulas protectoras: Ej. plazo mínimo, cláusulas nulas, otras prohibiciones, creación de las Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje.**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Como contrato agrario tiene caracteres propios: Se diferencia del contrato civil.**
- **El principio del artículo 1.197 Código Civil (autonomía de la voluntad) *está restringido.***
- **Hoy el Nuevo Código Civil prevé art. 958 CC Y CN prevé: “*las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público (art.12), la moral y las buenas costumbres*”**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: *Para los Contratos Agrarios, también el Nuevo Código Civil y Comercial prevé normas relacionadas: Art.962. Carácter de las normas legales: las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible*”

- ***Art.964: Integración del contrato:*** *el contenido del contrato se integra con: a) las normas indisponibles, que se aplican en sustitución de las cláusulas incompatibles con ellas. b) Las normas supletorias, c) Los usos y prácticas del lugar de celebración*

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Existen muchas normas de orden público. Se refuerza y define el concepto en el art. 12 del Nuevo Código Civil y comercial.**
- **La legislación tiende a proteger al arrendatario.(*¿ parte más débil?*)**
- **Son instrumentales respecto de la empresa agraria.**

EL ARRENDAMIENTO RURAL:

**Está regulado en una ley especial:
Ley N° 13.246 (8-09-1948.-B.O.18-9-1948) reimplantada parcialmente por la
Ley N° 22.298.
(6-10-1980.-B.O.9-10-1980)
Decreto Reglamentario
N°8330/63(B.O.10-10-1963)
Bibliografías varias.**

EL ARRENDAMIENTO RURAL:

Su concepto actual:

“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.”

EL ARRENDAMIENTO RURAL:

Los elementos o presupuestos básicos del contrato de arrendamiento rural:

El consentimiento, el objeto y la forma, en lo que no sean modificados por la ley.(la capacidad)

Los elementos típicos: a) la concesión del uso y goce de un predio. b) un precio en dinero. c) la actividad agropecuaria.

EL ARRENDAMIENTO RURAL:

El Plazo.(mínimo 3 años) (artículo 4°.)

**El plazo es un plazo mínimo indisponible.
Si existe contrato sucesivo, (*) entre las mismas partes y sobre el mismo predio rural, una vez finalizado el contrato, se reputará hecho por el plazo mínimo de 3 años también.**

La Forma. (por escrito)(art.40)

**Se podrá probar su existencia por cualquier medio. Son
“ad probationem”**

• EL ARRENDAMIENTO RURAL

El precio:(artículo 2°). (*En dinero, no en especie*)

La ley no agrega más requisitos del precio.

Para “interpretar”, se aplica (art.41 inc.c) normas de Locación del CC Y CN.

Es art. 1187 CC Y CN: refiere que se aplica a las locaciones, las normas del *precio de la compraventa*.

Art.1.133 C.C. Y CN. (compraventa) Precio es determinado: **a)** cuando se fija en una suma que el comprador debe pagar. **b)** Cuando se deja su indicación al arbitrio de un tercero designado.....

• EL ARRENDAMIENTO RURAL

SIGUE:

El precio:(artículo 2°). (*En dinero, no en especie*)

Art.1.133 C.C. Y CN. Precio es determinado:

c) cuando lo sea en referencia a una cosa cierta.

d) Si previeron el “procedimiento para determinarlo”.

**Sería nulo un contrato de arrendamiento a
kilaje fijo (art.2* y 32*)**

**Cláusula Prohibida en relación al precio: La prevista
art. 42(contratos canadienses.) Es nulo pactar la entrega
de un porcentaje o una suma de dinero, y además un
“adicional” en dinero o especie, según la
producción o cotización.....**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Algunos requisitos o condiciones:

- **Existe la prohibición de la explotación irracional: (art. 8°)**
- **La explotación irracional es la que puede originar:**
- **A) Erosión, B) Degradación o C) Agotamiento. (Ver Dec.8330)**
- **El arrendador que detecta o comprueba explotación irracional tiene varias acciones:**
- **1.- Rescindir el contrato.**
- **2.- Pedir el cese de la explotación irracional.**
- **3.- Además puede pedir “daños y perjuicios”.**
- **Otras condiciones o requisitos: Está prohibida la cesión del contrato o el subarriendo (art. 7°)**
- **Hay un beneficio, de inembargabilidad de determinados bienes del arrendatario (art. 15°)**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CLAUSULAS NULAS:

- Según el art.17 son insanablemente nulas:
- A) Vender, asegurar, transportar comercializar cultivos, cosechas animales o productos de la explotación con determinada persona.
- B) Contratar la ejecución de labores rurales, incluidas la cosecha y el transporte o utilización de maquinarias o semillas, con persona o empresa determinada.
- C) Utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de productos o realizar la explotación en forma que no se ajuste a determinada técnica.
- Serán nulas las que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario.

El Contrato de Arrendamiento rural

Derechos y Obligaciones de las partes(art.18*)

- Del Arrendatario: 1. Dedicar el suelo a la explotación comprometida. (Por analogía art.1.194 y 1.205 CC Y CN)
- 2. Mantener el predio libre de plagas y malezas
- 3. Si recibiera predio rural, con malezas, contribuir en el 50% para combatirlas.
- 4. No puede realizar el abandono injustificado (art.19°) de la explotación.
- 5. Al vencimiento del contrato(art.20*), debe desocupar el predio sin ningún plazo suplementario. (y art.1.210 cc y cn)
- 6. Debe pagar el precio de arrendamiento en el tiempo o plazo pactado. (también conf.art.1.208 CC Y CN)

El Contrato de Arrendamiento rural

Derechos y Obligaciones de las partes(art.18*)

- Del Arrendatario: 7. Tiene derecho a que no lo turben en el uso y goce del predio. 8. Pagar cargas. Debe pagar las cargas por la actividad(art.1.209 CC Y CN. 9. Conservar la cosa en buen estado (art. 1.206 CC Y CN).
- 10. MEJORAS: art. 1.211 y 1.212 CC Y CN. Puede realizar mejoras, excepto esté prohibida en el contrato.
- No tiene derecho a reclamar mejoras útiles, o suntuarias.
- Si tiene derecho a reclamar las necesarias.
- 11. Cesión del contrato. (1.213 CC) Solo puede ceder su posición contractual en los términos del art. 1636 CC Y CN.(Solo puede cederse si las demás partes lo consienten antes, durante o después de la cesión). 12. Sublocación. Solo puede suboclar si no hay pacto en contrario.

El Contrato de Arrendamiento rural

Derechos y Obligaciones de las partes(art.18*)

- Del Arrendador:
- 1. No turbar y/o impedir el uso y goce del predio rural, mientras dure el contrato.
- 2. Contribuir en el 50% para combatir plagas y malezas si el predio las tiene al inicio del contrato.
- 3. Demandar la rescisión del contrato si existe el abandono injustificado (art.19°) de la explotación. Pedir además daños y perjuicios.
- 4. Demandar la rescisión del contrato, si se cambia el “destino” u “objeto “pactado.(1.205 y 1.219 CC Y CN
- 5. Demandar la rescisión del contrato o el cese de la actividad “prohibida”, si el arrendatario “explota irracionalmente el campo”(art.8). Pedir además daños y perjuicios.

El Contrato de Arrendamiento rural

Derechos y Obligaciones de las partes(art.18*) (Y Nuevo Código)

Del Arrendador:

- 6. Pagar mejoras necesarias introducidas por el locatario (art.1.202 CC Y CN)
- 7. Si por frustración de uso y goce el arrendatario se ve impedido del uso de la cosa, puede pedir la rescisión del contrato(art.1.203 CC Y N)
- 8. Conservar la cosa con aptitud para el uso convenido: (art.1201 CC Y CN) Efectuar por su cuenta y cargo, la reparación de la cosa, que sea exigido, por el deterioro originado en su calidad o defecto, en su propia culpa, la de sus dependientes o por terceros o caso fortuito)

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- ***Extinción del arrendamiento rural:***
 - **1. Vencimiento del plazo legal (art.20°).**
 - **2. Abandono injustificado (art.19°)**
 - **3. Mutuo acuerdo. (rescisión bilateral)(art.1076 CC Y CN.)**
 - **4. Falta de pago de un período cualquiera.(art.1219 inc.c) CC Y CN). El arrendatario, debe pagar el canon convenido art.1.208 CC Y CN.**
 - **5. Explotación irracional. (art. 8°)**
 - **6. *¿Fallecimiento del usufructuario que arrendó el campo?*(Extinción del usufructo art. 2152 y 2153 CC Y CN)**
 - **7. Pacto comisorio (resolución unilateral)(art.1.077/ 1.083/1.086(cláusula de resolución expresa) CCC Y CN**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Extinción del arrendamiento rural:** 8. Incumplimiento de obligaciones del locatario.(Art.1.205 CC Y N.) 9. Confusión. (Art.931/ 932 nuevo C.C. y CN.)
- 10. Muerte del arrendatario. (art. 7°)
- 11. Cesión o subarriendo.(1.213 y 1.236 CC Y CN)
- 12. Contrato celebrado por incapaz. (art. 1.000 CC Y CN)
- **13. Frustración de la finalidad** (art.1.090 CC Y CN) Incluye Imposibilidad de cumplir el destino pactado (art.8°)
- (art.1090 C.C. Y CN). Si es frustración *definitiva*, la parte perjudicada debe declarar la resolución y notificar a la otra parte. Si la frustración es *parcial o temporaria*, existe derecho a resolución del contrato, si se impide el cumplimiento oportuno de una obligación esencial.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Extinción del arrendamiento rural:**
- **14. Pérdida o destrucción de la cosa dada en arrendamiento. (Art.1058 CC Y CN)**
- **15. Imprevisión. Art.1.091 CC Y CN.(Excesiva onerosidad).**
- **16. Extinción de la locación. Ar.1217 CC yCN**
- **A). Por cumplimiento del plazo convenido. *(y art. 20 ley 22298**
- **B) Por resolución anticipada.**
 - **17. Quiebra del Arrendatario (art.144 ley 24.552).Si quiebra el arrendador, sigue el contrato(art.157 LCQ)**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Extinción del arrendamiento rural:**
- **18. Existencia de Vicios: Obligación de Saneamiento: (art.1033 CC Y CN):**
 - **18.1. Evicción (art. 1044 C.C.Y C.N).(Turbaciones al derecho, reclamos de terceros, turbaciones de hecho)**
 - **18.2. Vicios ocultos (art. 1051 C.C Y C.N.)(Defectos o vicios de la cosa que la hacen impropia para su destino, (estructurales, funcionales), que disminuyen la utilidad de la cosa.**
 - **19. No se admite tácita reconducción.(Actualmente también por art.1.218 CC Y CN, si vence el plazo y el locatario continúa, cualquiera de las partes puede dar por concluido el contrato por comunicacón fehaciente.**

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

- **Extinción del arrendamiento rural:**
- **20. Por incumplimiento de obligaciones del locatario** (Por analogía se aplica el Código Civil y com. Art. 1205 al 1210 CC Y CN.
- **Art.1205 CC Y CN: prohibición de variar el destino.**
- **Art.1206 CC Y CN: Conservar la cosa en buen estado.**
(Responde por destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito)
- **Art.1207 CC Y CN: Mantener la cosa en buen estado.**

EL ORDEN DE PRELACIÓN NORMATIVA:

- Según la ley N°22.298 que reimplantó parcialmente la ley N°13.246 se aplica:
- 1º) LEY 13.246 (modificada por leyes 21.452 y 22.298) y DECRETO REGLAMENTARIO 8330/63
- 2º) VOLUNTAD DE LAS PARTES
- 3º) SUPLETORIAMENTE: CÓDIGO CIVIL EN ESPECIAL, LOCACIÓN.(art.1.187 CC Y CN, y concordantes)
- 4º) USOS Y COSTUMBRE LOCALES

EL PROYECTO DE LEY DE F.A.A.:

- *Fue presentado en marzo 2007 reiterado 2012*
- *Tiene como antecedente el Proyecto de Fernando Brebbia.*
- *Propone la derogación de la ley 22.298 y 13.246.-*
- *Intenta revitalizar: a) *La Remisión del Precio.**
- *b) *La Revisión del precio.**
- *c) *Fija el plazo del arrendamiento en 5 años.**



FIN

AUTOR: Notario
Dr.HORACIO MAIZTEGUI
MARTINEZ



hmaiztegui@gmail.com