

## **La Unificación de los Códigos Civil y Comercial y su incidencia en los contratos y en el derecho agrario en general (\*)**

*Por Luis A. Facciano(\*\*)*

### **Introducción**

Como es sabido, el 1º de agosto[1] entró en vigor el Código Civil y Comercial (C.C.C.) sancionado por la ley 26.994[2], que derogó el Códigos Civil y el Código Comercial, unificando sus normas, siguiendo la tendencia en la materia, que fuera iniciada por el Código Italiano de 1942.-

Me referiré a continuación a las normas de este nuevo cuerpo legislativo que son aplicables o se relacionan con el Derecho Agrario

### **1- Normas del C.C.C. aplicables supletoriamente a los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales**

Debe señalarse en primer término que el nuevo Código respeta a los otros microsistemas normativos autosuficientes, como es el caso de los contratos agrarios[3]. En consecuencia, los contratos de arrendamientos y aparcerías continúan regulándose por la ley especial nº 13.246 (y sus modificatorias 21.452 y 22.298), cuyas normas son de orden público, aplicándose el C.C.C. de manera supletoria (art. 41 ley 13.246[4]).-

Me referiré entonces a esas disposiciones del C.C.C. que afectan la contratación agraria típica.-

El artículo 1191 del C.C.C. (en el capítulo de la "Locación") exige facultad expresa a los representantes en general *"para celebrar contrato de locación por más de tres años, o cobrar alquileres anticipados por el mismo período"*. Por su parte, el art. 375 (en el capítulo de la "Representación") establece que *"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..."*. Por lo tanto deberá tenerse presente esta exigencia y exigir la acreditación de tal facultad al momento de celebrar un contrato de arrendamiento o de aparcería en el que se exceda ese plazo.-

Respecto al plazo máximo, el mismo no está reglado en la ley especial, que sólo se ocupa del plazo mínimo al que fija en tres años[5], por lo que hasta ahora se aplicaba supletoriamente el tope máximo de diez años prescripto por el art. 1505 del CC. El C.C.C. aumenta ese tope fijándolo para las locaciones con cualquier destino no habitacional en 50 años (art. 1197), lo que constituye una importantísima modificación que permitirá contratos de larga duración, útiles por ejemplo en explotaciones forestales[6], aunque también podrá tener consecuencias perjudiciales respecto a los herederos del arrendador o dador.-

Con respecto al precio, el art. 2º de la ley 13.246 (y sus modificatorias) determina que la contraprestación a pagar por el arrendatario es un precio en dinero. Al no haber ninguna otra referencia en esta ley, nos debíamos dirigir al C.C., siendo aplicable el art. 1349 que decía que el precio será cierto: cuando las partes lo determinaren en una suma que el comprador debe pagar; cuando se deje su designación al arbitrio de una persona determinada; o cuando lo sea con referencia a otra cosa cierta, siendo esta última opción la que permite fijar el precio en el equivalente en pesos por ejemplo al valor de la soja en un mercado determinado, lo que se conoce como precio determinable. En el nuevo CCC su equivalente es el art. 1133. Éste cambia la denominación y en lugar de hablar de “precio cierto” habla de “precio determinado”, en una modificación que no comparto. Incluye las mismas tres opciones del actual 1349, constituyendo la novedad que amplía las posibilidades para su fijación al agregar un párrafo que establece que “*en cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo*”, en un precio que podemos denominar “convencional”.-

Resulta interesante lo previsto en los artículos 1135 y 1136 respecto a cuando exista una diferencia de más del 5% en la superficie acordada, analizando la cuestión en dos supuestos: cuando el precio no está convenido por unidad de superficie y cuando sí lo está. En el primer caso podrá cualquiera de las partes pedir el ajuste y el que deba pagar más, en este caso el arrendatario, resolver el contrato y en el segundo, éste tendría la facultad de resolver. No sería aplicable a las aparcerías por consistir el objeto del contrato la división de los frutos, por lo que lo anterior no tendría incidencia alguna.-

Con respecto al precio en moneda extranjera nos encontramos con un cambio radical y, en principio, un regreso al sistema de los artículos 617 y 619 del C.C. anterior a la reforma de la ley de convertibilidad nº 23.928[7]. En la redacción actual de dichos artículos dada por esa ley, la obligación constituida en moneda que no sea de curso legal en el país es considerada “como de dar sumas de dinero” y se cumple la obligación dando la especie designada. La solución era similar en el art. 765 del Proyecto pero éste fue modificado por el Poder Ejecutivo antes de ser remitido al Congreso y la redacción aprobada[8] la considera “como de dar cantidades de cosas” y el deudor puede liberarse pagando el equivalente en Pesos. Sin embargo se contradice con el artículo siguiente[9], que exige al deudor entregar la especie designada y que no fue modificado. Esta contradicción preludia una discusión doctrinaria que deberá seguramente ser resuelta por la jurisprudencia. Por otra parte, ante la nueva normativa, es dudosa la posibilidad de establecer en moneda extranjera el precio de un arrendamiento, que exige que éste sea en dinero.-

Como es sabido el régimen especial de mejoras de los artículos 9 a 14 de la ley 13.246 fue derogado *in totum* por la ley 22.298, por lo que actualmente es aplicación el régimen común del nuevo C.C.C., el que simplifica el sistema. Para nuestra materia es importante la asimilación de la realización de mejoras prohibidas al incumplimiento de la obligación de conservar la cosa en el estado en que se recibió, habilitando a solicitar la resolución del contrato por dicha causa, que está incluida con tal efecto en el art. 19 de la ley[10].-

El art. 1209 del CCC es más claro que el art. 1553 del C.C.[11] ya que establece que el locatario (arrendatario o aparcerero en nuestro caso) tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada y el locador (arrendador o dador) el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.[12]

Asimismo es en principio aplicable al arrendamiento rural y a la aparcería agrícola la posibilidad de la resolución anticipada por voluntad del arrendatario o aparcerero, ya que el art. 1221 del C.C.C.[13]

no hace distingo alguno, a diferencia del régimen anterior que lo limitaba a las locaciones urbanas con destino habitacional[14] o comercial[15], quedando obviamente excluido el destinado a explotación agropecuaria. De cualquier modo entendemos que, dado las particularidades de la actividad agraria, sujeta a la existencia de ciclos biológicos y en la que el precio de los arrendamientos es fijado con relación a todo el año agrícola, aún en los casos de que se lo pague con menor periodicidad, la aplicación de esta norma podría traer inconvenientes, sobre todo cuando no se respeten esas particularidades.-

Finalmente nos referiremos al instituto de la “imprevisión” del art. 1091 CCC equivalente al art. 1198 CC., aplicable a los contratos conmutativos de ejecución diferida o permanente, cuando la prestación a cargo de una de las partes se tornare 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. Notamos que se elimina la exigencia de la imprevisibilidad de la alteración, lo que flexibilizará notablemente su aplicación. También es aplicable a los contratos aleatorios, por causa ajena al álea asumido. Permite solicitar, judicial o extrajudicialmente la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación.-

También es de aplicación a los contratos agrarios, la disminución a cinco años del plazo común de diez años[16] de la prescripción liberatoria para las acciones personales[17]. Debemos señalar que en la ley especial agraria, sólo tiene un régimen específico la aparcería respecto a la cual todas las acciones prescriben a los 5 años[18]. Es decir que tanto para el arrendamiento como la aparcería la prescripción será de 5 años, excepto para el cobro de los arriendos que en el C.C. prescribía a los 5 años (art. 4027 inc. 2) mientras que en el nuevo C.C.C. es de 2 años (art. 2562 inc.c).-

## ***2- Otras normas del C.C.C. aplicables a la actividad agraria***

El C.C.C. en su artículo 228[19] se refiere a las cosas divisibles de manera similar al 2.326 del C.C., pero eliminando la tradicional denominación de “Unidad económica” para reemplazarla por la más genérica “fraccionamiento parcelario”. Disentimos con el abandono de la denominación tradicional, ya que la misma se fundamenta en la elaboración doctrinaria de dicho concepto, con implicancias y alcances distintos de los de un mero fraccionamiento, con efectos no sólo económicos, sino también productivos, sociales y ambientales, íntimamente relacionados con el concepto de desarrollo sustentable, que goza de jerarquía constitucional al haber sido incluido en el art. 41 de la Constitución Nacional por la reforma de 1994.-

La ley 26.994, que aprueba el C.C.C., deroga la ley 14.394 que instituía, entre otras cosas, el régimen de protección de vivienda denominado de “bien de familia”, instituyendo el nuevo CCC en el artículo 249 y ss. otro régimen de protección similar[20] y que es parte de un régimen de protección de la vivienda que se encuentra en diversas cuestiones reguladas por el Código. La novedad, además de permitir la afectación sin beneficiario, es que se hace aplicable este capítulo a los inmuebles rurales -obviamente que sean vivienda de sus titulares-, que no excedan una unidad económica de acuerdo a lo que establezcan las reglamentaciones locales[21]. Es decir que no sería aplicable sólo a la vivienda rural, sino a toda la unidad productiva agraria.-

En función del nuevo artículo 320 van a estar obligadas a llevar contabilidad todas las personas jurídicas privadas y todos quienes realizan una actividad económica organizada o son titulares de una empresa o establecimiento agropecuario (entre otros). Estarán excluidas las personas humanas que desarrollen actividades agropecuarias y conexas no ejecutadas u organizadas en forma de empresa. La crítica es que por definición la actividad agraria es ejercida empresarialmente, ya sea por personas físicas o jurídicas. Pueden ser eximidas las actividades

que, por el volumen de su giro, resulta inconveniente sujetar a tales deberes según determine cada jurisdicción local. ¿El límite será la unidad económica agraria? Debemos tener presente la incidencia de esta nueva obligación en cuestiones tales como la de los requisitos para presentarse en concurso preventivo, que serán ahora mayores para el productor agropecuario.-

El artículo 470 del CCC estipula que la administración y disposición de los bienes gananciales corresponde al cónyuge que los ha adquirido, al igual que en el régimen del C.C.[22], pero ahora será necesario el asentimiento del otro para enajenar o gravar no sólo inmuebles, derechos o bienes registrables[23] sino también, entre otros establecimientos, los agropecuarios (art 470 inc. c).-

En materia de división de la comunidad de ganancias, si se solicita la partición de la misma, el artículo 499 establece la facultad del cónyuge que hubiera adquirido o formado un establecimiento comercial, industrial o agropecuario que constituya una unidad económica, de solicitar su atribución preferencial, aunque excedan de su parte, con cargo de pagar en dinero la diferencia al otro cónyuge o a sus herederos.-

Por su parte los artículos 2380 y 2382 del C.C.C. se ocupan de la posibilidad de la atribución preferencial del establecimiento[24] en cuya formación participó, en una sucesión *mortis causa*[25], al cónyuge sobreviviente o a un heredero, los que pueden pedirla en la partición, con cargo de pagar el saldo si lo hay (art. 2380). En caso de que sea "*solicitada por varios copartícipes que no acuerdan en que les sea asignada conjuntamente, el juez la debe decidir teniendo en cuenta la aptitud de los postulantes para continuar la explotación y la importancia de su participación personal en la actividad*" (art. 2382).-

Asimismo pueden pedir también la atribución preferencial del conjunto de las cosas muebles necesarias para la explotación de un bien rural realizada por el causante como arrendatario o aparcerero cuando el arrendamiento o aparcería continúa en provecho del demandante o se contrata un nuevo arrendamiento con éste (art. 2381). Vemos que esta atribución es de aplicación tanto en el caso de continuación del arrendamiento por un familiar que ha participado en la explotación previsto por el art. 7º de la ley 13.246 (y modific.), cuando el continuador es el cónyuge o un heredero, como a los casos de celebración de un nuevo contrato con los mismos en forma inmediata, entendiéndose que es aplicable no sólo al arrendamiento sino también a la aparcería. Para este último caso sería el único supuesto, porque el contrato de aparcería se extingue con la muerte del aparcerero (art. 27 misma ley).-

También incursiona en materia de herencia futura, estableciendo que "*...los pactos relativos a una explotación productiva o a participaciones societarias de cualquier tipo, con miras a la conservación de la unidad de la gestión empresarial o a la prevención o solución de conflictos, pueden incluir disposiciones referidas a futuros derechos hereditarios y establecer compensaciones en favor de otros legitimarios. Estos pactos son válidos, sean o no parte del futuro causante y su cónyuge, si no afectan la legítima hereditaria, los derechos del cónyuge, ni los derechos de terceros.*" (art. 1010). Esta normativa tiene en vista a los llamados "protocolos de familia", que suelen ser utilizados en las empresas agrarias familiares.-

Respecto al usufructo, continúa siendo vitalicio para las personas humanas, por lo que si un usufructuario arrendador o dador fallece en el curso del contrato, el mismo se extingue. Por su parte, el art. 251 inc. b) aumenta el plazo máximo para personas jurídicas a 50 años (el art. 2828 del C.C. lo fijaba en 20).-

Cabe señalar que la ley 26.994, que como señalamos aprueba el nuevo C.C.C., deroga en su art. 3º, entre otras, la ley 25.509 que en su momento había creado el Derecho real de superficie forestal, pero incorpora en el nuevo Código entre los derechos reales a la superficie como nuevo derecho real (art. 1887 inc. g) . Este nuevo derecho real es regulado por los arts. 2114 y ss.. Es un derecho real sobre inmueble ajeno que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho, entre otros, de plantar y forestar[26], o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo y que puede ser constituido a título oneroso o gratuito. Para estos destinos el plazo podrá ser de hasta 50 años[27]. No nos extenderemos sobre este tema, pero auguramos una gran aplicabilidad a este nuevo derecho real temporario.-

No podemos finalmente dejar de mencionar, la reforma que se hace en el anexo II de la ley 26.994 a la ley 19.550 de Sociedades, autorizando que éstas puedan ser constituidas por una sola persona, pero sólo como Sociedades Anónimas (S.A.U.) y a la extensión de la obligación de llevar contabilidad que alcanzará a muchos productores agropecuarios que surge del art. 320 del C.C.C., aspectos que serán abordados en estas Jornadas por otros conferencistas.-

### **Conclusión**

El Código Civil y Comercial unificado es una realidad.-

No nos hemos adentrado en consideraciones generales sobre el mismo, como en la constitucionalización del derecho privado que propugna, en el incremento de las facultades de los jueces para la interpretación de sus normas, que obligará al rediseño de la práctica abogadil para acotar las posibilidades de las mismas y otras novedades que ha traído al mundo jurídico.-

Nos hemos limitado a hacer una reseña de algunas de sus normas que inciden sobre la materia a la que nos dedicamos, esto es al Derecho Agrario, tanto de las que son de aplicación supletoria a los contratos de arrendamiento y aparcerías rurales, como sí también de algunas de las que son utilizables en distintos aspectos de la actividad agropecuaria.-

No han sido tratadas en esta exposición pero también son de aplicación a lo agrario otras normas del C.C.C. como las normas relativas al Contrato de Obra (art. 1251 y ss.), aplicables a los Contratistas Rurales, las de los Contratos Asociativos (art. 1442 y ss) cuyas disposiciones generales son aplicables al Contrato Asociativo de Explotación Tambera (ley 25.169) y al Contrato de Maquila (ley 25.113) y las del Contrato de suministro (art. 1176 y ss.), que pueden aplicarse a la venta de la leche.-

(\*)Texto en base a la Conferencia dictada en las Jornadas de actualización en Derecho Agrario “Incidencia de la unificación del Código Civil y Comercial. Cuestiones contractuales, tributarias, laborales y ambientales agrarias”, organizado por la Rama argentina de la F.I.A., F.A.C.A. y el I.D.A del C.A.R en Rosario el 07/05/2015.-

(\*\*)Abogado (UNR., Especializado en Derecho Agrario (UNL),Doctor en Derecho (UNR). Presidente del Instituto de Derecho Agrario del Colegio de Abogados de Rosario. Titular de la

Cátedra "A" de Derecho Agrario de la Facultad de Derecho de la UNR. Autor del libro "Contratos Agrarios", edit Nova Tesis, Rosario, 2006.

[1] Conforme modificación al artº 7º ley 26.994 introducido por la Ley N° 27.077 (B.O. 19/12/2014).

[2]B.O. 8-10-2014

[3]Con excepción de las leyes derogadas por el art. 3º de la ley 26.994 y las modificaciones a las leyes de sociedades (19.550), del consumidor (24.240/26.361) y del registro de propiedad (17.801) incluidas en el Anexo II de la misma,

[4] El artículo 41º indica el orden de prelación de la normativa aplicable a los contratos que regula, colocando en primer término a sus disposiciones, en segundo lugar a la voluntad de las partes, luego a las normas del Código Civil (CC), en especial las relativas a la locación y finalmente los usos y costumbres.

[5] Excepto los contratos accidentales del art. 39 y su régimen especial respecto al plazo.

[6]Recordamos que la ley 13.246 permite excepcionalmente un plazo de hasta 20 años en los casos que el arrendatario o aparcerero se obligue a efectuar mejoras que retarden por lo menospor dos años el comienzo de la explotación, los llamados contratos *ad meliorandum*, los que perderán trascendencia cuando rija elCCC.

[7] B.O. 28-3-91

[8] ARTICULO 765.CCC- 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.

[9] ARTICULO 766. CCC- Obligación del deudor. El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada.

[10]Artículo 19 ley 13.246 y modific.

[11]Elart. 1553 del CC sólo habla de la obligación del locador de pagar cargas y contribuciones que graviten sobre la cosa arrendada.

[12] Art. 1209 CCC.

[13] Art.1221 CCC. "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; ..."

[14] Art. 8º ley 23.091

[15] Art. 29 bis, idem.

[16] Artículo 4023 C.C.

[17] Artículo 2560 C.C.C.

[18]Artículo. 28 ley 13.246.

[19]Art. 228 CCC: "Son cosas divisibles las que pueden ser divididas en porciones reales sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. Las cosas no pueden ser divididas si su fraccionamiento convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales."

[20]Las viviendas afectadas al mismo no podrán ser ejecutadas por deudas posteriores a la inscripción de la afectación (excepciones: expensas, impuestos, garantía real, deuda por construcciones en el inmueble, deudas alimentarias).

[21]Artículo 256 C.C.C.

[22] Art.1276 C.C.

[23]Y de más bienes (aportes de dominio o uso de dichos bienes a sociedades, transformación o fusión de sociedades de personas) que dispone el art. 1277 CC.

[24] Agrícola, comercial, industrial, artesanal o de servicios que constituye una unidad económica

[25]Como mencionamos, la ley 26.994 deroga la llamada "ley ómnibus" n° 14.394 que contenía normas sobre la indivisión hereditaria forzosa en el art. 51 y ss.

[26] o construir.

[27]70 para las construcciones.

Citar: elDial DC1FA5

Publicado el: 21/08/2015

copyright © 1997 - 2015 Editorial Albrematica S.A. - Tucumán 1440 (CP 1050) - Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina