

Proyecto de ley

NUEVA LEY DE CONTRATOS Y ARRENDAMIENTOS RURALES.

**DEROGACION DE LA LEY 13.246 Y SUS MODIFICATORIAS,
DECRETO LEY 1.639/63, LEY 21.452 Y LEY 22.298, SOBRE
CONTRATOS Y ARRENDAMIENTOS RURALES.**

ARTÍCULO 1º.— Derógase la ley 13.246 y sus modificatorias, decreto ley 1.639, ley 21.452 y ley 22.298.

ARTÍCULO 2º.— Las normas del Código Civil, en particular en lo relativo a la locación y las disposiciones de esta ley, se aplicarán a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado y sus distintas modalidades, siempre que conserve el carácter sustancial de los contratos de arrendamiento o aparcería rural.

ARTÍCULO 3º.— El Estado garantiza la libertad de contratación y el ejercicio regular de los derechos de los contratantes en las locaciones rurales que se inicien a partir de la sanción de la presente ley. Las condiciones pactadas entre propietarios dadores y arrendatarios o aparceros no serán alteradas por el poder público ni éste aplicará medidas en relación con las locaciones rurales que deban ser cumplidas a expensas de una sola de las partes.

ARTÍCULO 4º.— Habrá arrendamiento rural cuando:

- a) una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, fuera de la planta urbana de ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y
- b) la otra parte se obligue a pagar, por ese uso y goce, un precio en dinero.

ARTÍCULO 5º.— Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contenga los contratos de arrendamiento o aparcería, las cuales serán insanablemente nulas y carentes de todo valor y efecto. A este respecto, las partes observarán las siguiente reglas:



- a) En caso que el arrendatario violara la prohibición precedente, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, con más, en ambos casos, los daños y perjuicios ocasionados.
- b) Si la erosión, degradación o agotamiento sobreviniese por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato.

ARTÍCULO 6°.— Vencido el término pactado o el legal en su caso, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a nuevo plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes.

ARTÍCULO 7°.— El contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero por muerte del dador o por enajenación del predio.

ARTÍCULO 8°.— 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 un plazo máximo de veinte (20) años.

ARTÍCULO 9°.— La homologación y calificación de los contratos de arrendamiento o aparcería será efectuada, a pedido de parte, por la autoridad judicial competente, la que expedirá testimonio del contrato y de la resolución dictada. Al vencimiento del contrato, la presentación de dicho testimonio ante la autoridad judicial competente será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva.

ARTÍCULO 10°.— Conforme el artículo anterior, y además de ordenar el lanzamiento, la autoridad judicial, a pedido de parte, y siempre que no se haya estipulado en el contrato una cláusula penal distinta, impondrá al contratista que no haya desocupado el predio en la fecha pactada una multa equivalente al cinco por ciento (5%) diario del precio convenido a favor del arrendador o aparcerero dador, por cada día de demora en la restitución del inmueble hasta su recepción libre de ocupantes.

ARTÍCULO 11°.— Los contratos celebrados durante la vigencia del régimen que se deroga por la presente ley tendrán como plazo máximo el de tres (3) años contados desde la firma de los contratos respectivos. En lo demás, les serán aplicadas las normas de la presente ley a efectos de resolver todas las situaciones

[Firma manuscrita]



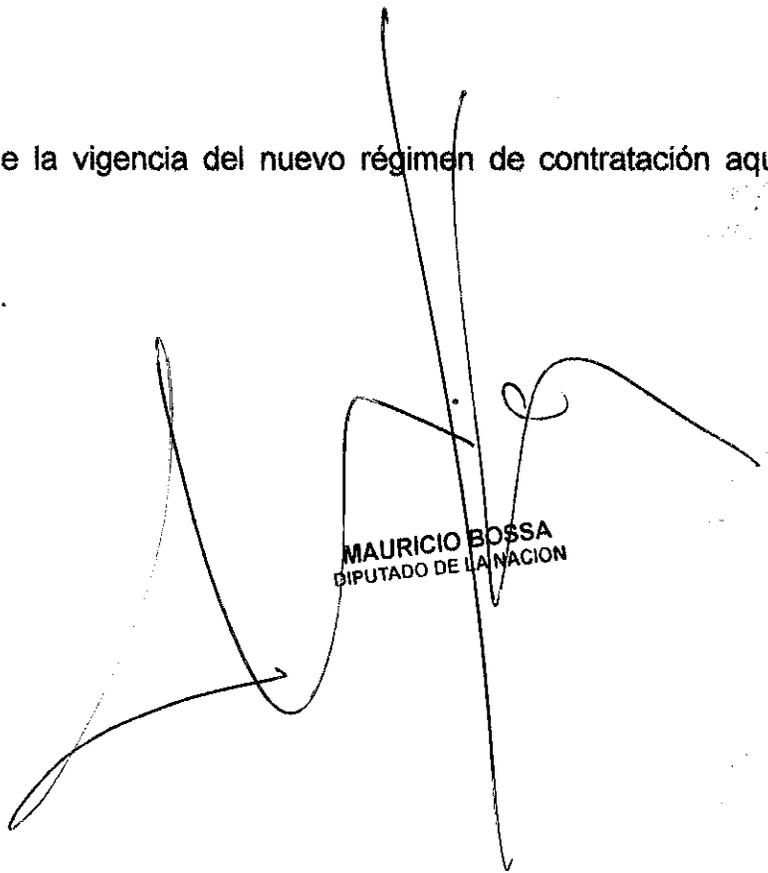
Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas.

H. Cámara de Diputados de la Nación



que se planteen a partir de la vigencia del nuevo régimen de contratación aquí instituido.

ARTÍCULO 12°.- De forma.



MAURICIO BOSSA
DIPUTADO DE LA NACION



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Este proyecto, inspirado por uno similar presentado por el Diputado (mc) José María Ibarbia a mediados de la década del 90, se orienta a obtener la óptima utilización de los recursos humanos y físicos que ofrece el agro argentino. Para ello entendemos que es necesario modernizar algunos institutos de la legislación agraria que, por el desarrollo tecnológico, la aparición de nuevas modalidades de explotación (tales como la figura del contratista rural y la concepción dinámica de la empresa agraria), han quedado obsoletos.

Con esta reforma no resultará perjudicado ningún interés y, por el contrario, todos los agentes vinculados al sector agropecuario se verán sensiblemente favorecidos.

- *La locación rural en desuso*

Con la legislación vigente, el contrato de arrendamiento ha desaparecido prácticamente de las relaciones jurídico-económicas usuales en el campo argentino, debido al carácter de orden público de dicha legislación y a los plazos establecidos en las mismas a favor del arrendamiento, sumados a los perjuicios que resultan del proceso inflacionario, más la inseguridad jurídica derivada de la eventual intervención del Estado para alterar las disposiciones convencionales, todo lo cual lleva a los propietarios, por elemental sentido de seguridad, a no ofrecer sus campos bajo esta forma jurídica.

- *Excesiva protección*

La legislación vigente, aparentemente pensada para proteger el interés de los arrendatarios, ha constituido un círculo de acero que se reduce gradualmente sin que sea posible a los que están fuera del círculo acceder al mismo, no obstante ser naturalmente muy importante el número de los aspirantes a favorecerse con la figura del arrendamiento, tanto entre los propietarios como entre los trabajadores, técnicos y productores rurales.

Es el caso típico de una sobreprotección que por su falta de equilibrio, perjudica en definitiva fuertemente a los sectores sociales que pretende favorecer, constituyendo una especie de privilegio para cada vez más reducido grupo de favorecidos por la legislación. Desde el punto de vista social éste es un ejemplo de legislación regresiva en el sentido de que su campo de aplicación se reduce en forma inconveniente.

- *Los beneficios de la reforma*



Desde el punto de vista económico, la legislación vigente no puede ser más claramente perjudicial del interés nacional.

Por una parte impide que un importante sector de propietarios pueda resolver las dificultades que acarrea la explotación agropecuaria a través del contrato de arrendamiento. En efecto, muchas veces, razones de insuficiencia de capital, falta de aptitud o vocación para la empresa rural o cualquier circunstancia relacionada con la vida del productor (vejez, enfermedad, viudez, minoridad, etc.) hacen imposible o inconveniente la explotación directa. Así se ve obligado a continuar una explotación ineficiente o a vender su predio, contrariando, muchas veces, su aspiración o conveniencia en conservarlo.

Si se examina el problema desde el punto de los posibles arrendatarios, la situación es también ciertamente afligente por sus consecuencias. Podemos clasificar los aspirantes a arrendar tierras en cuatro grupos:

- a) Los productores o empresas agropecuarias que desean expandirse y no tienen capital o no creen conveniente hacer inversiones en compra de tierra. En los Estados Unidos como consecuencia de la mayor productividad del sector rural, la ampliación del tamaño de las explotaciones se ha convertido en una exigencia ineludible. Ellos acuñaron la frase que dice que "en la actividad agraria hay que agrandarse o bien desaparecer" (*get big or get out*);
- b) Los profesionales y técnicos que anualmente forma el país en sus universidades o institutos especializados que quieren transformarse en productores agropecuarios no tienen capital para adquirir tierras en propiedad;
- c) Los hijos de los productores agropecuarios, perfectamente capacitados por la experiencia diaria y el conocimiento recibido en su hogar, que aspiran a iniciar una nueva explotación independiente de la de sus padres, la que, muchas veces, resulta insuficiente para dividirse en varias explotaciones. La explotación familiar, como dicen los franceses, suele ser la explotación de la familia;
- d) Los trabajadores o empleados de la actividad rural que desean modificar su condición de asalariados para transformarse en productores.

Estos sectores sociales constituyen una inmensa reserva de iniciativas y de capacidad de producción que el país no utiliza en la medida que puede hacerlo, en virtud de existir una estructura jurídica de orden público, que impide armonizar los intereses comprometidos.

- *Disminución del valor de la tierra*

No es menos apreciable tampoco esta otra circunstancia. Al resultar prácticamente obligatorio adquirir tierras, para aquel productor o empresa, que quiere iniciar o expandir actividades agrarias, existe una demanda por tierra mayor que la razonable en nuestro aún amplio mercado y en consecuencia, sin



embargo se produce un incremento en los valores de la tierra que a veces, no condice con la rentabilidad de las mismas, transformándose en un elemento perturbador de la producción rural. Este efecto, derivado en bastante medida del régimen vigente para los arrendamientos rurales es otro que podría resolverse con la forma que se proyecta.

- *Predominio de los valores económicos*

La locación rural, a diferencia de la locación urbana con destino a la vivienda, tiene un contenido preferentemente económico como es el caso de la locación con destino al comercio o a la industria. La función económica sobre la que se asienta el contrato es una función de producción, pues se cede el uso y goce de la tierra con la finalidad de obtener de ella los frutos de la explotación. Esta característica inspira la incorporación al contrato al régimen de la libre contratación.

- *Libertad e igualdad para contratar*

En la medida que rija la legislación que se proyecta y se afirme la confianza pública en su perdurabilidad, se darán condiciones en el mercado de tierras que asegurarán la libertad de contratar, entre locadores y locatarios rurales.

En efecto, en un país como la República Argentina, que cuenta con una extensión de tierras aptas para la explotación agropecuaria de las más amplias del mundo y una baja densidad de población rural, la oferta de tierras en venta o arrendamiento será por mucho tiempo muy amplia. La explotación agropecuaria se halla fundada sobre empresas individuales y en consecuencia depende de las contingencias de la vida humana.

A la relación de oferta y demanda de tierras anotadas precedentemente, se agregará la legislación que se proyecta en materia de arrendamiento. Ella decidirá a muchos propietarios a ofrecer sus tierras bajo esta forma jurídica, hoy en desuso.

Los que se decidan a arrendar, como arrendadores o arrendatarios, podrán desenvolverse en un mercado competitivo, en el que se ofrecerán múltiples alternativas a cada uno, lo que asegurará que se puedan tomar decisiones con efectivas garantías de libertad e igualdad para contratar.

- *Sin subordinación jurídica o económica*

Si examinamos las relaciones jurídicas entre propietarios y arrendatarios o aparceros claramente se percibe que no hay dependencia o subordinación de unos contratantes con relación a otros. Tanto uno como otro contratante tienen por lo menos una indudable autonomía económica cuando no una sólida situación patrimonial o una gran capacidad empresarial, lo que no hace razonable, ni justifica la intervención del Estado a través de una legislación de orden público, que rompe el equilibrio original existente entre las partes.

- *Consideraciones particulares*



La reforma propuesta implica la derogación de la ley 13.246, reformada por la ley 22.298, ya que se trata de remover en forma coherente y en general los obstáculos que la legislación actual presenta al desarrollo agropecuario.

El régimen legal de la locación rural deja de ser de orden público, como corresponde a la naturaleza del contrato, en tanto se base en la libertad y responsabilidad de las personas. Se busca asimismo, restaurar la confianza de las partes en este instituto del derecho agrario al ofrecer la garantía expresa de que el poder público no alterará las condiciones contractuales que se pacten.

Se mantiene la definición de arrendamiento porque se la considera correcta.

Subsiste la prohibición de toda forma de explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento, como una norma de orden público.

Se mantiene la definición de arrendatario porque se considera correcta.

Subsiste la prohibición de toda forma de explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento, como una norma de orden público.

El vencimiento del término pactado, o legal en su caso, se prevé como el plazo en el cual el arrendatario debe restituir el predio por simple aplicación de elementales principios de lógica jurídica.

En los contratos *ad meliorandum* la extensión del plazo de arrendamiento a veinte (20) años se justifica porque a diario aparecen en formas de explotación que requieren grandes inversiones las que hacen necesarios largos períodos de tiempo para amortizarse.

Entre otras disposiciones corresponde finalmente destacar que desaparece la figura de los contratos accidentales, porque solamente tenían sentido cuando la ley establecía un régimen de plazos mínimos obligatorios a favor del arrendatario, sistema del que se aparta totalmente este proyecto. Sin embargo, se mantiene la ventaja de que, como consecuencia de la calificación y homologación judicial, la no desocupación del predio en el plazo previsto habilita directamente el procedimiento de ejecución de sentencia, disponiéndose el lanzamiento en forma inmediata. Se ha suprimido la obligación de inscribir en registros de la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería, todos los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales. Existiendo prevista la clasificación y homologación judicial, tales actos, en el ámbito administrativo, se consideran innecesarios. Se ha mantenido la multa penal establecida por la legislación anterior para los casos de incumplimiento de la obligación de desocupar, pero solamente cuando las partes no hayan previsto una específica en el contrato.

Con relación a los contratos celebrados durante la vigencia de la



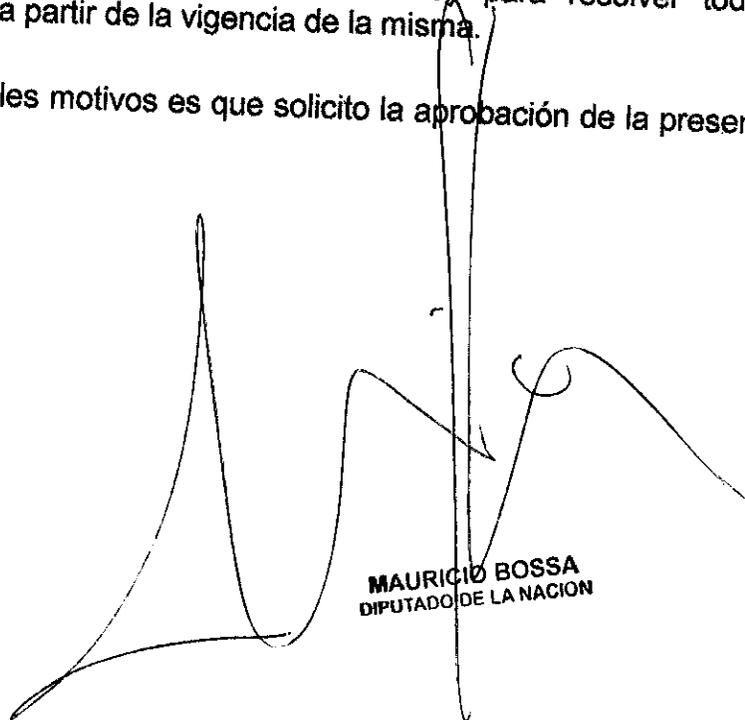
H. Cámara de Diputados de la Nación

Las Islas Malvinas, Georgias del Sur y Sandwich del Sur son Argentinas.



ley 13.246, modificada por la ley 22.298, se prevé que los mismos tendrán como plazo máximo el de tres (3) años que establecía el primer párrafo de su artículo 4º, y tal sistema se adopta porque los plazos se perfeccionaron conforme el derecho vigente. Por lo demás será aplicable la nueva ley para resolver todas las situaciones que se den a partir de la vigencia de la misma.

Por tales motivos es que solicito la aprobación de la presente por mis pares.



MAURICIO BOSSA
DIPUTADO DE LA NACION