

PARTICULARIDADES EN CIERTOS ARRENDAMIENTOS

Carmen Gigena*. 2008. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, Argentina. 18(177):49-50.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios, defensas impositivas.

www.produccion-animal.com.ar

Volver a: [Legales](#)

En este artículo analizaremos la situación del contrato de arrendamiento que se realiza entre un arrendatario y el arrendador, cuando éste no es el titular registral del inmueble.

Esta situación se da con cierta frecuencia en la realidad del sector agropecuario, cuando el dueño titular registral ha fallecido y sus sucesores (hijos, cónyuge u otros) no han realizado el juicio sucesorio correspondiente. La primera cuestión a resolver es acerca de los sucesores que aún no son titulares registrales, es decir, no han realizado la transferencia del dominio (propiedad) en el respectivo Registro de la Propiedad Inmueble.

Frente a esta circunstancia, la elaboración de un contrato de arrendamiento es absolutamente legal; y contratando todos los sucesores, en principio estarían exentos de inconvenientes.

Otra cuestión y muy diferente se plantea cuando sólo uno de los sucesores firma el contrato. Para tratar de explicar el caso, realizaremos el esquema de un campo:

- ◆ Campo de José, Titular en el Registro de la Propiedad.
- ◆ Juan, Pedro, Ana y María son los herederos de José, que ha muerto hace un tiempo; todos tienen una porción igual a las otras del campo de su padre.
- ◆ Los cuatro hermanos son dueños de la totalidad del campo, aunque a cada uno le corresponda un 25% de los derechos y acciones sobre el inmueble.

Mientras no exista partición de la herencia tienen derecho, cada uno de ellos, a una cuarta parte, pero no es posible determinar cuál de las cuatro porciones le corresponden, pues la herencia todavía es una "masa indivisa".

A menudo sucede que los hermanos se ponen de acuerdo para dividirse el campo en porciones, y cada uno trabajarlo de acuerdo con lo que le parece más rentable. Entonces los hermanos deciden distribuirse el inmueble de manera extra judicial de la siguiente manera: Pedro, Juan, Ana y María, un 25 % cada uno.

Pedro, que se considera dueño de la parte marcada en el cuadro, decide arrendarla, y así lo hace.

Posteriormente, el arrendatario comienza a producir el campo. Surgen así diferentes interrogantes: ¿qué sucede si se presenta Ana y pide que se le pague a ella el precio del alquiler? ¿Y si Juan pretende sembrar el segmento que habían destinado para Pedro? O bien, ¿qué ocurre con el arrendatario de Pedro, si los hermanos quieren vender el campo?

Los puntos planteados pueden tener diversas respuestas. Lo ideal y más seguro sería que, previo a arrendar porciones, se hiciera la partición de la herencia.

Pero de no hacerlo, convendría elaborar un minucioso estudio de títulos para luego realizar un convenio o pacto entre los hermanos, que los obliguen a respetar luego los contratos de arrendamientos que celebren con terceros.

Otra situación que se presenta con frecuencia en el ámbito rural es cuando el titular registral (propietario) es una persona (Raúl), pero el campo se encuentra afectado con un derecho real de usufructo, es decir que existe un usufructuario (Daniel) o varios (Daniel y Juana).

Con frecuencia, los padres en nuestro ejemplo, Daniel y Juana, con buenas intenciones y en la creencia de que evitan posteriores inconvenientes a sus hijos luego que ellos mueran, transfieren por escritura pública la propiedad a Raúl, quedando los padres con el usufructo. Ese usufructo puede ser por determinada cantidad de años o bien de por vida (vitalicio).

Raúl tendrá la nuda propiedad y Juana con Daniel tendrán el usufructo, es decir el uso y goce del inmueble, debiendo permanecer inalterable la sustancia, y tienen la obligación de conservación para devolverla al usufructuario, una vez finalizado el usufructo. Sin embargo, el alcance, es decir hasta dónde y cuánto pueden o no hacer, dependerá del tipo de usufructo, si éste se ha realizado a título oneroso o a título gratuito.

Ello significa que si el usufructuario tiene el usufructo por un contrato por medio del cual se vende, cambia o transa, será oneroso; en cambio, si es una donación o cesión de uso y goce, es gratuito.

Según sea uno u otro, las condiciones de Juana y Daniel, a la hora de explotar el campo, serán significativamente diferentes. En consecuencia, siempre es recomendable, previo a realizar un contrato de arrendamiento, tener un buen asesoramiento legal con el fin de impedir desagradables sorpresas que finalicen eventualmente en un litigio judicial, pérdidas de dinero y hasta distanciamientos familiares.

Una vez más, es dable reiterar lo expresado en otros artículos: debemos ser conscientes de que los contratos escritos, cuando se desenvuelven con normalidad las relaciones que generan, para poco sirven. Su importancia

cobra trascendencia cuando alguna de las partes vinculadas deja de cumplir, pues allí se hace necesario acudir al contenido del convenio.

Volver a: [Legales](#)