

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Abogada Carmen Gigena*. 2008. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 18(176):49-55.

*Asesoramiento legal para productores agropecuarios, defensas impositivas.

www.produccion-animal.com.ar

Volver a: [Legales](#)

INTRODUCCIÓN

Debemos ser conscientes de que los contratos, cuando se desenvuelven con normalidad las relaciones que generan, no sirven para mucho. Su importancia cobra trascendencia cuando alguna de las partes vinculadas deja de cumplir, y allí surgen los problemas. En el ámbito agropecuario existen numerosos contratos, algunos que llevan nombres impuestos por la ley y otros que no.

El contrato de arrendamiento tiene nombre y está impuesto por ley; es una especie de los denominados contratos agrarios, se rige por la ley 13.246, modificada en 1980 por la 22.298, y está atado a principios generales, como es el orden público económico.

Este orden público, implica la imposibilidad de las partes de renunciar a los beneficios otorgados por ella y cualquier cláusula contraria conlleva a la nulidad de la misma aunque no del contrato, por lo que la disposición nula se tendrá por no escrita no pudiendo ser exigido su cumplimiento.

Los beneficios establecidos en normas de orden público procuran proteger a la parte más débil del contrato, es decir, según esta ley, al arrendatario.

ELEMENTOS CARACTERIZANTES EL ARRENDAMIENTO RURAL

- 1) Concesión del uso y goce de un predio rural.
- 2) El destino es la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones.
- 3) Pago del precio por el uso y goce.

Predio rural: Quedan excluidos del régimen de la ley de arrendamientos los inmuebles ubicados en la planta urbana.

Destino de la explotación: La explotación debe ser agropecuaria, sin importar la especialización. Es posible que el predio sea utilizado para más de una actividad e incluso que alguna de ellas sea comercial o industrial, pero para que esté protegido por la ley de arrendamientos rurales, la actividad principal ha de ser indefectiblemente la agropecuaria.

Precio: El arrendatario está obligado a abonar el precio o canon locativo. Es recomendable prestar suma atención en este punto, pues para que sea contrato de arrendamiento rural y pueda aplicarse la ley de arrendamientos, es imprescindible que el precio sea una suma de dinero (dinero argentino). Ello es así, porque de lo contrario estaríamos dentro de la órbita de contratos asociativos (aparcería, mediería) que se rigen por otra legislación, o bien ante un pacto que la ley expresamente prohíbe.

Como expresé, siempre debe estar el precio en sumas de dinero, es decir en moneda de curso legal "pesos". Si el contrato establece el pago en moneda extranjera (dólares, euros) como frecuentemente se realiza, con el objeto de evitar los efectos de la desvalorización de la moneda, también la cláusula sería nula con arreglo a la ley de arrendamientos rurales. Sin embargo, esta nulidad podría llegar a discutirse en razón de la ley de convertibilidad. Asimismo, cabe advertir que el deudor del precio en moneda extranjera no cancelará su deuda si abona en moneda nacional al cambio que corra al día del vencimiento de su obligación.

Si el precio fuera estipulado en un porcentaje del total de los frutos obtenidos, el contrato sería de aparcería; pero si fuera en una cantidad de frutos fijos (contrato de kilaje fijo), la cláusula será nula y deberá adecuarse al régimen legal, acudiendo a la Justicia para que sea integrado el precio, manteniéndose válido el contrato.

Si las partes decidieran fijar como forma de pago una parte en dinero y otra en un determinado porcentaje de los frutos, deberán regirse por las normas de la aparcería, porque el dueño del predio corre de alguna manera con los riesgos de la explotación

En cambio si decidieran convenir un contrato a kilaje fijo, o un contrato canadiense, la ley los prohíbe terminantemente. No obstante, si se firmara, luego frente a la existencia de desacuerdos entre las partes, deberán recurrir judicialmente para que el juez invalide las cláusulas que correspondan, transformando el contrato a kilaje fijo en uno de arrendamiento rural y al canadiense en el régimen que corresponda, con el fin de restaurar el equilibrio contractual entre ambas partes, procurando establecer cuál fue la voluntad que tuvieron las partes.

Fecha, lugar y forma de pago: Deben ser expresamente estipulados en el contrato, debiéndose mencionar si es por período adelantado o vencido.

CESIÓN DEL CONTRATO

La ley expresamente prohíbe la cesión del predio o del contrato y el subarriendo, salvo cuando cuente con la autorización expresa del arrendatario.

Una excepción más se da para el caso que el arrendatario muriera, pues allí es posible porque se trata de una cesión legal. Se les permite a ciertos parientes la continuidad del contrato, siempre que hayan participado directamente de la explotación y comuniquen fehacientemente al arrendador dentro de los treinta días de fallecido la voluntad de continuar.

Otra excepción que otorga la ley a la prohibición de ceder el predio, es cuando el arrendatario realiza contratos de pastaje, cuyo objeto es la cesión de pastoreo de rastrojo.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Destinar el predio al tipo de explotación o cultivo determinado en el contrato, salvo que puedan originar la erosión, degradación o agotamiento del suelo.

Ahora bien, si en el contrato no se fijara el destino, el arrendatario debe usar y gozar de la cosa según al destino que ha servido antes o al que sirven regularmente cosas semejantes, es decir a la aptitud del suelo.

En cuanto al combate de plagas y malezas, existen dos supuestos: Combatir: si el campo las tenía a la época de la celebración del arriendo, debe contribuir en un 50%. Eliminar: si aparecen luego, debe mantenerlo libre de plagas y malezas, por lo que los gastos y trabajos que demande eliminarlas son a su cargo. En este caso, puede pedir judicialmente que el propietario del predio contribuya en un 50% de los gastos, pero no puede eximirse de la obligación.

Asimismo el arrendatario debe conservar todos los edificios y mejoras existentes en el predio y devolverlos en las mismas condiciones; salvo el deterioro normal por el uso y la acción del tiempo.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Como ya ha sido manifestado, el arrendador debe contribuir al 50% de los gastos que se efectúen en razón de la lucha contra plagas y malezas, si éstas existieran al iniciarse el contrato.

CAUSAS DE EXTINCIÓN

En este artículo sólo se van a mencionar las menos frecuentes, aunque no menos importantes para tener en cuenta:

- ◆ Común acuerdo: Si bien las partes pueden acordar libremente, encontramos una limitación al momento de pretender romper con el contrato y es el carácter de orden público de la ley de arrendamientos rurales, por lo que el juez competente deberá determinar si es válida o no la rescisión.
- ◆ Imposibilidad del destino para el cual la cosa fue arrendada: Es el caso en que el productor se encuentra imposibilitado de usar y gozar la cosa según lo convenido. Otra causa es cuando la imposibilidad deviene de la erosión, degradación o agotamiento de la tierra.
- ◆ Muerte del arrendatario: La muerte del arrendatario causa la extinción del contrato, con las excepciones relatadas anteriormente.
- ◆ Incumplimiento del arrendatario en cuanto a su obligación de mantener el predio libre de plagas y malezas, cuando la explotación que realiza es diferente a la convenida, cuando no conserva los edificios y mejoras del predio.
- ◆ Falta de pago: El incumplimiento en los pagos dentro de los plazos previstos por el contrato. El arrendador podrá pedir judicialmente el desalojo siempre que previamente haya constituido en mora al deudor.
- ◆ Explotación irracional: La explotación irracional del suelo que produzca o pueda producir el deterioro del suelo, dará lugar a la disolución del contrato.

Para finalizar, habría que recordar que antaño la parte débil, el arrendatario, estaba expuesta a abusos por parte de los propietarios, que se traducían en ausencia de estabilidad, impedimento para enfrentar una explotación racional y generación de un estado de dependencia económica con el arrendador, obstaculizando la posibilidad de una vida digna a la familia agraria.

Hoy, muchos de los arrendatarios son inversores, de pools con intereses diferentes y hasta contrapuestos a los de un productor agropecuario unipersonal o familiar. No es lo mismo arrendar cien hectáreas que diez mil, por lo que sería beneficioso que la ley de arrendamientos rurales fuera modificada, pues en no pocas ocasiones, con los nuevos arrendatarios económicamente poderosos, la parte débil de estos contratos bien puede ser el arrendador.

Volver a: [Legales](#)