

LUIS A. F. FACCIANO

CONTRATOS AGRARIOS

**ARRENDAMIENTOS Y
APARCERÍAS RURALES**

• PLAZO • PRECIO • CESIÓN • EXPLOTACIÓN
IRRACIONAL • RESCISIÓN • CONTRATOS
ACCIDENTALES • MODELOS DE CONTRATOS

CONTRATISTAS RURALES

2ª edición actualizada

NOVA TESIS
EDITORIAL JURÍDICA

ÍNDICE GENERAL

Prólogo, por Francisco I. Giletta.....	7
Prólogo, por el Prof. Alencar Mello Proença.....	11
Prólogo del autor a la segunda edición.....	13
Prólogo a la primera edición	17

INTRODUCCIÓN AL DERECHO AGRARIO

1. Evolución histórica del Derecho Agrario	21
1.1. Antecedentes.....	22
1.2. Período fundacional.....	24
1.3. Período contemporáneo	25
a) El redimensionamiento de la cuestión de la autonomía. El nuevo marco teórico: el estudio por institutos y la "noción de la agrariedad"	25
b) La incorporación de la cuestión axiológica.....	27
c) La influencia de la sociedad del conocimiento. La agrobiotecnología.....	31
d) La irrupción del paradigma del desarrollo sustentable. El principio de precaución	32
2. Contenidos actuales del Derecho Agrario.....	33

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DE LOS CONTRATOS AGRARIOS

1. Importancia de los contratos agrarios como herramienta esencial del sector agropecuario.....	39
---	----

2. Formación del concepto de contrato agrario 42
 3. Clasificación de los contratos agrarios..... 48

**LEY N° 13.246. ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS
 RURALES**

..... 51
1. Contratos comprendidos y orden público..... 52
 Artículo 1..... 52
 1.1. Contratos alcanzados por la regulación de la ley 52
 1.2. El orden público en materia de contratos agrarios. Irrenunciabilidad
 de los beneficios. Nulidad 55

TÍTULO I — DE LOS ARRENDAMIENTOS

1. Elementos del contrato de arrendamiento rural..... 67
 Artículo 2..... 67
 1.1. Concesión del uso y goce..... 68
 1.2. Predio rural 70
 1.3. Destino de la explotación..... 72
 1.4. El precio en los contratos de arrendamiento rural 75
 a) Características del precio..... 75
 b) Ajuste del precio por diferencias en la superficie pactada 79
 c) Precio pactado en dólares u otra moneda extranjera..... 80
 Artículo 3 (derogado) 83
2. El plazo en los contratos de arrendamiento y aparcería..... 83
 Artículo 4..... 83
 2.1. Plazo mínimo para los contratos agrarios 84
 2.2. Contratos sucesivos. Concepto. Plazo mínimo..... 86
 2.3. Restitución del predio en los contratos por tiempo indeterminado 89
 2.4. El plazo en los contratos de arrendamiento excluidos de la ley 13.246 93
 2.5. Plazo máximo 94
 2.6. Resolución anticipada 96
 Artículos 5 y 6 (derogados)..... 101

3. Cesión del contrato, subarriendo y muerte de las partes 101
 Artículo 7..... 101
 3.1. Cesión del contrato y subarriendo..... 102
 3.2. Consecuencias de la muerte del arrendatario..... 113
 3.3. Consecuencias de la muerte del arrendador y de la enajenación del
 predio arrendado..... 117
4. Explotación irracional 118
 Artículo 8..... 118
 4.1. La explotación irracional en la ley 13.246 119
 4.2. El desarrollo sustentable 121
 4.3. Ley de presupuestos mínimos ambientales n° 25.675..... 123
 4.4. Los bienes con relación a los derechos de incidencia colectiva en el
 Código Civil y Comercial..... 126
 Artículo 9 (derogado) 128
5. Mejoras..... 128
 Artículos 10 a 14 (derogados)..... 128
 Disposiciones del Código Civil y Comercial sobre mejoras aplicables a los
 contratos agrarios..... 128
6. Bienes inembargables 132
 Artículo 15 132
 Artículo 16 (derogado) 137
7. Cláusulas nulas..... 137
 Artículo 17..... 137
 7.1. Cláusulas sobre prácticas comerciales y culturales..... 138
 7.2. Nulidad de ciertas cláusulas procesales 140
8. Obligaciones de las partes..... 146
 Artículo 18..... 146
 8.1. Obligaciones del arrendatario 148
 a) Contenidas en este artículo 148
 b) Otras obligaciones del arrendatario que surgen de la propia ley
 13.246 y del Código Civil y Comercial 157
 8.2. Obligaciones del arrendador 158

a) Contenidas en este artículo 158
 b) Obligaciones genéricas que surgen del Código Civil y Comercial 160
 c) Obligaciones que surgen del Régimen de Trabajo Agrario..... 163

9. El pacto comisorio tácito propio y otros casos de resolución del contrato de arrendamiento rural 167

Artículo 19..... 167

9.1. Abandono injustificado de la explotación 169

9.2. Falta de pago del precio 171

9.3. Incumplimiento de las obligaciones impuestas al arrendatario por el art. 18..... 173

9.4. Derecho del arrendatario a compensar los gastos de la lucha contra plagas y malezas con cánones adeudados. Derecho de retención 175

9.5. Causales de extinción del contrato no previstas en la ley 13.246..... 177

a) Causales que surgen del Código Civil y Comercial 178

b) Causales que surgen de la ley de Concursos y Quiebras 24.522 190

10. Vencimiento del plazo del arrendamiento 192

Artículo 20..... 192

10.1. Devolución del predio al vencimiento 192

10.2. Continuación del uso y goce del predio después del vencimiento del plazo 194

a) El arrendador o dador, al vencimiento del plazo, requiere la devolución del predio..... 194

b) Al vencimiento del plazo el arrendador o dador no requiere la devolución del predio y el arrendatario o aparcerero continúa en la tenencia del mismo 198

TÍTULO II — DE LAS APARCERÍAS

1. Elementos del contrato de aparcería..... 203

Artículo 21..... 203

1.1. El contrato de aparcería..... 204

a) Evolución del concepto de aparcería 204

b) Concepto y caracteres 205

1.2. El contrato de mediería 214

1.3. Contratos excluidos 215

2. Normas del arrendamiento aplicables a la aparcería..... 218

Artículo 22 218

3. Obligaciones de las partes en la aparcería 218

Artículo 23..... 218

3.1. Obligaciones del aparcerero..... 220

a) Explotación personal y prohibición de cesión..... 220

b) Destino de la explotación 223

c) Deber de conservación 224

d) Aviso de percepción de frutos y división..... 224

e) Comunicación al dador de todo hecho o acción opuesta a su derecho 226

f) Otras obligaciones del aparcerero 227

3.2. Obligaciones del dador 229

a) Obligación de garantía de uso y goce 229

b) Obligaciones formales..... 230

c) Otras obligaciones del dador..... 232

4. Pérdida de los frutos no repartidos 233

Artículo 24..... 233

5. El pacto comisorio tácito propio y otras formas de extinción de los contratos de aparcería..... 234

Artículo 25..... 234

5.1. Incumplimiento de las obligaciones..... 234

5.2. Abandono injustificado de la explotación 237

5.3. Falta de entrega de la parte de los frutos correspondientes al dador..... 238

5.4. Causales de extinción de la aparcería no previstas en la ley 13.246 239

a) Causales que surgen del Código Civil y Comercial 239

b) Causales que surgen de la ley de Concursos y Quiebras 24.522 239

6. Vencimiento del término de la aparcería..... 241

Artículo 26 241

7. Muerte o incapacidad de las partes 242

Artículo 27..... 242

7.1. Consecuencias de la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero..... 242

7.2. Consecuencias de la muerte del dador y de la enajenación del predio 245

8. Prescripción liberatoria en las aparcerías.....	246
Artículo 28.....	246
Artículo 29 (derogado).....	248

CAPÍTULO I — DE LAS APARCERÍAS AGRÍCOLAS

1. Distribución de los frutos.....	249
Artículo 30.....	249
Artículo 31 (derogado).....	254
2. Contrato a kilaje fijo.....	254
Artículo 32.....	254
2.1. La prohibición de fijar el precio en especie.....	254
2.2. Contratos a kilaje fijo e indexación.....	261
3. Otros derechos del aparcerero.....	263
Artículo 33.....	263

CAPÍTULO II — DE LAS APARCERÍAS PECUARIAS

1. Aspectos generales.....	265
2. Distintos tipos. Típica y atípica. Pura y de capitalización de hacienda.....	267
3. Ubicación del predio accesorio.....	272
4. Reparto de los frutos, productos o utilidades.....	273
Artículo 34.....	273
5. Responsabilidades de las partes.....	274
Artículo 35.....	274
6. Indisponibilidad de los animales, frutos y productos.....	277
Artículo 36.....	277
7. Plazo de la aparcería pecuaria.....	279
Artículo 37.....	279

8. Gastos de cuidado y cría.....	281
Artículo 38.....	281

TÍTULO III — DISPOSICIONES COMUNES A LOS TÍTULOS I Y II

1. Contratos excluidos del régimen general: accidentales por cosecha y de pastoreo.....	283
Artículo 39.....	283
1.1. Consideraciones comunes a ambos contratos por breve término.....	285
a) Naturaleza jurídica.....	286
b) Normativa aplicable.....	287
c) Formalidades.....	289
d) Calificación y homologación.....	290
1.2. Contratos accidentales hasta dos cosechas.....	295
a) Antecedentes.....	296
b) Regulación actual.....	297
c) Utilización de estos contratos.....	298
d) Interpretación restrictiva.....	299
e) Los contratistas rurales (remisión). Distinción de los contratos accidentales hasta dos cosechas.....	301
1.3. Contrato de pastoreo.....	306
a) Antecedentes.....	306
b) Regulación actual y conceptualización.....	307
c) La aparcería pecuaria (remisión). Diferencias con el pastoreo.....	310
1.4. El contrato de pastaje.....	311
a) Concepto y elementos. Diferencias con el de pastoreo.....	311
b) Tenencia de los animales y sus consecuencias.....	317
2. Formalidades y prueba de la existencia de los contratos agrarios.....	323
Artículo 40.....	323
2.1. Forma y prueba de los arrendamientos rurales y aparcerías.....	325
2.2. Otorgamiento por escrito.....	328
2.3. Efecto respecto de terceros.....	331
3. Orden de prelación de la normativa aplicable.....	337
Artículo 41.....	337
4. Otras cláusulas prohibidas.....	341

Artículo 42.....	341
4.1. Contratos "canadienses".....	341
4.2. Prohibición de convenir como precio la prestación de trabajos personales..	344
Artículo 43 (derogado).....	345
5. Contratos mixtos y conjuntos.....	345
Artículo 44.....	345
5.1. Contratos mixtos.....	346
5.2. Contratos conjuntos.....	346
6. Contratos con obligación de realizar mejoras.....	350
Artículo 45.....	350
Artículos 46 a 49 (derogados).....	351

TÍTULO IV — DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículos 50 a 56 (derogados).....	353
------------------------------------	-----

TÍTULO V — DISPOSICIONES VARIAS

Artículos 57 y 58 (derogados).....	355
1. Vigencia de la ley.....	355
Artículo 59.....	355
Artículos 60 a 63 (derogados).....	356
Artículo 64.....	356

LOS CONTRATISTAS RURALES

1. Importancia y antecedentes.....	357
2. Principales diferencias con los contratos accidentales.....	359

3. Naturaleza jurídica.....	360
4. Obligaciones de las partes.....	366
4.1. Del contratista rural.....	366
4.2. Del comitente (tenedor del predio a cualquier título que encomienda la obra).....	369
5. Particularidades.....	371
6. Duración del contrato y tenencia del predio.....	373
7. Retención indebida del predio por el contratista.....	374
8. Responsabilidad del comitente por el personal del contratista.....	376
9. Conclusiones.....	378

APÉNDICE — MODELOS DE CONTRATOS

1. Contrato de arrendamiento rural.....	381
2. Contrato de aparcería agrícola.....	383
3. Contrato de aparcería pecuaria.....	386
4. Contrato de capitalización de ganado.....	387
5. Contrato accidental por cosechas.....	389
6. Contrato de pastoreo accidental.....	392
7. Contrato de pastaje.....	394

APÉNDICE LEGISLATIVO

1. Ley n° 13.246. Arrendamientos y aparcerías rurales.....	397
2. Decreto Nacional 8330/63. Reglamentario de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales.....	405
Bibliografía.....	419
Indice alfabético.....	429