

El plazo en el contrato de arrendamiento rural

Por María Victoria Arias Mahiques. Trabajo final del Premaster Semipresencial CUDES-UNIVERSIDAD AUSTRAL. Edición 2012.

Sumario: **1.** Introducción. **2.** Concepto de contrato de arrendamiento: Elementos particulares. **3.** Plazo: artículo 4 de la Ley 13.246. **3.1.** Plazo mínimo. **3.1.1.** Relación entre el plazo y la explotación del recurso. **3.2.** Contratos sucesivos. **3.3.** Prórroga del contrato. **3.4.** Plazo máximo. **3.5.** Contratos ad meliorandum. **3.6.** Continuación del uso y goce después del vencimiento del plazo. **4.** Conclusión.

1. INTRODUCCION

El contrato de arrendamiento rural es uno de las herramientas contractuales más utilizadas en el ámbito agrario. La regulación que de este acuerdo realiza la ley vigente se encuentra marcada por dos pautas fundamentales necesarias a la hora de entender la dinámica obligacional: por un lado, estamos en presencia de un cuerpo legal cuyos preceptos son de orden público. La declaración de orden público de una norma produce, consecuentemente, la limitación en el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes intervinientes. En esta actividad en particular, las normas de orden público lo son en el sentido económico, por encontrarse involucrada una de las principales actividades productivas desarrolladas en nuestro país, estando comprometido entonces el desarrollo común.

Por otra parte, el espíritu de la ley persigue la tutela de la parte considerada más débil del convenio, el arrendatario o tomador – protección que hoy en día se encuentra fuertemente cuestionada a la luz de las modificaciones en los sujetos contractuales, y una posible inversión en las circunstancias fácticas de los mismos.

Encontramos en la ley disposiciones que reflejan las características señaladas, como por ejemplo, la inembargabilidad de los enseres del arrendatario, la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario, entre otras.

Una de ellas, y la que constituye el objeto del presente trabajo, es la del plazo mínimo legal estatuido para la vigencia del contrato, que, ante la falta de mención por las partes, la ley entiende celebrado por tres años.

Varias cuestiones se plantean en torno a ello. En primer lugar, nos referiremos brevemente a la noción de arrendamiento y a sus elementos distintivos, a los efectos de entender la esencia y mecánica del convenio. Luego, mencionaremos la regulación que efectúa la ley 13.246 y los ejes que define en relación al plazo mínimo y máximo, los contratos sucesivos y la diferencia con la prórroga del contrato. Desarrollaremos también la noción de contrato *ad meliorandum*, y los distintos supuestos que se pueden suscitar frente a la finalización de la vigencia del contrato.

2. CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Elementos particulares

El marco legal del contrato de arrendamiento está dado por la ley 13.246 y sus modificatorias. En su artículo 2 es definido de la siguiente manera:

“Habrá contrato de arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero”.

Encontramos entonces, dos elementos tipificantes del arrendamiento rural:

- a) la ubicación rural del predio que se da en arrendamiento;
- b) su finalidad agropecuaria.

A los efectos de su configuración, se entiende por rural, aquel predio que se ubique fuera de la planta urbana de ciudades o pueblos¹, (aplicándose la Ley de Locaciones Urbanas a los arrendamientos de inmuebles ubicados en el radio de ciudades o pueblos).²

Por otra parte, si bien la noción de explotación agropecuaria es amplia, bien puede servir como pauta la definición dada por la resolución Número 1055 del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación, 10/04/1948 (considerándola no abarcativa de otras actividades, que han surgido en los últimos años a la luz de las nuevas formas de producción y contratación)³.

Ambos factores deben presentarse de forma conjunta, ya que en caso contrario el convenio celebrado no cae bajo la órbita de la ley 13.246.

Estos elementos se adicionan, claro está, a la mencionada obligación de cesión del uso y goce del predio a cambio de la prestación dineraria a cargo de la otra parte contratante – tema debatido en doctrina, en particular en cuanto a las pautas admitidas para la determinación del mismo.

3. PLAZO: ARTICULO 4 DE LA LEY 13.246

¹ Así lo explica Pastorino, citando el decreto reglamentario de la ley 8330/1963, que define planta urbana como “el núcleo de población donde exista edificación y cuyo fraccionamiento se encuentre efectivamente representado por manzanas y solares o lotes, cuente o no con servicios municipales y éste o no comprendida dentro de lo que la municipalidad respectiva considere como ejido del pueblo”, en PASTORINO, Leonardo, “Derecho Agrario Argentino”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, página 473.-

² Puede acontecer que un mismo predio sea utilizado en más de un destino, en esa supuesto, el art.3 de; dec.reglamentario de la ley 8330/63, dispone que la regulación legal aplicable al contrato de arrendamiento va a estar dada por la principal actividad a que el predio este dedicado, con prescindencia del accesorio.-

³ Dicha reglamentación rezaba :” Considérase explotación agropecuaria la realizada por el propietario, arrendatario, aparcerero u ocupante a cualquier título en un predio, cualquiera sea su extensión y ubicación, destinado total o parcialmente a la producción agropecuaria, con el propósito de comerciar o industrializar frutos, productos o subproductos y sus derivados, en alguna de las siguientes ramas: cereales y oleaginosos, cultivos industriales (textiles, sacaríferos, tintóreos, aromáticos, medicinales, gomeros, etc.) forrajeras, árboles cultivados (frutales y forestales), viveros, horticultura, frutivinicultura y floricultura, cría o engorde de ganado bovino, ovino, equino, porcino, caprino, mular, asnal, camélidos y avestruces; explotación de tambo, granja, lechería; avicultura, apicultura, cunicultura y sericultura; animales pelíferos y pilíferos Citada por BLASCO, Omar Emilio, “ Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981, páginas 26 y 27 . Más general es la definición de Carrera, quien se refiere la explotación agropecuaria como a “aquellos actos que el hombre realiza en la tierra por medio de una explotación que se cumple a través de un proceso agrobiológico, con el fin de obtener de ellas frutos o productos para consumirlos, industrializarlos o venderlos en el mercado”, en CARRERA, Rodolfo, “El problema de la tierra en el derecho agrario”, Lex, La Plata, 1991, página 53, citado por PASTORINO, Leonardo, “Derecho Agrario Argentino”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, página 473.--

Refiriéndonos ya específicamente al tema objeto del presente comentario, debemos dirigirnos al texto del artículo 4 de la ley 13.246, que regula lo atinente al plazo de duración del contrato, disponiendo:

“Los contratos a que se refiere el artículo 2 tendrán un plazo mínimo de tres (3) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o se estipule uno inferior al indicado. No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiese pactado, originariamente, como optativa por las partes”.-

Es importante destacar que esta norma, si bien referida al contrato de arrendamiento, no es exclusiva del mismo, siendo aplicable por imperio del artículo 22⁴ de la ley en cuestión también al contrato de aparcería.⁵

Se desprenden de esta norma múltiples consecuencias en torno a la vigencia temporal del contrato de arrendamiento, como son el plazo mínimo y máximo, la contratación sucesiva y la prórroga del mismo, que seguidamente consideraremos:

3.1. PLAZO MINIMO:

En primer término, la norma señala un plazo mínimo de tres años de duración. Blasco explica que el legislador de la ley 22.298 – que redujo el plazo mínimo de cinco años a tres – perseguía el fin de dotar de mayor movilidad y flexibilidad al contrato de arrendamiento⁶. Esta orientación se deduce de la nota enviada al Poder Ejecutivo junto con el proyecto de lo que luego sería la ley 22.298, que argumentaba: “...*La nivelación de fuerzas entre ambos contratantes, acelerada últimamente en virtud del adelanto tecnológico, obliga a replantear los conceptos tradicionales existentes en la materia, (...) En tal sentido cabe señalar el excesivo plazo mínimo – cinco años con opción a tres – que la ley 13.246 impone con fuerza obligatoria, causa principal del desprestigio*

⁴ Artículo 22 ley 13.246: “ Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural los preceptos de los arts. 4, 8, 15, 17 y 18”.-

⁵ Vinculado a este punto, Horacio Maiztegui Martínez propone ubicar la regulación atinente al plazo en la parte general de una futura ley en MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio, “Luces y sombras de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales 13.246 y 22.298” en “Derecho Agrario”, coordinador Luis A. Facciano, Nova Tesis, Rosario, Sante Fe, 2000, páginas 135 y 136.-

⁶ BLASCO, Omar Emilio, “ Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981, página 29.-

de esta figura contractual; por tal motivo el proyecto reduce dicho término a tres años, duración que se considera razonablemente compatible con un ciclo agrícola o ganadero completo.”⁷

Retrotrayéndonos en el tiempo, no dictadas aún las leyes especiales en la materia, la cuestión se encontraba regulada por el Código Civil, refiriéndose a ella el artículo 1506 : “ ..Si el arrendamiento fuera de una heredad, cuyo fruto se recoge cada año y no estuviese determinado el tiempo en el contrato, se reputará hecho por el término de un año. Cuando el arrendamiento sea de una heredad cuyos frutos no se recojan sino después de unos años, el arrendamiento se reputa hecho por el tiempo que sea necesario para que el arrendatario pueda percibir los frutos”. Según algunos autores⁸, el régimen que en este punto diagramaba el Código generaba una gran inseguridad jurídica para los arrendatarios, quienes al término del año agrícola se encontraban con el contrato vencido y compelidos a aceptar las condiciones de renovación dispuestas por los arrendadores o propietarios de la tierra. Asimismo, la señalada inestabilidad contractual afectaba el principio de explotación racional del suelo, atento que lo exiguo del plazo llevaba a una explotación excesiva de las fincas.

Pretendiendo dar una solución a estos hechos, son sancionadas las leyes 11.720, en el año 1921, y las 11.627, en 1932, manifestándose claramente la vocación intervencionista y tuitiva de la parte considerada más débil de la contratación – el arrendatario -. En estos cuerpos legales, la aplicación del plazo mínimo estaba sujeta al ejercicio de una opción por parte del arrendatario.

La sanción de la ley 13.246 modifica este punto, introduciendo un plazo mínimo legal de cinco años, y otorgándole la posibilidad al arrendatario de, una vez vencido el contrato, prorrogarlo por tres años más⁹.

⁷ Nota al Poder Ejecutivo acompañando el proyecto de ley 22.298, Sancionada y promulgada el 6/10/1980 (B.O. 9-10-80), citada por BREBBIA, Fernando, “Legislación Agraria”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981.-

⁸ FACCIANO, Luis A. F, “Contratos Agrarios”, 1era edición, Editorial Nova Tesis, Rosario, 2006, página 65.-

⁹ Texto originario Art 4 ley 13.246: “Cuando en los contratos a que se refiere el art. 2 no se estipula plazo, o se estipula una inferior a cinco años, el arrendatario tendrá derecho a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula que se oponga a ello. Vencido este plazo, el arrendatario podrá optar por prorrogarlo tres años más siempre que así se lo notifique al arrendador

Actualmente y conforme el texto vigente, el plazo legal mínimo es de tres años, habiéndose suprimido la opción de prórroga. Por ende, se tiene por válido dicho plazo, aun a pesar de que las partes hubiesen pactado uno menor.

Con respecto al término actual, la doctrina ha efectuado varios planteos en torno a los fundamentos de su extensión, pronunciándose asimismo, sobre la necesidad o no de su modificación. En particular, haciendo foco en la relación entre el tiempo y la intensidad de la explotación de la que va a ser objeto el predio. Especial atención merece esta cuestión conforme las actuales pautas ambientales trazadas por la Constitución y La Ley General de Ambiente, entre otras¹⁰.

3.1.1. RELACION ENTRE EL PLAZO Y LA EXPLOTACION DEL RECURSO

Como señaláramos ut supra, la modificación del plazo mínimo por la ley 22.298, obedeció en principio, a brindar mayor flexibilidad y movimiento a la contratación agraria, pero también apuntó a combinar el término legal con un ciclo agrícola o ganadero completo (refiere Blasco ¹¹ que en general se reconoce que el ciclo agrícola o ganadero completo abarcaría un período de cuatro años).

De esa manera, el plazo mínimo garantizaría una explotación apropiada del uso del suelo y los recursos naturales, permitiendo al arrendatario realizar una actividad rentable desde el punto de vista económico, enmarcada dentro de una explotación sustentable de los recursos naturales.

Sobre este punto, y sosteniendo la posición contraria, otros autores, como Gilleta¹², consideran breve el lapso dispuesto, no llegando a cubrir en algunos casos el ciclo económico productivo. En abono de esta postura se argumenta que, en realidad, el

mediante telegrama colacionado o notificación practicada por intermedio del juez de paz del domicilio del arrendatario, con antelación de seis meses, por lo menos, al vencimiento...".-

¹⁰ Nos referimos al derecho a un ambiente sano y equilibrado y a la noción de desarrollo sustentable incluidos en el art. 41 Const Nacional; también vinculado a esto encontramos a los art. 4, 8,9 y 10 de la Ley 25.612 de Presupuestos mínimos ambientales, en cuanto enuncia los principios ambientales, los instrumentos de gestión y política ambiental y el ordenamiento ambiental; la Ley 22.428 referida a la conservación de suelos en particular. También debe hacerse mención a la sanción de la Ley 24.701, que aprueba la Convención de Naciones Unidas contra la Desertificación en Países afectados por Sequía Grave o Desertificación.

¹¹ BLASCO, Omar Emilio, *op. cit*, página 31.-

¹² GILETTA, Francisco, "Lecturas de Derecho Agrario", Centro de Publicaciones – Secretaría de Extensión Universidad Nacional del Litoral, Sante Fe, 2000, páginas 102 y 103.-

período de cinco años está condicionado al ciclo económico productivo. Asimismo, de modificarse el tiempo mínimo, tendería a armonizarse la ley local con el derecho comparado, generando mayor estabilidad temporal, y facilitando además, al arrendatario de las zonas más desfavorecidas compensar el desequilibrio de su ciclo productivo (debido a factores propios de la zona, climáticos y de suelo).

Se aduce que el efecto que produciría la adopción de plazos reducidos sería la nociva sobre- explotación del predio, generada por la necesidad de obtener el máximo rendimiento en el breve lapso del convenio, yendo a contramano del aprovechamiento sustentable del recurso suelo.

Ya sea se adhiera a una u otra posición, es dable mencionar que la ley cuenta en su articulado con un dispositivo que se refiere, específicamente, al modo de explotación que deberá llevar adelante el arrendatario, quien deberá tener en miras, en el desarrollo de su actividad, la protección y conservación del recurso suelo :

“Artículo 8: Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine erosión o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. En caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados. Si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato”.

3.2. CONTRATOS SUCESIVOS

Continuando con el análisis del art. 4, luego de referirse al plazo mínimo, la ley estipula que “...se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o se estipule uno inferior al indicado.”

Para catalogar entonces a un contrato de arrendamiento como sucesivo, se requiere que la celebración del convenio hay sido manera inmediatamente posterior al

vencimiento del primero, recayendo además, sobre el mismo inmueble, y siendo idénticas también las partes contratantes¹³.

Algunos doctrinarios - incluyen a la definición de contratos sucesivos la exigencia de la manifestación expresa del consentimiento.¹⁴

Se pronuncian por la negativa en cambio, Gilleta¹⁵ y Facciano¹⁶ fundamentando su posición en el texto del artículo 40 de la ley¹⁷, el cual estipula que, no obstante no haberse celebrado el contrato por escrito, se considerará encuadrado en las disposiciones de la ley si pudiera demostrarse su existencia conforme las disposiciones y normas generales. Este encuadramiento ha sido avalado y reconocido por la jurisprudencia, que ha expresado: “La ley 13.246 regula la prueba de la existencia del contrato entre las partes, en cuyo caso ellas podrán recurrir a todos los medios probatorios que admitan las disposiciones generales, con las limitaciones y alcances que en ella se establecen.”¹⁸ En ese sentido también se ha resuelto: “El contrato de seguro contra granizo celebrado por el arrendatario constituye principio de prueba por escrito a favor de la existencia del contrato”¹⁹.

Deduciendo de esta elaboración el carácter *ad probationem* de la formalidad de la redacción por escrito, señalan que dicha regla no encuentra limitada su aplicación al

¹³ En idéntico sentido se han pronunciado los tribunales: “Debe entenderse por contrato sucesivo el celebrado entre las mismas partes, con respecto al mismo predio y sin solución de continuidad con el anterior; es decir, un contrato celebrado cronológicamente después de otro” (Cam. Apel. Rosario, S. Fe, Sala III, 5/7/72, Juris, 41-193 citado por BLASCO, Omar Emilio, en comentario al art. 40 ley 13.246, en “Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981, página 31.-

¹⁴ En ese sentido, Brebbia “...es aquel que las mismas partes han formalizado por el mismo predio, en forma expresa, inmediatamente después de fenecido el contrato anterior”, citado por GILETTA, Francisco, “Lecturas de Derecho Agrario”, Centro de Publicaciones Secretaría de Extensión Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2000, página 103.-

¹⁵ GILETTA, Francisco, *op. cit*, pág. 104.-

¹⁶ FACCIANO, Luis A. F., *op. cit*, página 67.-

¹⁷ Art. 40 ley 13.246 : “Los contratos a los que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de la ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente.”

¹⁸ S.C.B.A., 4/12/73, J.A , 23-1974-499, citado por BLASCO, Omar Emilio, en comentario al art. 40 ley 13.246, en “Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales”, *op. cit*, página 92.-

¹⁹ Cam, Parit, Sala B, 25/10/54, Rinaldi c/ Lancioni, en LL 78, p.603 citado por FACCIANO, Luis A, . *op. cit*, pág. 67.)

primer contrato que se celebre, pudiendo regir también los sucesivos – fundamentando su razonamiento en el precepto según el cual no corresponde efectuar distinciones donde la ley no las hace (*lex non distinguere non distinguere debemus*).

Es significativo apuntar, que el plazo mínimo de tres años rige también para los contratos sucesivos, por lo tanto, no estableciéndose término o período inferior al prescripto, se juzgará realizado por tres años, expidiéndose asimismo los tribunales : “La obligatoriedad del plazo mínimo también juega para los contratos de arrendamiento y aparcería rurales llamados sucesivos por la ley 13.246”²⁰.

3.3. PRORROGA DEL CONTRATO

En la parte final del art. 4 se establece: “No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa por las partes”.-

De esta manera la norma habilita a las partes a fijar libremente un término optativo de prórroga en el acuerdo originario, sin que ello implique la configuración de un contrato sucesivo.

Ahora bien, es fundamental destacar que la prórroga admitida es aquella que fue establecida en el contrato original pero, si lo que se pretendiese acordar fuera una prórroga una vez vencido el contrato, dicha convención no revestiría el carácter de prórroga sino de contrato sucesivo.

En comentario a esta disposición, Gilleta ²¹ explica que existe solo una clase de prórroga, que es aquella que fue establecida originariamente y que una vez cumplido el plazo contractual, no existe prórroga de los contratos. Apunta este autor que, - infiriendo a contrario sensu del artículo 4 - , se considerará entonces contrato sucesivo a la prórroga que no se hubiere pactado originariamente.

²⁰ CNCiv., sala C, 27/6/1991, E. Llavallol e Hijos S.A. c/ Ehul, Corina s/suc., en JA 1993-I-450, citado por FACCIANO, Luis A. F., *op. cit*, página 79.-

²¹ GILETTA, Francisco, *op. cit*, página 105.-

3.4. PLAZO MAXIMO

La ley 13.246 no hace referencia en su articulado al plazo máximo de vigencia por el que las partes podrán celebrar el contrato de arrendamiento. Es por eso que la mayoría de los autores, en virtud de lo dispuesta por el artículo 41 de la ley, remiten al Código Civil la regulación de este aspecto.-

El artículo 41 dispone: “En los contratos a que se refiere la presente ley se aplicarán en el orden siguiente:

- a) Las disposiciones de la presente ley.
- b) Los convenios de las partes.
- c) Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación.
- d) Los usos y costumbres locales.”

Por otro lado, el artículo 1505 del Código Civil prescribe: “*El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciere por mayor tiempo quedará concluido a los diez años*”.

Compatibilizando ambas pautas, se entiende como plazo máximo el de 10 años²², - exceptuando a los denominados *contratos ad meliorandum*, a los que hace referencia el artículo 45 de la ley 13.246 -.

El fundamento de la remisión a la norma del Código Civil ha sido cuestionado por Facciano²³, quien argumenta que no es el artículo 41 inc. C El que da base para la aplicación del Código Civil, ya que en realidad en el orden de prelación dispuesto por dicha norma, se encuentran en segundo lugar los convenios de las partes, y

²² Ha dicho la jurisprudencia en este punto, con espíritu realista, que “Si bien el artículo 1505 del Código Civil prohíbe la locación por más de diez años, ello no impide que, en definitiva, por sucesivos contratos, el arrendamiento pueda durar un plazo mayor (SCBA, 09/02/72, Massri c/ Trabajo, en DJBA 95-117) citado por FACCIANO Luis A. F., “Contratos Agrarios”, 1era. Edición, Editorial Nova Tesis, Rosario, 2006, página 83.-

²³ FACCIANO, Luis A. F., *ibidem*.--

posteriormente las normas del Código Civil. Por ello, entiende sería legítimo que los contratantes pactaran un plazo superior a diez años²⁴.

La aplicación del Código Civil a este punto, partiría de considerar al arrendamiento rural una especie del género locación, y al plazo máximo un elemento propio de ésta. Cuestiona este autor tal enunciado, ya que considera que los elementos particulares del contrato en cuestión son la concesión del uso y goce de una cosa y la obligación de la otra parte de pagar por la misma un precio determinado en dinero, y no, en rigor de verdad, el plazo máximo.

De esta elaboración deduce podría admitirse – en los contratos regidos por la ley 13.246 – la facultad de las partes para establecer plazos superiores al prescripto por el artículo 1505 del Código Civil. Aunque a renglón seguido, e interpretando que en virtud del plazo máximo especial de los contratos *ad meliorandum*, concluye que la ley pareciera reconocer la existencia de un plazo máximo distinto, - que ante la ausencia de norma en contrario - , debiera ser el precepto civil.

3.5. CONTRATOS AD MELIORANDUM

Por excepción, la Ley 13.246 prevé un plazo máximo de vigencia del contrato de hasta veinte años, cuyo supuesto enuncia el artículo 45 :

“ 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 por el plazo máximo de veinte (20) años.”

La celebración de este contrato tiene que observar dos pautas:

- a) Que el arrendatario o aparcerero se haya obligado a efectuar mejoras en el finca,

²⁴ Blasco entiende que la ubicación de los convenios de las partes en segundo lugar obedece al hecho de que no rigen en plenitud, sino cuando resultan compatibles con el orden público, en BLASCO, Omar Emilio, en comentario al art. 41 ley 13.246, *op. cit*, página 93.

- b) Y que la ejecución de esas obras demoren la productividad por un período superior a dos años.

Explica Blasco²⁵ que el fundamento de estos contratos se encuentra en el empleo de aquellas tierras marginales o de baja productividad, cuya incorporación al proceso productivo necesita mayor tiempo para amortizar las inversiones destinadas a tal objeto.

La doctrina entiende que la mención de las obras hecha en el artículo lo es al efecto enunciativo, pudiendo verse incluidas otras obras, como por ejemplo las destinadas a viticultura, olivicultura, represamiento de aguas, riego, etc.

Asimismo, las partes no estarían habilitadas a pactar este tipo de contrato en la medida que no se presenten conjuntamente ambos requisitos (ejecución de tareas de mejoramiento y por esa circunstancia, retraso productivo de dos o más años), ya que la interpretación a favor de esta figura es restrictiva, atento su carácter excepcional²⁶.

3.6. CONTINUACION DEL USO Y GOCE DESPUES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO

Ahora bien, ¿qué sucede en caso de que vencido el plazo de vigencia contractual el arrendatario siga en tenencia del predio?

La situación variará en tanto el arrendador haya requerido el predio a la otra parte o no:

- a) Habiendo el dador requerido la restitución de la finca, la situación se encuentra taxativamente prevista por el artículo 20 de la ley en cuestión : “ Vencido el término legal o el término pactado, si éste último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes”.-

²⁵ BLASCO, Omar Emilio, *op. cit*, página 97.-

²⁶ VIALE, Domingo A., “Los contratos agrarios”, Edit. La Ley, Bs. As., 1996, página 371

Si pese a haber sido requerida, el arrendatario no efectuara la entrega, deviene en mero detentador, y la ocupación no será remunerada en concepto de locaciones sino de indemnizaciones por los daños y perjuicios que dicha ocupación irroga al dador²⁷.- Así también se ha pronunciado la jurisprudencia²⁸ :“ El locatario que demora indebidamente la restitución del inmueble se convierte en un simple detentador, sin derecho alguno y , por ende, está obligado a indemnizar al propietario, en concepto de pérdidas e intereses y no a título de arrendamiento, el quebranto que éste experimenta como consecuencia de dicha detentación ”.

- b) En cambio, no habiendo sido intimado el arrendatario a la devolución del predio, resulta de aplicación - en virtud de la remisión del artículo 41 ya citado - el artículo 1622 del Código Civil, que en relación a la locación dispone que no se entenderá que hay reconducción tácita sino la continuación de la locación concluida y bajo sus mismas condiciones, hasta que el locador requiera la entrega de la cosa, pedido que podrá hacer en cualquier momento, sea cual fuere.²⁹

Explica Pastorino³⁰ que estas soluciones serán admisibles en la medida que las partes no hubieren pactado originariamente una prórroga optativa, que no será considerada contrato sucesivo y se ajustará al plazo estipulado.

4. CONCLUSION

²⁷ FACCIANO, Luis. A, *op .cit*, página 71.

²⁸ SCBA, 15/5/62, DJBA, 66-141. En idéntico sentido, se ha dicho “Ante el requerimiento del arrendador solo cabe aplicar el art. 20 de la ley 13.246, siendo pasible el arrendatario de responder por los daños y perjuicios por la retención indebida del inmueble (LL. 143-640, Trib. Trabajo de Junín, abril 13-971; LL.145-397, SC Bs. As, nov-971, citado por GILETTA, Francisco en ‘Lecturas de Derecho Agrario’, Centro de Publicaciones – Secretaría de Extensión Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2000.)

²⁹ “Vencido el plazo contractual del arrendamiento rural, rige el art. 1622 del Código Civil. Si el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción sino la continuación de la locación concluída y bajo sus mismos términos hasta que el arrendador pida la devolución de la cosa, pudiendo solicitarla en cualquier momento (C. Civ. y Com. Bell Ville, , 18/02/99, Bianchi, Berta A. c/ Betucci, Alejandro y otra – LLC 2000-850 citado por SANSO, Miguel Antonio, “Derecho Rural”, 1ed., Nova Tesis Editorial Jurídica,Rosario, 2006, páginas 15 y 16 .-

³⁰ PASTORINO , Leonardo, *op. cit*, página 475.

En síntesis, conforme el texto del artículo 4 de la ley 13.246, el plazo mínimo de vigencia del contrato de arrendamiento es de 3 años, (entendiéndose celebrado por el mismo término el convenio pactado entre las mismas partes y sobre el mismo fundo – “contrato sucesivo” -). Se exceptúa de este término a aquella prórroga prevista en el contrato primigenio entre las partes.

En cuanto al plazo máximo, en virtud de la aplicación supletoria del Código Civil, el término contractual máximo es de 10 años, siendo de aplicación el artículo 1505 del Código citado en materia de locaciones.-

Además, debe considerarse la excepción a este plazo prevista en la propia ley de arrendamientos, en su artículo 45, para el caso de celebración de los denominados contratos *ad meliorandum*, siendo aquellos en los cuales el arrendatario deba introducir mejoras en la finca que demoren la productividad del mismo en dos años, pudiendo la vinculación contractual extenderse hasta un plazo máximo de 20 años.

El punto bajo análisis resulta interesante, no solo por la gran trascendencia que tiene esta herramienta legal en el ámbito agrario, sino también a la luz de los debates actuales en cuanto a su regulación.

La pretendida protección de la parte más débil que orientó la sanción de las leyes en cuestión debe ser vista bajo el prisma de la realidad comercial agropecuaria actual, que dista mucho de ser la misma que fundamentara las disposiciones proteccionistas de la ley en su origen.

Por otra parte, nos encontramos con las discrepancias que se generan en torno a la garantía que representarían los plazos mínimos estatuidos en pos de una explotación racional.

Pareciera ser que la racionalidad y sustentabilidad en el aprovechamiento de los recursos no obedece solamente al plazo que se le otorgue al arrendatario para llevar adelante su actividad, sino al compromiso y responsabilidad con que se asuma la tarea de conservación y mejoramiento de los suelos. Pero una vez más, la legislación debe

acompañar tal objetivo, atendiendo a las circunstancias de hecho que definen el mercado agropecuario actual.

La competitividad a la que se aspira debe contemplar su base sobre el uso racional de los recursos naturales, no siendo ésta una mera aspiración ética, sino una manda legal, cuyo fundamento último reside en el cuerpo del texto constitucional.

BIBLIOGRAFIA

- 1) BLASCO, Omar Emilio, “ Régimen jurídico de arrendamientos y aparcerías rurales”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981.-
- 2) BREBBIA, Fernando, “Legislación Agraria”, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1981.-
- 3) FACCIANO, Luis A. F, “Contratos Agrarios”, 1era edición, Editorial Nova Tesis, Rosario, 2006.-
- 4) GILETTA, Francisco, “Lecturas de Derecho Agrario”, Centro de Publicaciones – Secretaría de Extensión Universidad Nacional del Litoral, Sante Fe, 2000.-
- 5) MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio, “Luces y sombras de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales 13.246 y 22.298” en “Derecho Agrario”, coordinador Luis A. Facciano, Nova Tesis, Rosario, Sante Fe, 2000.-
- 6) PASTORINO, Leonardo , “Derecho Agrario Argentino”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011.-
- 7) SANSONO, Miguel Antonio, “Derecho Rural”, 1ed., Editorial Nova Tesis, Rosario, 2006.-
- 8) VIALE, Domingo A., “Los contratos agrarios”, Edit. La Ley, Bs. As., 1996.-