

## **Claúsula de rescisión en los contratos de arrendamiento rural**

Por Ezequiel Maximiliano Lastra. Trabajo final del Premaster semipresencial CUDES-Universidad Austral. Edición 2013.

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Marco normativo. 2.1. Cesión y subarrendamiento del contrato. 2.2. Explotación irracional. 2.3. Causales del primer párrafo del Art. 19 de la ley 13.246. 2.4. Causales del segundo párrafo del Art. 19 de la ley 13.246. 3. Cuestiones prácticas. 4. Conclusión.

### **1. Introducción**

Previamente a hablar de cláusulas de rescisión de contratos de arrendamientos rurales debemos señalar que nos encontramos en los márgenes de la ley de arrendamientos rurales y aparcerías (ley 13.246, con sus modificaciones), que regula la actividad principal dentro las cuestiones agrarias y/o agropecuarias. Entendiéndose que la misma es norma fundamental en el tratamiento del contrato de arrendamiento rural, con casi todas sus particularidades. Esta ley nos establece un orden de prelación, para saber que marco de validez tendrán nuestras cláusulas que contemplen el instituto en análisis, en el cual nos encontraremos con lo que determine en primer término la ley en particular (teniendo siempre en consideración su carácter de orden público), seguido por la segunda cuestión que será lo establecido por voluntad de las partes, en tercer orden por la aplicación del código civil y por ultimo por la aplicación de usos y costumbres locales. Todo esto en base a la disposición del art 41 de la norma. Para dar apertura a la siguiente exposición debemos adentrarnos a las cláusulas de rescisión del contrato que a continuación detallaremos en base a su respectivo encuadre legal , más específicamente como se encuentran plasmado en la norma, pasando por un aspecto práctico de la temática, para luego dar una conclusión sobre lo mismo. Aunque previamente deberíamos entender un concepto del instituto de la rescisión que nos daría a conocer Cifuentes en su código civil comentado “... *es un acuerdo desvinculante de los compromisos que ya se habían asumidos en el contrato, tal como contempla el art. 1200. Este acuerdo o distracto, en principio en silencio de las partes, opera solo hacia el futuro, sin efectos retroactivos, es decir con proyección ex nunc. Las partes pueden darle efectos hacia el pasado*

*(ex tunc)*, pero en este caso debe respetarse el derecho de terceros”<sup>1</sup>. El mismo autor nos manifiesta también sobre la aceptación de la rescisión unilateral, que según él sería facultada por la ley o por convención de las mismas partes, cuestión que analizaremos a continuación.

## **2. Marco normativo**

Como previamente habíamos reseñado la ley 13.246 nos da prácticamente la totalidad del encuadre legal dentro de este contrato en particular contemplándose en los arts. 7, 8 y 19 la mención de la rescisión. Estos mismos nos darán a conocer cuáles son las causales por las cuales nos encontraremos en la posibilidad de obtener la rescisión del contrato en particular. En orden de análisis sistemático nos abocaremos metodológicamente a analizar desde el punto de cada una de las causales en particular contempladas en esos artículos.

### **2.1 Cesión y subarrendamiento del contrato**

Tal como se encuentra expresado dentro del art 7, el arrendador no podrá ceder el contrato de arrendamiento ni subarrendar el predio en cuestión, sin hacer un análisis de antecedentes normativos que nos dificultaría por una cuestión práctica, nos remitiremos a expresar y afirmar que, esta causal se daría por el hecho de que la nota característica del contrato de arrendamiento rural es la figura de la explotación del predio por parte del arrendador con sus características *intuitu personae*. Queriendo decir con esto que es la nota característica distintiva de este contrato es la explotación de un predio rural por parte de una persona en particular con las características específicas para la siguiente labor, a diferencia de un contrato de locación de inmueble urbano en el cual no interesaría tanto la figura del locador si no el bien cedido en locación. Agregando una noción más que sería no agregar cuestiones “*cuando no especulativas que se trasponen que siempre se traducen en detrimento de quien trabaja la tierra*”<sup>2</sup>. Por último el propio artículo delimita esta causal a la posibilidad de que el arrendador preste conformidad expresa para poder ceder o subarrendar.

Cuestión diferente sería analizar qué sucedería en caso de la muerte del arrendatario, dentro de esta perspectiva tendríamos que analizar si los continuadores eran personas que se dedicaban a la

---

<sup>1</sup> “Código Civil comentado y anotado”, director Santos Cifuentes, pág. 131.

<sup>2</sup> Brebbia, Fernando, “Derecho Agrario”, Pág. 403.

explotación del predio, o si por lo contrario, no estaban afectados a la misma, siendo que los primeros tienen la posibilidad de la continuación o la rescisión en caso de estos decidirlos. Cuestión esta de ser analizada en base a la ordenación de la norma en particular.

Por último, en reseña a este punto el art 15 del Decreto 8.330/1963 (decreto reglamentario de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales) nos da a conocer la pauta procedimental de esta causal.

## **2.2 Explotación irracional**

Esta causal de rescisión se encuentra contemplada dentro del art. 8 de la mencionada ley con la reforma de la ley 22.298, siendo fundamental la no erosión de los suelos del fundo dedicado a la explotación y prohibiéndose toda cláusula que permita este comportamiento nocivo al suelo objeto de la explotación. Por consiguiente la erosión o agotamiento del suelo es causal de rescisión por parte del arrendador, siempre que sea imputable al arrendatario, si se produce por caso fortuito o fuerza mayor podrá ser solicitada la rescisión por cualquiera de las partes. Habría que contemplar que posterior a la modificación de la ley, no se contempla el caso de degradación. Teniendo en consideración que el art. 16 del Decreto en cuestión, nos da a conocer el alcance y precisión de cada término utilizado, que por cuestiones de brevedad a ella remitimos. Así como los art 18 a 22 de este mismo decreto nos dan la posibilidad de aplicar el instituto de la rescisión.

## **2.3 Causales del primer párrafo del artículo 19 de la ley 13.246**

Dentro del primer párrafo de este artículo encontramos dos posibilidades que nos brinda la ley para poder obtener la rescisión, a saber:

### **1) Abandono**

El art. 19 en su primer párrafo contempla la posibilidad de resolución del contrato ante el caso de abandono intempestivo del predio y la explotación de él mismo. Siendo que este debe ser injustificado y a su vez no debe haber continuador de la explotación del fundo.

### **2) Falta de pago**

Respecto a esta causal de rescisión la encontramos plasmada en el mismo artículo anterior en el primer párrafo, mencionado la reseña de que previo a la modificación de la norma, se requería un año de falta de pago para solicitar la rescisión por esta causa, la norma actual requiere únicamente la falta de pago de cualquiera de los plazos que se establezca en el contrato para que opere este

desenlace. Como plazo para operar la mora tendríamos que atenernos al que establece el art. 509 del código civil<sup>3</sup>, entendiéndose que esta ocurre por el mero vencimiento del plazo, siendo que este haya sido establecido en el contrato o el que tácitamente se entienda en base a la naturaleza de la obligación.

#### **2.4 Causales del segundo párrafo del artículo 19 de la ley 13.246**

En este caso nos encontramos con cuestiones que hacen a la materia específica de la obligación en particular del arrendador, a saber:

*a) Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos.*

*b) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el cincuenta por ciento (50 %) de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ser arrendado el campo.*

*c) Conservar los edificios y demás mejoras del predio, los que deberán entregar al retirarse en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo.*

Dando la posibilidad al arrendatario de pedir la rescisión o la ejecución, pudiendo reclamar los daños y perjuicios. Agregando lo que expresa Brebbia al ser citado por Carranza Torres<sup>4</sup>, la rescisión o su resolución trae como consecuencia la obligación para el arrendatario de restituir la cosa arrendada con todos sus accesorios, y el derecho del arrendador a demandar la indemnización de los daños y perjuicios cuando ella se produce por culpa de la parte locataria.

### **3. Cuestiones prácticas**

---

<sup>3</sup> Código Civil, art. 509: "En las obligaciones a plazo, la mora se produce por su solo vencimiento. Si el plazo no estuviera expresamente convenido, pero resultare tácitamente de la naturaleza y circunstancia de la obligación, el acreedor deberá interpelar al deudor para constituirlo en mora. Si no hubiere plazo, el juez a pedido de parte, lo fijara en procedimiento sumario, a menos que el acreedor opte por acumular las acciones de fijación de plazo o de cumplimiento, en cuyo caso el deudor quedara constituido en mora en la fecha indicada por la sentencia para el cumplimiento de la obligación. Para eximirse de las responsabilidades derivadas de la mora, el deudor debe probar que no le es imputable".

<sup>4</sup> Carranza Torres, Luis R., "Contratos Agrarios Usuales", pág. 141.

A la luz de la realidad nos encontramos con estas normas establecidas dentro de cláusulas contractuales atinentes a contratos de arrendamientos, en los cuales muchas veces se desvirtúan las mismas sin llegar a dejar de hacer primar el orden público imperante dentro de la ley de arrendamientos rurales y aparcerías, queriendo significar con esto que las cláusulas se organizan con los fines de establecer cuáles son las condiciones que le interesan a las partes, a saber, responsabilidad con la que se encuentra un arrendador respecto a la utilización por sí o sus dependientes del predio, contemplando como causal de rescisión la responsabilidad civil o laboral que se pueda transmitir al propietario del inmueble en cuestión, además de la responsabilidad que pueda originar a los fundos linderos por la deficiencia de alambrados, su falta, o la apertura indebida de tranqueras. Otra cuestión a modo de ejemplo es la utilización de caminos de acceso específicamente determinados por el arrendador. Estas cuestiones que a modo de ejemplo nos aproximan a saber cuál es el sentido y la voluntad de las partes, nos dan a entender, como venimos reseñando, de cuáles son las estipulaciones en las cuales nos encontramos ante una causal de rescisión o no, mejor dicho cuando el arrendatario pretenda plantear el instituto en particular y cuando no.

Dentro de la práctica contractual nos encontraremos con una cláusula específica que determine que cualquier incumplimiento de las obligaciones del contrato traerá acarreado la rescisión por parte del arrendatario del negocio jurídico en cuestión.

A estas cuestiones le deberíamos agregar la aplicación que se realiza del código civil en todo lo que resulta estar contemplado en el contrato siendo por aplicación como lo habíamos mencionado en la introducción. De manera que es de inclusive aplicación, en muchos casos, el instituto del art 1204 del código civil, por el hecho de entender que habría un pacto comisorio de carácter expreso o tácito, aunque más allá de pretender configurar este instituto (desde su punto de vista de ejecución procedimental), los usos y costumbres nos muestra que con la firma de un convenio de desalojo se estaría en condición de obtener una rescisión, por el hecho de obrar un acuerdo de voluntades de tenor de este instituto, dentro de este convenio en cuestión y aproximándonos de carácter preciso a el concepto de rescisión unilateral dado en la introducción, con la característica de que sus efectos son hacia futuro, además de poder reclamar por daños y perjuicios siempre que haya sido contemplado.

#### **4. Conclusión**

Después de realizar un breve reseña a la normativa imperante dentro de los contratos de arrendamientos y realizar un comentario de la practica llevada a cabo en la implementación en clausulas contractuales que nos den a conocer de qué manera opera el instituto de la rescisión contractual, estaríamos en condiciones de decir que en realidad y por factores determinantes muchas veces nos encontramos con cláusulas que establecen cuestiones de las cuales no son más que el establecimiento de contratos en forma de formularios que no se coinciden con la que realmente se plasma en la realidad. Y todo sea contemplado en un mismo modelo de contrato que realmente no refleje la verdad de los intereses y voluntades de las partes.

Otra cuestión que es un hecho de la realidad y los cambios de la forma de realizar la explotación de la actividad es que quien anteriormente era la parte desfavorecida a la hora de negocia las clausulas (entiéndase por el arrendador), actualmente esta persona que muchas veces era un simple arrendatario de un único predio, es reemplazado por los denominados *pools de siembra* que modifican la balanza a la hora de imponer el carácter de las cláusulas contractuales.

Por ultimo una cuestión que resultaría fundamental es la implementación de los convenios de desalojos firmados coetáneamente con los respectivos contratos de arrendamiento, tendiendo a suplir el instituto de la rescisión como tal, para desvirtúalo al hecho de no querer otra cuestión que no sea la restricción del inmueble sin más trámite.

## Bibliografía

- 1) BREBBIA, Fernando, “Derecho Agrario”, editorial Astrea, Buenos Aires, 1971.
- 2) “Código Civil comentado y anotado”, director Santos Cifuentes, 3ra edición, tomo III, ed. La Ley.
- 3) CARRANZA TORRES, Luis R., “Contratos Agrarios Usuales”, segunda edición, Córdoba, Alveroni Ediciones, 2006.
- 4) FACCIANO, Luis A. F., Contratos Agrarios, 1ª ed., Rosario, Nova Tesis Editorial Jurídica, 2006.