

SESIONES ORDINARIAS

2008

ORDEN DEL DIA N° 534

COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL, DE AGRICULTURA Y GANADERIA Y DE PRESUPUESTO Y HACIENDA

Impreso el día 10 de julio de 2008

Término del artículo 113: 21 de julio de 2008

SUMARIO: Régimen de Contratos Agrarios.

1. **Macaluse, Maffei, Bisutti, Raimundi, Augsburguer, Cuccovillo, Fein, Martin, Barrios, Sesma, Zancada, Cortina y Viale.** (4.967-D.-2007.)
2. **Ilarregui.** (380-D.-2008.)¹
3. **Rojkés de Alperovich y Vargas Aignasse.** (1.004-D.-2008.)
4. **Viale, Martínez Garbino, Cuccovillo, Barrios, Macaluse y Cortina.** (3.277-D.-2008.)
5. **García (S. R.).** (3.335-D.-2008.)¹
6. **Cigogna.** (3.427-D.-2008.)¹

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Agricultura y Ganadería y de Presupuesto y Hacienda han considerado el proyecto de ley de los señores/as diputados/as Macaluse, Maffei, Bisutti y Raimundi sobre contrato agrario; del señor diputado Ilarregui, sobre arrendamientos rurales y aparcerías, ley 13.246, modificaciones de los artículos 4° y 39, sobre contratos; el proyecto de ley de la señora diputada Rojkés de Alperovich y el señor diputado Vargas Aignasse sobre arrendamientos y aparcerías rurales, ley 13.246, modificación del artículo 4°, sobre plazo mínimo del contrato; y el proyecto de ley de los señores diputados Viale, Martínez Garbino, Cuccovillo, Barrios, Macaluse y Cortina sobre arrendamientos y aparcerías rurales, ley 13.246, modificaciones y régimen; y el proyecto de ley del señor diputado Cigogna sobre arrendamientos rurales, ley 13.246, modificaciones sobre responsabilidad del

arrendatario; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CONTRATOS AGRARIOS

TITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1° – La presente ley será aplicable a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado y a sus distintas modalidades, siempre que se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de un predio rural con destino a la explotación agropecuaria.

Art. 2° – Los preceptos de esta ley son de orden público e irrenunciables sus beneficios. Salvo los casos en que expresamente lo autorice, son nulas y carentes de todo valor cualquier cláusula o pacto contenidos en los contratos que sean contrarios a la ley, y también los pactos y actos realizados en fraude a la misma, los que no impedirán la aplicación de las normas que se hubieren tratado de eludir.

Sólo serán renunciables los derechos del concesionario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público.

Los derechos del concedente son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

Art. 3° – En los contratos regidos por esta ley se aplicarán, en defecto de disposiciones expresas de la misma, en el siguiente orden:

- a) Los convenios de las partes;
- b) Los usos y costumbres locales;

¹ Reproducido.

c) Las normas del Código Civil.

Art. 4° – Son insanablemente nulas y carentes de valor y efecto las cláusulas que impongan al concesionario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta ley, o gastos por reparaciones u otros conceptos que por ley no le corresponden, en particular:

- a) Obliguen a vender, asegurar, transportar, depositar o comerciar los cultivos, cosechas, animales y demás productos de la explotación, con persona o empresa determinada;
- b) Obliguen a contratar la ejecución de labores o la adquisición y utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio o de bienes de subsistencia, a persona o empresa determinada;
- c) Obliguen a utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de los productos;
- d) Constituyan en el contrato o en cualquier acto posterior un domicilio especial distinto al real de las partes.
- e) Incluyan en el contrato cualquier cláusula que importe la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario.

Art. 5° – Se declaran inembargables, inejecutables y no afectadas al privilegio del concedente, los muebles, ropas y útiles domésticos del concesionario; las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del concesionario y su familia durante el plazo de un año, incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijen. Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán al crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables e inejecutables y sólo comprenderán a los arrendatarios que siendo personas físicas acrediten no tener otros recursos para la subsistencia de él y su familia y que no posean por ningún título otra explotación agropecuaria en actividad.

Art. 6° – Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que en la totalidad de los contratos vigentes en que sea parte una persona física o jurídica, sola o asociada, por sí o por interpósita persona, podrá explotar como arrendatario, aparcerero tomador o mediero.

Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que un concedente, en carácter de arrendador, aparcerero o mediero, podrá conceder a una sola persona física o jurídica sola o asociada, por sí o por interpósita persona, en carácter de arrendatario, aparcerero o mediero.

La reglamentación establecerá las sanciones en caso de violación de esta norma.

TITULO II

Del arrendamiento rural

Art. 7° – Habrá contrato de arrendamiento rural cuando una de las partes, llamado arrendador, se obligue a conceder a otra, arrendatario, el uso y goce de un predio rural, 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 o en especie.

Arrendamiento de explotación o establecimiento. El arrendamiento rural también podrá tener por objeto la cesión con igual finalidad de una explotación o establecimiento rural, integrado por las instalaciones, maquinarias, instrumentos, animales y demás bienes que las partes determinen en el contrato.

Precio

Art. 8° – *Precio en especie.* Si el precio fuere fijado en especie, el arrendatario se liberará pagando su equivalente en dinero. Igualmente, el arrendador podrá exigir la conversión en dinero, comunicándolo al arrendatario. El precio será determinado aplicando la cotización del producto en el puerto o mercado institucional que establezca el contrato o en su defecto en el más cercano.

Art. 9° – *Arrendamiento parciario.* Las partes podrán también convenir que el precio consista en un porcentaje de los frutos.

Sin perjuicio de la obligación de rendición de cuentas a cargo del arrendatario y de las estipulaciones contractuales relativas al control permitido al arrendador, será causa de resolución del contrato a instancia del arrendador la deslealtad o fraude por parte del arrendatario en la valoración o en la entrega al arrendador de los frutos que le correspondan.

Corresponde al arrendatario determinar la empresa donde entregará los frutos. Esta atribución admite pacto en contrario contractual expreso, exclusivamente en cuanto a la proporción correspondiente al arrendador.

Las partes contribuirán al seguro concertado por cualquiera de ellas, en proporción a sus respectivas participaciones.

Serán aplicables los artículos 15 y 16 de esta ley.

Art. 10. – Prohíbese convenir como retribución, además de una suma determinada de dinero o una cantidad o porcentaje fijo de frutos en la distribución de los mismos, un adicional a abonarse en dinero o en especie de acuerdo a la cotización o la cantidad de frutos obtenidos, o en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado a efectuarse bajo la dependencia del arrendador por el arrendatario, aparcerero y sus familias.

Art. 11. – *Remisión del precio.* Si se produjera la pérdida total o parcial de la cosecha debida a caso fortuito o fuerza mayor que implique riesgos no asegurables, el arrendatario tendrá derecho a la remisión proporcional del precio del arrendamiento, excepto si la pérdida resulta compensada con el producido de las cosechas precedentes.

Si la pérdida no resultara compensada, la remisión no podrá tener lugar sino al final del arrendamiento, en cuya oportunidad se efectuará computando el resultado de las cosechas obtenidas durante toda la vigencia del contrato. Hasta tanto se opere la compensación final, podrá dispensarse provisoriamente al arrendatario del pago del precio a la pérdida sufrida.

Art. 12. – La remisión que se acuerde, así como también la dispensa provisional, será en proporción al perjuicio sufrido y procederá siempre que la pérdida de cosecha sea superior al cincuenta por ciento tomando en consideración los rendimientos promedios del campo o, si ello fuera posible, los de la zona corregidos en función de la calidad relativa de aquél.

Art. 13. – Si la compensación se opera con beneficios extraordinarios posteriores a la dispensa provisional acordada, el arrendador podrá solicitar el reintegro de la suma que corresponda, quedando facultado el arrendatario a hacerlo en tantas cuotas iguales como sean necesarias para hacer coincidir el resarcimiento total del arrendador con el vencimiento del último pago de arrendamiento que resulte del contrato existente. Si los beneficios extraordinarios, anteriores o posteriores al acontecimiento que motivó la remisión, no alcanzaren para compensar totalmente la dispensa, ésta quedará igualmente satisfecha con los que haya sido posible lograr.

Art. 14. – El arrendatario deberá comunicar formalmente al arrendador dentro de los treinta días de producido el caso fortuito o la fuerza mayor, su voluntad de acogerse a la remisión, cuando los efectos del evento dañoso sean perfectamente determinables en cuanto a su origen y magnitud. La falta de comunicación en término importará la pérdida del derecho a la remisión.

Art. 15. – *Revisión del precio.* Transcurrido el segundo año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión del precio, cuando exista desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos debido a causas de índole general o regional, superiores al treinta por ciento (30 %).

La revisión del precio sólo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda.

Art. 16. – *Resolución del contrato.* La facultad de peticionar la remisión o revisión del precio previsto en los artículos precedentes no excluye el derecho de las partes a peticionar la resolución del contrato de acuerdo con el artículo 1.198 del Código Civil.

Plazo

Art. 17. – *Plazo.* Cuando en los contratos a que se refiere este capítulo no se estipule plazo o se estipule uno inferior a cinco años, el arrendatario tendrá derecho a considerarlo en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula que se oponga o agrave las prestaciones a su cargo.

El Poder Ejecutivo a través de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos u organismo que lo reemplace podrá establecer, para actividades y regiones determinadas que lo justifiquen especialmente y con los recaudos que la reglamentación determine, plazos mínimos legales superiores al establecido en el primer párrafo y hasta el máximo permitido por el artículo 1.505 del Código Civil.

Art. 18. – *Contratos sucesivos.* Todo contrato sucesivo entre las partes con respecto al mismo predio se considerará un nuevo contrato y cuando no se estableciera plazo o se estipulara uno inferior a cinco años, facultará al arrendatario a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula en contrario.

A tal efecto no se considerará nuevo contrato cualquier cambio de ubicación de la superficie arrendada dentro del mismo predio que se conviniere entre las partes durante los plazos a que se refiere este artículo, siempre que la nueva superficie no sea inferior en un diez por ciento a la contratada originariamente.

Art. 19. – *Continuación de la explotación.* Vencido el término legal o pactado, si este último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio al arrendador sin ningún derecho a plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes.

No obstante, si el arrendador consintiera que el arrendatario continúe en el uso y goce del predio luego de vencido el contrato, sin haber manifestado su voluntad en forma fehaciente de exigirle la restitución del mismo, o en su caso celebrado nuevo contrato, el arrendatario tendrá derecho a continuar la explotación hasta el vencimiento del año agrícola posterior. Se considerará que el arrendador consintió la continuación en el uso y goce del predio por el arrendatario si no le requirió fehacientemente la restitución dentro de los treinta días posteriores al vencimiento del plazo. Será de aplicación el artículo 1.145 del Código Civil.

Art. 20. – *Contratos ad melliorandum.* Los contratos en los cuales el arrendatario se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio, tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento u otras que retarden la productividad de su explotación por un plazo superior a dos años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de diez años. En estos casos el plazo establecido en el artículo 17 se computará desde la fecha en que por lo menos las dos terceras partes del predio se encuentren en condiciones de productividad.

Excepciones al plazo mínimo legal

Art. 21. – No se aplicará el plazo legal previsto en el artículo 17 a los contratos que se celebren con carácter accidental en los siguientes supuestos:

- a) Los contratos para formar o renovar pastoreo;
- b) Los contratos celebrados por una cosecha para la producción de semillas, siempre que el lote sea debidamente denunciado como semillero ante el organismo pertinente. Estos contratos podrán celebrarse sólo una vez cada dos años;
- c) Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrado por un plazo no mayor de un año. Quedarán no obstante incluidos en el plazo del artículo 17 cuando el arrendador imponga, autorice o consienta al arrendatario la realización de cualquier clase de trabajos culturales utilizables para las explotaciones agrícolas, aunque tengan por objeto el cultivo de especies forrajeras.

Los contratos accidentales a que se refiere este artículo deberán ser redactados por escrito y las firmas de las partes certificadas ante jueces de paz, comunales o escribano público. Deberán ser presentados, a instancia de cualquiera de las partes, ante la autoridad judicial competente para su calificación y homologación. La presentación deberá acompañarse con dictamen de profesional especializado que justifique que el contrato presentado responde a alguno de los incisos precedentes, siendo pasible el mismo de las sanciones que fije la reglamentación en caso de inexactitud o falsedad; dicho dictamen podrá ser reemplazado por un informe idéntico de la Comisión Zonal de Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural. El tribunal dictará resolución fundada calificando el contrato como accidental por encontrarlo incluido en los supuestos previstos.

La reglamentación podrá establecer que la presentación se realice en las mismas condiciones ante el organismo administrativo de aplicación prevista en el artículo 89 de esta ley, que dictará resolución fundada de calificación.

Cuando el contrato haya sido calificado y homologado por autoridad judicial, al vencimiento del mismo la presentación del testimonio que expida el tribunal será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva.

El contrato y la sentencia de calificación y homologación, o la resolución administrativa de calificación en su caso, deberán ser comunicados por el juez o por la autoridad administrativa respectiva en

cada caso para la inscripción en el Registro de Contratos Agrarios.

La omisión de las formalidades y calificación prevista precedentemente determina la aplicación del artículo 17.

Art. 22. – Será no obstante de aplicación el artículo 17 en los contratos contemplados en el artículo precedente:

- a) En caso de prórroga o renovación, o cuando el tenedor del predio, previa notificación formal al propietario lo conserve por un término mayor al establecido sin oposición documentada de éste.

A tales efectos habrá prórroga cuando el uso y goce del predio se prolongue, con la conformidad expresa o tácita del arrendador, por un plazo, cierto o incierto, inferior al pactado, y renovación cuando las partes convengan expresamente la continuación del contrato vencido, en las mismas condiciones sustanciales y por idéntico plazo;

- b) En caso de nueva contratación accidental entre las mismas partes sobre el mismo predio, si no ha transcurrido por lo menos el término de tres años desde el vencimiento del anterior contrato, aun cuando haya obtenido resolución administrativa o sentencia de calificación y homologación;
- c) En caso de celebrarse un nuevo contrato accidental con distinto arrendatario sobre el mismo predio, sin que haya transcurrido como mínimo tres años desde el vencimiento del precedente, con la sola comunicación del nuevo arrendatario, aun cuando haya obtenido resolución administrativa o sentencia de calificación y homologación;
- d) En cualquier caso que se compruebe que no se los aplica para las finalidades y supuestos contemplados precedentemente, sino como un medio habitual de ceder el uso y goce del predio para la explotación agrícola eludiendo proporcionar la garantía de estabilidad y los demás beneficios que esta ley acuerda. Las partes o la Comisión Zonal de Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural, podrán denunciar la violación y, comprobada sumariamente por el juez competente, el arrendatario que se encuentre en la tenencia del predio gozará del plazo del artículo 17 y subsiguientes. Sin perjuicio de ello, la reglamentación establecerá la penalidad aplicable a quien incurra en la práctica descrita.

Subarriendo, cesión y sucesión

Art. 23. – *Subarriendo y cesión.* Queda prohibido al arrendatario el subarriendo o las cesiones totales o parciales del predio o del contrato.

Queda exceptuado de esta disposición la cesión del predio para pastoreo de rastrojo y de los aprovechamientos secundarios del predio.

Las prohibiciones de subarrendar y ceder no obstarán a las operaciones de esta índole que se efectúen a favor de los productores agrarios asociados cuando se trate de arrendamientos colectivos, o de los socios en los arrendamientos concedidos a sociedades cooperativas, o de los integrantes de una sociedad civil o de hecho de carácter familiar o de una explotación familiar colectiva cuando el arrendamiento se hubiera celebrado con uno o algunos de sus miembros.

No se considerará cesión ni por ende violatoria de esta norma, ni alterará por ende las obligaciones del arrendatario emergentes del contrato de arrendamiento:

- a) La integración del arrendatario a una asociación de productores para la realización en común de una o varias tareas culturales o fases de la actividad de su empresa, o con las finalidades del artículo 26 segundo párrafo;
- b) La aportación en uso para la formación de explotaciones agrarias asociativas que integre o a sociedades de exclusivo objeto agrario;
- c) La celebración de medierías agrícolas por el arrendatario, salvo en el caso de arrendamiento parciario;
- d) La celebración por el arrendatario de aparcerías o medierías pecuarias y contratos de capitalización de hacienda, destinando para ello el predio arrendado, siempre que no se haya establecido en el arrendamiento el objeto exclusivamente agrícola;
- e) La celebración de contratos en participación por parte del arrendatario como asociante.

Art. 24. – Si ocurriese la muerte, incapacidad o imposibilidad física del arrendatario será permitida la continuación del contrato, por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta de segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación; o su rescisión a elección de los mismos.

Obligaciones de las partes

Art. 25. – Son obligaciones de las partes, además de las establecidas en el Código Civil, las siguientes:

1) Del arrendatario:

- a) Explotar el suelo racionalmente de modo de impedir su erosión, degradación o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contenga el contrato; para

ello deberá indicarse en el contrato la conformación de la rotación, el modelo tecnológico a utilizar y los criterios centrales del manejo de cultivos que aseguren el cumplimiento de este punto;

- b) Realizar la explotación con arreglo a las reglas del buen cultivo practicando una agricultura sostenible, resguardando la diversidad biológica;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;
- d) Mantener el predio libre de plagas y malezas asumiendo los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al tiempo de celebrarse el contrato, en la proporción convenida a falta de convención contribuirá en un cincuenta por ciento (50 %) de dichos gastos. En ambos casos, para la lucha contra las plagas y malezas no podrán utilizarse plaguicidas o pesticidas u otros productos que atentan contra la conservación del suelo u otros recursos naturales;
- e) Conservar las mejoras del predio que deberá entregar al vencimiento del contrato en las condiciones que lo recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y la acción del tiempo; en defecto de otro pacto expreso en el contrato, cuando se trate de arrendamiento de explotación o establecimiento, devolver los bienes entregados en la misma especie, calidad y cantidad, los instrumentos, máquinas e instalaciones en el mismo estado de uso, y los animales según la especie, número, sexo, calidad y peso de los que recibió;
- f) Inscribir el contrato en el Registro Fiscal de Operadores de Granos, en el Registro de Contratos Agrarios y en el Registro Inmobiliario respectivo, indicando las características de la rotación acordada y las coordenadas de localización de las superficies motivo del contrato, con sistema GPS.

2) Del arrendador

- a) Contribuir a los gastos que demande la lucha contra las plagas y malezas si el predio las tuviera al contratar, en la proporción convenida; a falta de convención contribuirá en un cincuenta por ciento (50 %) de dichos gastos;
- b) Inscribir el contrato en el Registro Fiscal de Operadores de Granos, en el Registro de Contratos Agrarios y en el Registro Inmobiliario;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del me-

dio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional.

Facultades del arrendatario

Art. 26. – El arrendatario puede tomar todas las iniciativas de gestión requeridas para el racional cultivo del fundo, la cría de los animales o para el ejercicio de las actividades conexas.

El arrendatario puede participar en organismos asociativos ya sea para la conducción, la transformación o el mejoramiento del fundo y para la transformación y comercialización de la producción.

Son nulas las cláusulas contenidas en los contratos que limiten las facultades reconocidas al arrendatario, o que impongan cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada, o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentadas.

Extinción del contrato

Art. 27. – El contrato de arrendamiento concluye en los siguientes casos:

- a) Por vencimiento del término legal o del término pactado, si este último fuera mayor de acuerdo con lo establecido en el artículo 17;
- b) Por abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario;
- c) Por falta de pago de arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, o de la entrega de los frutos pactados en él, o su equivalente en dinero, en su caso. Si no existiese contrato o no se estableciera en él el período de pago, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.579 del Código Civil, y en cuanto a los períodos de pago se tendrán en cuenta los usos y costumbres locales. La falta de pago en cualquiera de los casos establecidos precedentemente facultará al arrendador a exigir el desalojo del inmueble y al pago de las sumas adeudadas;
- d) Por resolución del contrato en el caso de incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato pusieran a cargo del arrendatario;
- e) En el caso previsto en el artículo 24;
- f) Por extinción del usufructo en caso de que el contrato haya sido celebrado por usufructuario. En este caso, el arrendatario tendrá derecho a continuar la explotación del predio hasta el vencimiento del año agrícola siguiente, o del plazo de un año si se tratara de explotación ganadera, luego de cesado éste.

Formalidades

Art. 28. – Los contratos del arrendamiento deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad y se probare su existencia de acuerdo

con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda.

Sin perjuicio de ello, el arrendatario podrá pedir al organismo de aplicación que se emplace a su arrendador a otorgarle contrato escrito. La reglamentación establecerá el procedimiento pertinente.

Los contratos de arrendamiento deberán ser obligatoriamente inscritos en el registro especial creado por esta ley y en el registro inmobiliario de la jurisdicción territorial respectiva por cualquiera de las partes. Si la inscripción se efectuara dentro de los 15 días de su celebración, el contrato producirá efectos contra terceros desde esta fecha y fuera de ese término desde la fecha de su inscripción.

El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que ocasione el arrendatario por su omisión de inscribir el contrato respectivo.

De las mejoras

Art. 29. – El arrendatario puede hacer en la cosa arrendada, siempre que no haya sido citado para la restitución de la cosa, sin conformidad del concedente y no obstante cualquier cláusula en contrario, las mejoras que considere convenientes para su utilidad o comodidad. Después de hecho el contrato el concedente tampoco podrá prohibir al arrendatario o aparcerero que haga mejoras. Es aplicable a los contratos agrarios el artículo 1.536 de Código Civil, cuando se trate de mejoras necesarias y útiles.

Art. 30. – El arrendador sin derecho por ello a elevar renta, está obligado a realizar todos los gastos, obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en el estado de servir para el aprovechamiento o explotación que fuere destinada.

Art. 31. – Cuando el arrendador omitiere o retardare en ejecutar la realización de los trabajos que le incumben se estará a lo dispuesto en los artículos 1.518, 1.519, 1.520 y 1.521 del Código Civil.

Art. 32. – Se entiende por mejoras útiles, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 591 del Código Civil no sólo las que sean indispensables para la conservación de la cosa y las de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella, sino también las que aumenten la producción y la rentabilidad o valor agrario de la misma.

Art. 33. – El arrendatario podrá realizar las mejoras a que se refiere el artículo 31 siempre que no menoscaben el valor de la finca debiendo previamente comunicar por escrito el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas que se entenderán consentidas si no mediare oposición en el término de un mes. Si existiera oposición resolverá la autoridad judicial competente o las instancias previstas en el artículo 90, según el caso.

Art. 34. – El arrendador puede por sí solo realizar en la finca cualquier mejora de las mencionadas en el artículo anterior, siempre que no se menoscabe

por ella su rendimiento o el uso agrícola a que ha sido destinado, sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras y la indemnización de los perjuicios que pudieran causarse. Realizadas las mejoras, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad concedida.

Establecida la nueva renta que corresponda a la finca mejorada, dentro de los tres meses siguientes a su notificación al arrendatario podrá:

- a) Continuar la relación de arrendamiento;
- b) A rescindir el contrato.

Si el arrendatario no hace uso de estas facultades dentro de los tres meses, se entiende que opta por continuar el arrendamiento sujetándose a la nueva renta.

Art. 35. – Concluido el contrato por cualquier causa, el arrendatario podrá optar:

- a) Por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro;
- b) Por exigir al arrendador, a elección de éste, se le abone:
 1. El mayor valor que por causa de las mejoras introducidas tenga por entonces la finca.
 2. Su valor actual.

Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras, se determinará por acuerdo entre las partes o en su caso, en la instancia pertinente, la cantidad que debe ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada.

Art. 36. – Si el contrato se resuelve por culpa del arrendador está obligado a pagar también las mejoras voluntarias.

TITULO III

De las aparcerías y medierías

CAPÍTULO I

De las aparcerías

Art. 37. – *Definición.* Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, un establecimiento rural que disponga a cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo para la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse frutos.

La dirección de la empresa corresponde al aparcerero tomador.

Obligaciones de las partes

Art. 38. – Son obligaciones de las partes, además de las que resultan de esta ley y su reglamento:

Del aparcerero tomador

- a) Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato;
- b) Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar la explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos, debiendo practicar una agricultura sostenible resguardando la diversidad biológica, contribuyendo con el 50 % de los gastos que ella demande;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;
- d) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo. En defecto de otro pacto expreso en el contrato, cuando haya recibido en aparcería una explotación o establecimiento, devolver los bienes integrantes en la misma especie, calidad y cantidad, los instrumentos, máquinas e instalaciones en el mismo estado de uso, y los animales según la especie, número, sexo, calidad y peso de los que recibió;
- e) Salvo estipulación o usos en contrario, hacer saber al aparcerero dador con prudente anticipación la fecha en que comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, no pudiendo disponer de los mismos hasta tanto se proceda a su separación;
- f) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el 50 % de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ocupar el campo;
- g) Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas;
- h) Inscribir en la forma que establezca la ley;
- i) Rendir cuentas documentadas del resultado de la explotación exhibiendo las liquidaciones, documentos y recibos correspondientes.

Del aparcerero dador

- a) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas;

b) Llevar las siguientes anotaciones con las formalidades que la reglamentación determine:

1. Nómina de las máquinas, animales, útiles, enseres y bienes de toda clase aportados inicialmente por cada uno de los contratantes, especificando su estado y valor estimado o de costo. Deberá actualizar dicho inventario con los cambios que se produzcan, para lo cual el aparcerero está obligado a hacerle llegar la correspondiente información.
2. Los demás aportes que efectúe.
3. Detalle de la forma en que se distribuyen los frutos de cada cosecha y liquidación.

La omisión o alteración de las anotaciones constituirá una presunción en su contra;

- c) Contribuir con el 50 % de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al contratar;
- d) Contribuir con el 50 % de los gastos que demande la realización de una agricultura sostenible;
- e) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;
- f) Inscribir el contrato en la forma que determina la presente ley.

Prescripción

Art. 39. – Toda acción emergente del contrato de aparcería prescribirá a los cinco años.

Remisión

Art. 40. – Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los artículos 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, inciso 1 a) y b), 26, 28, 29 a 36 inclusive.

Extinción del contrato

Art. 41. – Los contratos de aparcería concluyen en los siguientes casos:

- a) Por el vencimiento del término legal o del término pactado, si éste fuere mayor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19;
- b) Por la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. No obstante en este caso podrá continuarse el contrato por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación, previa notificación formal al aparcerero dador en el plazo de 30 días. El contrato no termi-

nará, por muerte del dador, salvo opción contraria del aparcerero ni en los casos de enajenación del predio cuando el contrato hubiera sido inscrito en el registro inmobiliario respectivo;

- c) Por resolución del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato pusieran a cargo del aparcerero;
- d) Por resolución del contrato en caso de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero, o por incumplimiento en la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador. En estos casos puede pedirse el desalojo del predio y la restitución de las cosas objeto de contrato en juicio sumario.

Art. 42. – Se regirá por las normas fijadas para la aparcería todo contrato en el cual la retribución consista, además del porcentaje en la distribución de frutos, en una determinada suma de dinero.

Los contratos que importen conjuntamente un contrato de arrendamiento y otro de aparcería se regirán por las normas respectivas de esta ley.

Sección Primera

De las aparcerías agrícolas

Art. 43. – El porcentaje en la distribución de los frutos que las partes convengan deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación. El porcentaje sólo será revisable cuando por cualquier causa se produzca un desequilibrio en la proporcionalidad de los aportes.

Art. 44. – La distribución de los frutos se hará previa deducción de la semilla empleada por el aparcerero tomador, salvo que la hubieran aportado ambas partes o hubieran dispuesto compensar su costo con otros aportes del aparcerero dador.

Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

Art. 45. – La pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción establecida para el reparto de aquéllas.

Sección Segunda

De las aparcerías pecuarias

Art. 46. – *Definición.* Habrá aparcería pecuaria cuando las partes se asocian para la crianza y explotación de ganado y para el ejercicio de las actividades conexas, a fin de distribuir el aumento del ganado y de los otros productos y utilidades que de él deriven. El aumento puede consistir tanto en las crías que se hayan producido como en el mayor

valor intrínseco que el ganado tenga al término del contrato; en este caso se denomina contrato de capitalización de hacienda.

Art. 47. – *El ganado es aportado por el concedente o dador.* La estimación del ganado al celebrarse el contrato no transfiere su propiedad al aparcero tomador. La estimación debe indicar la cantidad, la raza, la calidad, el sexo, el peso y la edad del ganado y el respectivo precio en el mercado. La estimación servirá de base para determinar lo que tiene derecho a tomar el concedente a la terminación del contrato.

Duración

Art. 48. – Los contratos de aparcería pecuaria en los que no se conceda además de los animales el uso y goce del precio necesario para la explotación, se regirán por el plazo que las partes convengan o en su defecto por el que determinen los usos y costumbres locales.

Dirección de la empresa

Art. 49. – La dirección de la empresa corresponde al aparcero, el cual debe ejercitarla según las reglas de la buena técnica de la crianza de ganado.

Custodia y crianza

Art. 50. – El aparcero debe prestar el trabajo necesario para la custodia y crianza del ganado entregado, para la elaboración de los productos y para el transporte hasta los lugares de depósito ordinario.

El aparcero debe usar la diligencia del buen ganadero.

Salvo estipulación o uso contrario, los gastos de cuidado y cría de los animales correrán por cuenta del aparcero.

Art. 51. – El dador de animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcero en la posesión de los mismos y en caso de evicción a sustituirlos por otros.

El aparcero no responderá de la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables.

Transferencia del ganado

Art. 52. – Si la propiedad o el goce del ganado dado en aparcería es transferido a otros, el contrato no se extingue, y los créditos y las deudas del concedente que derivan de la aparcería pasan al adquirente en proporción a la cuota adquirida, salvo en lo que respecta a las deudas en las que existe la responsabilidad solidaria del concedente. Si la transferencia comprende la mayor parte del ganado, el aparcero puede en el término de un mes desde que haya obtenido conocimiento de ella, rescindir el contrato con efecto a la finalización del año en curso.

División de productos y utilidades

Art. 53. – Los aumentos, los productos, las utilidades y los gastos se dividen entre las partes de acuerdo a la proporción establecida en el convenio o en los usos.

Es nulo el pacto por el cual el aparcero debe soportar las pérdidas en una proporción mayor que las ganancias.

Salvo estipulación en contrario, ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en aparcería o de los frutos y productos de los mismos.

Art. 54. – A la terminación del contrato las partes deben proceder a una nueva estimación del ganado.

El concedente retira, de acuerdo con el contrato, un conjunto de cabezas igual a las que se hayan aportado, de acuerdo al número, a la raza, al sexo, al peso, a la calidad y a la edad que corresponda. El resto se divide de acuerdo a lo establecido en el artículo 53.

Si no existen cabezas suficientes para igualar la estimación inicial, el concedente toma las que quedan.

Muerte del concedente

Art. 55. – La aparcería pecuaria no se disuelve por la muerte del concedente.

En el caso de muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero, se observan en cuanto sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 41, inciso b), de la presente ley.

Forma

Art. 56. – Es aplicable a los contratos de aparcería pecuaria lo establecido en el artículo 28.

CAPÍTULO II

De las medierías

Art. 57. – Habrá mediería cuando ambas partes se asocian para realizar la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos, aportando una de ellas animales, un establecimiento rural que disponga por cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo, y la otra se obliga a realizar personalmente la explotación con o sin personal a su cargo pudiendo también aportar animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo.

Ambas partes contribuyen en forma equivalente con el capital necesario, y con los gastos de explotación, con igualdad de poderes en la dirección y administración.

Los frutos se reparten en partes iguales. Al momento del reparto las partes podrán disponer una

proporción distinta en compensación de los mayores gastos en la explotación que alguna de ellas hubiere realizado.

Las medierías no constituyen sociedades ni son sujetos de derecho. Cada uno de los medieros es considerado empresario y será responsable por las obligaciones fiscales y las emergentes de la legislación laboral, previsional y de seguridad social por sus dependientes y familiares colaboradores.

Las medierías quedan sometidas en cuanto al plazo a lo dispuesto en los artículos 16 y 17, y le son aplicables supletoriamente y en cuanto sean compatibles las normas de las aparcerías.

TITULO IV

Del pastaje

Art. 58. – Existe contrato de pastaje cuando el concedente de los pastos, sin entregar la tenencia de un predio rural cuyo uso y goce dispone por cualquier título, le concede a otro el derecho de hacer pastar al ganado mediante el pago de un precio en dinero por cabeza de animal y por un plazo determinado.

No será aplicable al contrato establecido en este título el plazo mínimo legal dispuesto en el artículo 17 de la presente ley.

Art. 59. – El concesionario debe limitarse a hacer pastar los animales y suministrarle la bebida necesaria sin poder realizar ningún otro acto de utilización del fundo. Salvo convención expresa en contrario tampoco podrá utilizar las mejoras existentes en el predio excepto el caso de los alambrados u otros medios de encerramiento y bebida.

Art. 60. – El dueño del ganado sólo puede exigir el cuidado o custodia de los animales en el caso en que expresamente se haya convenido. Se presumirá que existe tal obligación cuando el dueño de los pastos y tenedor del predio habite en él con personal encargado de atender el ganado, darle de beber, y cambiarlo de potrero cuando sea necesario.

Art. 61. – La persona que tiene a su cargo la custodia, con arreglo a lo dispuesto precedentemente, es responsable de los daños y perjuicios que los animales puedan causar a terceros estando el predio debidamente cercado.

Art. 62. – El dueño del predio no es responsable por la muerte o desaparición de los animales que pasten en el mismo por causas naturales o por cualquier otra causa que no le sea imputable.

Art. 63. – No existiendo contrato escrito, cualquiera de las partes puede resolverlo en cualquier momento dando aviso fehacientemente a la contraparte. En este caso los animales deberán ser retirados en forma inmediata por el dueño de los mismos.

TITULO V

De los contratos agrarios en participación

Art. 64. – Con el contrato agrario de asociación en participación el asociante atribuye al asociado,

como contrapartida a un determinado aporte, una participación en las utilidades de la explotación o de una cosecha, cría, engorde o negocio determinado. El aporte del asociado puede consistir en dinero, insumos o prestaciones de servicio.

Las partes establecen libremente la duración del contrato. Los terceros adquieren derechos y asumen obligaciones solamente hacia el asociante.

Salvo pacto en contrario, el asociante puede convenir participaciones a varios asociados.

La gestión de la empresa y de la producción corresponde al asociante, sin perjuicio de lo convenido respecto del control y de su obligación de rendir cuentas.

Salvo pacto en contrario, el asociado participa a las pérdidas en la misma medida que a las utilidades, pero las pérdidas que recaen sobre el asociado no pueden superar el valor de su aporte.

TITULO VI

Del contratista rural

Art. 65. – Es contratista rural o locador de obra, quien toma a su cargo la realización en un predio rústico cuya tenencia, posesión o propiedad pertenece a otro, llamado locatario rural, una o más tareas culturales y obras, o la totalidad de ellas dirigidas a la obtención de frutos agrícolas y/o su recolección que ejecuta con maquinarias, herramientas o equipos rurales y mano de obra propia o ajena de que dispone, sin mediar relación de dependencia con quien las encarga percibiendo como retribución un precio en dinero, un porcentaje de los frutos obtenidos o una cantidad fija de ellas.

Art. 66. – El contrato de locación de obra rural es una especie del contrato de locación de obra legislado en el Código Civil, cuyas disposiciones le son aplicables en cuanto no hayan sido modificadas por la presente ley.

Art. 67. – El contrato de locación de obra rural debe formalizarse por escrito.

Art. 68. – El contratista rural debe realizar las obras o tareas culturales en tiempo oportuno conforme a la buena técnica agrícola y a las costumbres del lugar empleando las herramientas y maquinarias adecuadas para obtener el resultado previsto.

Art. 69. – Los trabajos o tareas que el contratista toma a su cargo serán realizadas en miras a una agricultura sustentable teniendo en cuenta principalmente la conservación del suelo de modo de evitar su degradación, erosión o agotamiento, resultando responsable de los daños que una explotación irracional ocasione al locatario.

A este efecto es aplicable lo dispuesto en el artículo 1.631 del Código Civil.

Art. 70. – El contrato de locación de obra rural concluye con la finalización de las tareas u obras

que tomó a su cargo, o al levantamiento de los cultivos realizados en tiempo oportuno debiendo en forma inmediata retirar del predio al personal, equipos, maquinarias y herramientas empleados dejándolo libre de ocupantes y de ocupación, bajo apercibimiento en caso contrario de considerar su conducta como usurpación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 2.364 y 2.372 del Código Civil.

TITULO VII

De los contratos promovidos, el régimen impositivo y las condiciones del cesionario

Art. 71. – Serán considerados contratos promovidos los contratos de arrendamientos, aparcerías y medierías que cumpliendo las condiciones del artículo 73 sean celebrados en carácter de arrendatario, aparcerero tomador o mediero por el o los titulares de una micro o pequeña empresa agropecuaria, trátase de personas físicas o jurídicas.

Tal carácter se determinará de acuerdo a la resolución de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa vigente al momento de la celebración.

Los beneficios del presente título también serán aplicables a los contratos que tengan por objeto la explotación ganadera y tambera en todas sus modalidades cumpliendo los requisitos que se exigen en la presente para ser beneficiarios.

También gozarán del régimen fiscal promovido los contratos agrarios en participación en los que el asociante sea un arrendatario en un contrato promovido, alcanzado los beneficios a las siguientes partes:

- a) Al contratista rural asociado, respecto de los bienes destinados a cumplir el aporte y los productos que integren su participación;
- b) Al proveedor de insumos asociado en el mismo caso;
- c) Al inversor asociado en el mismo caso.

Art. 72. – Se considerará también como contrato promovido el contrato agrario en participación que celebre como asociante quien o quienes ostenten el carácter de titular de una micro o pequeña empresa agropecuaria, trátase de persona física o jurídica, y sea a su vez propietario o usufructuario del inmueble rural, con un contratista rural y/o un proveedor de insumos y/o inversor como asociados. El contrato deberá tener una duración mínima de cinco años, y se ajustará en cuanto resulte compatible a las demás condiciones del artículo 73.

Al asociante y asociados corresponderán, en cuanto sean aplicables, los beneficios de los artículos 74, 75 y 76 de esta ley.

Art. 73. – Dichos contratos promovidos deberán:

- a) Ser celebrados, en todos los casos, por el plazo mínimo previsto en el artículo 17 de esta ley, sin perjuicio de los incentivos a los contratos de mayor duración;

b) Ajustarse a las demás previsiones de esta ley;

c) El predio cedido o aportado no podrá exceder de tres unidades económicas, según las normas provinciales vigentes. Cuando no existieran normas provinciales al respecto, la superficie de la unidad económica a los efectos de esta ley será determinada por el organismo de aplicación que designe la reglamentación;

d) Los arrendatarios, aparceros tomadores o medieros incluidos en el artículo 74 podrán celebrar más de un contrato promovido, pero los mismos en su totalidad no podrán exceder la superficie referida en el inciso precedente. Esta limitación no rige para los propietarios, arrendadores o aparceros dadores;

e) Los contratos deberán prever prácticas conservacionistas y de sustentabilidad. En caso de que se hubieran dictado normas generales aplicables, deberán ajustarse a las mismas;

f) Los contratos serán presentados ante el organismo que establezca la reglamentación, que dictará la pertinente resolución de promoción y ordenará la registración.

Art. 74. – Los contratos promovidos gozarán de beneficios impositivos y financieros de conformidad con el régimen de promoción de esta ley.

En los casos que por ley, reglamento o resolución de la autoridad de aplicación se considere conveniente, los sujetos comprendidos en el artículo 71 podrán también beneficiarse con aportes no restituyibles. Especialmente, dicho beneficio podrá preverse:

- a) Para quienes revistan el carácter de agricultores familiares titulares de microempresas rurales de acuerdo a la reglamentación de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa;
- b) Para la iniciación y radicación de jóvenes agricultores que solos o asociados constituyan una micro o pequeña empresa agropecuaria;
- c) Para quienes posean títulos técnicos o profesionales en carreras vinculadas con las ciencias agrarias, veterinarias o de administración rural.

Art. 75. – Se establecen a modo de promoción los siguientes beneficios fiscales:

1. Para los arrendatarios y aparceros tomadores:
 - a) Disminución de la alícuota del impuesto a las ganancias provenientes del contrato promovido en un 33 %;
 - b) Devolución anticipada del impuesto al valor agregado de bienes adquiridos a los efectos del cumplimiento del objeto del contra-

to promovido. Dicha devolución procederá en la medida en que los importes de los mismos no hayan sido absorbidos por los respectivos débitos fiscales originados en la venta de productos vinculados al cumplimiento del objeto del contrato promovido;

- c) Amortización acelerada de bienes adquiridos al efecto del cumplimiento del contrato promovido;
- d) Los bienes incluidos en los contratos promovidos no integrarán la base de imposición del impuesto a la ganancia mínima presunta.

2. Para los arrendadores y aparceros dadores:

- a) Disminución de la alícuota del impuesto a las ganancias, en un 20 %;
- b) Régimen de amortización acelerada en bienes de capital adquiridos por el aparcerero dador para ser aportados en aparcerías.

Art. 76. – Cuando el plazo del contrato sea de ocho o más años, los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias expuestos en el artículo 75 se incrementarán al 40 % para el tomador y al 25 % para el dador.

Art. 77. – Los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias expuestos en el artículo 75 se incrementarán al 40 % para el arrendador y al 25 % para el aparcerero dador, cuando quien revista tal carácter en un contrato promovido sea en total propietario de no más de una unidad económica.

Art. 78. – En las medierías, ambas partes gozarán de los beneficios previstos, respecto de los bienes aportados y productos obtenidos con motivo del contrato.

Art. 79. – Las provincias serán invitadas a adherir a lo dispuesto en este capítulo, a fin de:

- a) Eximir a los contratos promovidos del impuesto de sellos;
- b) Disminuir las alícuotas del impuesto inmobiliario rural a los inmuebles dados en arrendamiento, aparcerías u objeto de medierías en los contratos promovidos;
- c) Disminuir las alícuotas del impuesto a los ingresos brutos sobre las ventas de productos por los concedentes o concesionarios y medieros en los contratos promovidos.

Art. 80. – Los contratos promovidos gozarán de estabilidad fiscal durante su vigencia. De esta manera cualquier modificación de los beneficios previstos en esta ley operará para el futuro.

Art. 81. – La reglamentación podrá establecer beneficios financieros vinculados a los contratos promovidos.

TITULO VIII

De la conservación de los recursos, la buena técnica agraria y la explotación racional

Art. 82. – La explotación agropecuaria realizada en cumplimiento de los contratos regulados por esta ley debe observar las reglas del buen cultivo y de la buena técnica agraria, practicando una agricultura sostenible y resguardando la diversidad biológica.

Deberá asimismo realizarse de conformidad con las leyes especiales de protección del medio ambiente, de protección de los recursos naturales, y de conservación y recuperación de suelos.

Todos los contratantes están por igual obligados a respetar esta norma y hacerla cumplir. Cualquier cláusula contractual en contrario carecerá de validez.

Sin perjuicio de lo establecido en las leyes especiales, la reglamentación fijará las condiciones para el cumplimiento de esta norma y las penalidades por su violación.

Art. 83. – A los fines de la ejecución e interpretación de los contratos de esta ley, se entiende por buen cultivo la restitución de nutrientes del suelo, su manejo y empleo de implementos adecuados, la ausencia de quema de rastrojos, el mejoramiento de las posibilidades productivas de las tierras, la realización de cultivos que eviten su agotamiento, alternándolos o variando su explotación, la ejecución de actos de conservación de los recursos naturales renovables y que resguarden la diversidad biológica, y la realización de mejoras que aumente la producción, la rentabilidad o el valor del predio.

Art. 84. – Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento. Se entiende por:

- a) *Erosión*: el proceso de remoción o transporte notorio de las partículas del suelo por acción del viento o del agua en movimiento;
- b) *Degradación (salinización, alcalinización, acidificación, etcétera)*: la pérdida del equilibrio de las propiedades fisicoquímicas del suelo que lo hace apto para el cultivo, originada en prácticas o normas deficientes del manejo del suelo, particularmente relacionadas con el régimen hidrológico del mismo, y para cuya restauración del equilibrio se hace necesario el uso de correctivos adecuados;
- c) *Agotamiento*: la pérdida de la capacidad productiva intrínseca del suelo como consecuencia de su explotación y que sólo puede recuperarse restituyéndole los elementos perdidos.

Art. 85. – Cuando aún no se hubiere provocado erosión, degradación o agotamiento, pero existiere irracionalidad en la explotación capaz de originarlos,

por la acción de un contratante o por las condiciones impuestas en el contrato, se podrán intentar las acciones administrativas o judiciales que correspondan para obtener el uso racional del suelo por cualquiera de las partes.

Art. 86. – En el supuesto anterior, la resolución fijará las condiciones en que será permitida la continuación de la explotación de acuerdo al dictamen técnico del organismo que determine la reglamentación. Si ello implicare una alteración sustancial de la explotación que habitual y racionalmente corresponde realizar al arrendatario o aparcerero, éste podrá pedir en forma sumaria en el mismo expediente la rescisión de la relación contractual, o bien la remisión y/o reducción proporcional del precio del arrendamiento, o la revisión del porcentaje en la aparcería, no mediando su culpa o negligencia.

Art. 87. – Cuando se hubiere producido la erosión, degradación o agotamiento, podrán deducirse las siguientes acciones:

- a) Para obtener la fijación de las condiciones técnicas en que será permitida la continuación de la explotación, por cualquiera de las partes;
- b) Para obtener la rescisión del contrato, por el concedente que invoque culpa o negligencia del arrendatario o aparcerero, caso fortuito o fuerza mayor. Mediando culpa o negligencia del arrendatario o aparcerero, el arrendador o aparcerero podrá pedir la indemnización de daños y perjuicios correspondientes;
- c) Para obtener la rescisión del contrato por el arrendatario o aparcerero, cuando no mediando su culpa o negligencia entendiere que las condiciones en que podrá continuar la explotación implican una alteración sustancial en la que habitualmente realiza. Si optare por continuar la explotación, podrá ejecutar los trabajos determinados por el órgano pertinente por cuenta del concedente si éste no los efectuara dentro del plazo que se fije, quedando facultado para retener la parte del precio o proporción correspondiente al costo de los mismos. Si la ejecución de los trabajos interrumpiera total o parcialmente el uso y goce del predio, durante el lapso correspondiente el arrendatario podrá obtener la reducción y aun la remisión del pago del arrendamiento y el aparcerero la revisión de las proporciones.

Art. 88. – El organismo que determine la reglamentación definirá las prácticas conservacionistas y de control de degradación del suelo que deben atender las explotaciones propias de los contratos celebrados al amparo de esta ley.

En los contratos deberán constar las condiciones de trabajo de la tierra, que deberán ajustarse a las

prácticas precedentemente previstas, debiendo especificar:

- a) Evaluación edafológica de las condiciones del suelo;
- b) Aptitud de las tierras para agricultura, ganadería o bosques;
- c) Técnicas de manejo para el cultivo, de recuperación de suelos y rotaciones.

La autoridad de aplicación garantizará el cumplimiento de la norma, y en su caso, aplicará las sanciones que por su violación establezca el reglamento.

TITULO IX

De los órganos de aplicación y las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural

Art. 89. – *Organo de aplicación.* Será autoridad de aplicación de esta ley la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación, la que a través del organismo que designe u organice al efecto, dictará las medidas necesarias para el cumplimiento de esta ley, y adoptará las sanciones que establezca la reglamentación por violaciones a la misma.

Las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, en la proporción que disponga la reglamentación, estarán integradas por representantes de las autoridades comunales o municipales, de productores y cooperativas, propietarios y entidades gremiales, de profesionales de la actividad agropecuaria, Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, organismos y/o reparticiones especializadas provinciales, nacionales, miembros de universidades públicas y trabajadores rurales.

La reglamentación establecerá la sede y ámbito de actuación territorial de las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, su constitución y reglas de funcionamiento.

Serán facultades de las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, sin perjuicio de las que además establezca la reglamentación:

- a) Velar por el adecuado cumplimiento de esta ley y denunciar las violaciones de las normas ante las autoridades competentes;
- b) Proponer para su evaluación a la autoridad de aplicación iniciativas legislativas, reglamentarias y/o administrativas para el mejor cumplimiento de esta ley y sus finalidades;
- c) Emitir opinión en caso de aplicación del segundo párrafo del artículo 17, y en cualquier caso que le sean requeridos por la autoridad de aplicación y/o cualquier autoridad pública;
- d) Emitir, en caso de serle requerido, dictamen para la calificación de contratos accidentales, tal como está previsto en el artículo 21;

e) Dictaminar sobre el cumplimiento del artículo 73 y concordantes para gozar del régimen de contratos promovidos, a los efectos de la presentación prevista en el inciso f) de dicho artículo.

TITULO X

De la resolución de conflictos

Art. 90. – Invitar a las provincias a crear órganos o instancias alternativas para la mediación o resolución de conflictos respecto de los problemas que se susciten por la aplicación de la presente ley.

TITULO XI

Del registro de contratos agrarios

Art. 91. – Créase en el ámbito de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación el registro de contratos agrarios. La reglamentación establecerá su funcionamiento y condiciones para la inscripción de los contratos, previendo su recepción en todas las oficinas y delegaciones de la repartición en el territorio nacional.

TITULO XII

De las disposiciones comunes, complementarias y transitorias

Art. 92. – Los contratos que, a pesar de no estar regulados por un estatuto especial presupongan una relación de dependencia y no impliquen la cesión del uso y goce del predio, quedarán excluidas del régimen de esta ley aun cuando la retribución consista en la participación en los frutos.

Art. 93. – Quedan excluidos de la presente ley los contratos que impliquen cesión de predios con instalaciones para destino exclusivo de explotaciones ganaderas y de cría animal intensiva de tipo industrial, locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación de ganado, siempre que no sean parte de un predio mayor cedido con destino a la explotación agropecuaria o del que se obtengan parcial o totalmente los alimentos para la explotación intensiva.

Art. 94. – Derógase la ley 13.246 y sus modificatorias.

Art. 95. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 4 de julio de 2008.

Vilma L. Ibarra. – Alberto Cantero Gutiérrez. – Walter A. Agosto. – Rubén Sciutto. – Norberto P. Erro. – Nancy S. González. – Irma A. García. – María J. Acosta. – Sergio Basteiro. – Claudia Bernazza. – Ana Berraute. – Rosana Bertone. – Lía F. Bianco. – Graciela Camaño. – Susana Canela. – María A. Carmona. – Jorge A. Cejas. – Nora N.

César. – Luis F. Cigogna. – Diana B. Conti. – Stella M. Córdoba. – Zulema B. Daher. – María G. de la Rosa. – Patricia S. Fadel. – Juan C. Gioja. – Ruperto E. Godoy. – Graciela B. Gutiérrez. – Griselda N. Herrera. – Luis A. Ilarregui. – Miguel A. Iturrieta. – Beatriz Korenfeld. – Jorge A. Landau. – Oscar E. Massei. – Antonio Morante. – Carlos J. Moreno. – Juan M. Pais. – Alberto Paredes Urquiza. – Guillermo Pereyra. – Jorge R. Pérez. – Carlos A. Raimundi. – Héctor P. Recalde. – Beatriz Rojkés de Alperovich. – Alejandro L. Rossi. – Juan A. Salim. – Carlos D. Snopek. – Raúl P. Solanas. – Gladys B. Soto. – Gerónimo Vargas Aignasse. – Mariano F. West.

En disidencia parcial:

Pedro J. Azcoiti. – Vilma Baragiola. – Verónica C. Benas. – Francisco J. Ferro. – Fernando Sánchez. – Sandra A. Rioboo. – María Martín. – Claudio Lozano. – Lisandro Viale. – Eduardo Macaluse. – Susana R. García.

En disidencia:

Eduardo Amenta.

En disidencia total:

Luis A. Galvalisi. – Christian Gribaudo.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General, de Agricultura y Ganadería y de Presupuesto y Hacienda al considerar el proyecto de ley de los señores/as diputados/as Macaluse, Maffei, Bisutti y Raimundi sobre contrato agrario; del señor diputado Ilarregui sobre arrendamientos rurales y aparcerías, ley 13.246, modificaciones de los artículos 4° y 39, sobre contratos; el proyecto de ley de la señora diputada Rojkés de Alperovich y el señor diputado Vargas Aignasse sobre arrendamientos y aparcerías rurales, ley 13.246, modificaciones del artículo 4°, sobre plazo mínimo del contrato; y el proyecto de ley de los señores diputados Viale, Martínez Garbino, Cuccovillo, Barrios, Macaluse y Cortina sobre arrendamientos y aparcerías rurales, ley 13.246, modificaciones y régimen, y el proyecto de ley del señor diputado Cigogna sobre arrendamientos rurales, ley 13.246, modificaciones sobre responsabilidad del arrendatario, han estimado modificarlos por razones de técnica legislativa y unificarlos en un solo dictamen, por lo que solicitan su sanción.

Vilma L. Ibarra.

ANTECEDENTES

1

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CONTRATOS AGRARIOS

TITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1° – La presente ley será aplicable a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le haya asignado y a sus distintas modalidades, siempre que conserve el carácter sustancial de las prestaciones correlativas, conforme a sus preceptos, y a su finalidad agroeconómica.

Art. 2° – Los preceptos de esta ley son de orden público e irrenunciables sus beneficios. Salvo los casos en que expresamente lo autorice, son nulas y carentes de todo valor cualesquiera cláusulas o pactos contenidos en los contratos que sean contrarios a la ley, y también los pactos y actos realizados en fraude a la misma, las que no impedirán la aplicación de las normas que se hubiere tratado de eludir.

Sólo serán renunciables los derechos del concesionario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público.

Los derechos del concedente son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

Art. 3° – En los contratos regidos por esta ley se aplicarán, en defecto de disposiciones expresas de la misma, en el siguiente orden:

- a) Los convenios de las partes;
- b) Los usos y costumbres locales;
- c) Las normas del Código Civil.

Art. 4° – Son insanablemente nulas y carentes de valor y efecto las cláusulas que impongan al concesionario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta ley, o gastos por reparaciones u otros conceptos que por ley no le corresponden, en especial las que obliguen a:

- a) Vender, asegurar transportar depositar o comerciar los cultivos, cosechas, animales y demás productos de la explotación, con persona o empresa determinada;
- b) Contratar la ejecución de labores o la adquisición y utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio o de bienes de subsistencia, a persona o empresa determinada;
- c) Utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de los productos;

d) Constituir en el contrato o en cualquier acto posterior un domicilio especial distinto al real de las partes.

Art. 5° – Se declaran inembargables, inejecutables y no afectadas al privilegio del concedente, los muebles, ropas y útiles domésticos del concesionario; las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del concesionario y su familia durante el plazo de un año, incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijen. Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán al crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables e inejecutables y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital.

TITULO II

Del arrendamiento rural

Art. 6° – Habrá contrato de arrendamiento rural cuando una de las partes, llamado arrendador, se obligue a conceder a otra, arrendatario, el uso y goce de un predio rural, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero o en especie.

Arrendamiento de explotación o establecimiento. El arrendamiento rural también podrá tener por objeto la cesión con igual finalidad de una explotación o establecimiento rural, integrado por las instalaciones, maquinarias, instrumentos, animales y demás bienes que las partes determinen en el contrato.

Precio

Art. 7° – *Precio en especie.* Si el precio fuere fijado en especie, el arrendatario se liberará pagando su equivalente en dinero. Igualmente, el arrendador podrá exigir la conversión en dinero, comunicándolo al arrendatario. El precio será determinado aplicando la cotización del producto en el lugar de ubicación del predio al día del vencimiento.

Art. 8° – *Arrendamiento parciario.* Las partes podrán también convenir que el precio consista en un porcentaje de los frutos.

Sin perjuicio de la obligación de rendición de cuentas a cargo del arrendatario y de las estipulaciones contractuales relativas al control permitido al arrendador, será causa de resolución del contrato a instancia del arrendador la deslealtad o fraude por parte del arrendatario en la valoración o en la entrega al arrendador de los frutos que le correspondan.

Corresponde al arrendatario determinar la empresa donde entregará los frutos. Esta atribución admite pacto en contrario contractual expreso, exclusivamente en cuanto a la proporción correspondiente al arrendador.

Las partes contribuirán al seguro concertado por cualquiera de ellas, en proporción a sus respectivas participaciones.

Serán aplicables los artículos 14 y 15 de esta ley.

Art. 9° – Prohíbese convenir como retribución, además de una suma determinada de dinero o una cantidad o porcentaje fijo de frutos en la distribución de los mismos, un adicional a abonarse en dinero o en especie de acuerdo a la cotización o la cantidad de frutos obtenidos, o en trabajos ajenos a la explotación del predio arrendado a efectuarse bajo la dependencia del arrendador por el arrendatario, aparcerero y sus familias.

Art. 10. – *Remisión del precio.* Si se produjera la pérdida total o parcial de la cosecha debida a caso fortuito o fuerza mayor que implique riesgos no asegurables, el arrendatario tendrá derecho a la remisión proporcional del precio del arrendamiento, excepto si la pérdida resulta compensada con el producido de las cosechas precedentes.

Si la pérdida no resultara compensada, la remisión no podrá tener lugar sino al final del arrendamiento, en cuya oportunidad se efectuará computando el resultado de las cosechas obtenidas durante toda la vigencia del contrato. Hasta tanto se opere la compensación final, podrá dispensarse provisoriamente al arrendatario del pago del precio a la pérdida sufrida.

Art. 11. – La remisión que se acuerde, así como también la dispensa provisional, será en proporción al perjuicio sufrido y procederá siempre que la pérdida de cosecha sea superior al cincuenta por ciento tomando en consideración los rendimientos promedios del campo o, si ello fuera posible, los de la zona corregidos en función de la calidad relativa de aquel.

Art. 12. – Si la compensación se opera con beneficios extraordinarios posteriores a la dispensa provisional acordada, al arrendador podrá solicitar el reintegro de la suma que corresponda, quedando facultado el arrendatario a hacerlo en tantas cuotas iguales como sean necesarias para hacer coincidir el resarcimiento total de arrendador con el vencimiento del último pago de arrendamiento que resulte del contrato existente. Si los beneficios extraordinarios, anteriores o posteriores al acontecimiento que motivó la remisión, no alcanzaren para compensar totalmente la dispensa, ésta quedará igualmente satisfecha con los que haya sido posible lograr.

Art. 13. – El arrendatario deberá comunicar formalmente al arrendador dentro de los treinta días de producido el caso fortuito o la fuerza mayor, su voluntad de acogerse a la remisión, cuando los efectos del evento dañoso sean perfectamente determinables en cuanto a su origen y magnitud. La falta de comunicación en término importará la pérdida del derecho a la remisión.

Art. 14. – *Revisión del precio.* Transcurrido el primer año de vigencia del contrato, cualquiera de las partes podrá pedir la revisión del precio, cuando exista desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos debido a causas de índole general o regional.

La revisión del precio sólo tendrá efecto respecto de los vencimientos posteriores a la demanda.

Art. 15. – *Resolución del contrato.* La facultad de peticionar la remisión o revisión del precio previsto en los artículos precedentes no excluye el derecho del arrendatario a peticionar la resolución del contrato de acuerdo con el artículo 1.198 del Código Civil.

Plazo

Art. 16. – *Plazo.* Cuando en los contratos a que se refiere este capítulo no se estipule plazo o se estipule uno inferior a cinco años, el arrendatario tendrá derecho a considerarlo en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula que se oponga o agrave las prestaciones a su cargo.

El Poder Ejecutivo a través de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos u organismo que lo reemplace podrá establecer, para actividades y regiones determinadas que lo justifiquen especialmente y con los recaudos que la reglamentación determine, plazos mínimos legales superiores al establecido en el primer párrafo y hasta el máximo permitido por el artículo 1.505 del Código Civil.

Art. 17. – *Contratos sucesivos.* Todo contrato sucesivo entre las partes con respecto al mismo predio se considerará un nuevo contrato y cuando no se estableciera plazo o se estipulara uno inferior a cinco años, facultará al arrendatario a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula en contrario.

A tal efecto no se considerará nuevo contrato cualquier cambio de ubicación de la superficie arrendada dentro del mismo predio que se conviniere entre las partes durante los plazos a que se refiere este artículo, siempre que la nueva superficie no sea inferior en un diez por ciento a la contratada originariamente.

Art. 18. – *Continuación de la explotación.* Vencido el término legal o pactado, si este último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio al arrendador sin ningún derecho a plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes.

No obstante, si el arrendador consintiera que el arrendatario continúe en el uso y goce del predio luego de vencido el contrato, sin haber manifestado su voluntad en forma fehaciente de exigirle la restitución del mismo, o en su caso celebrado nuevo contrato, el arrendatario tendrá derecho a continuar la explotación hasta el vencimiento del año agrícola posterior. Se considerará que el arrendador consintió la continuación en el uso y goce del pre-

dio por el arrendatario si no le requirió fehacientemente la restitución dentro de los treinta días posteriores al vencimiento del plazo.

Producida la continuación del arrendamiento por aplicación del párrafo precedente, si el arrendador no hiciera saber fehacientemente al arrendatario con antelación no menor de tres meses a la finalización del año agrícola su decisión de dar por concluido el contrato, el arrendatario podrá considerar, sin necesidad de comunicación alguna, prorrogado su plazo hasta completar los cinco años de plazo contados a partir de la expiración del plazo originario.

Al vencimiento del plazo prorrogado será igualmente de aplicación esta norma.

Art. 19. – *Contratos ad melliorandum.* Los contratos en los cuales el arrendatario se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio, tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento u otras que retarden la productividad de su explotación por un plazo superior a dos años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de veinte años. En estos casos el plazo establecido en el artículo 16 se computará desde la fecha en que por lo menos las dos terceras partes del predio se encuentren en condiciones de productividad.

Plazo máximo. Fuera de estos casos, el plazo máximo del contrato de arrendamiento rural será de diez años de acuerdo con el artículo 1.505 del Código Civil.

Excepciones al plazo mínimo legal

Art. 20. – No se aplicará el plazo legal previsto en el artículo 16 a los contratos que se celebren con carácter accidental en los siguientes supuestos:

- a) Los contratos celebrados por una sola cosecha con el objeto de permitir a su levantamiento iniciar la explotación agrícola del arrendador o el de formar o renovar pastoreos con el cultivo consociado con especies mejoradas o forrajeras, o para permitir cultivarlas con posterioridad al levantamiento, pudiendo en este caso estar las tareas de preparación a cargo del arrendatario accidental;
- b) Los contratos celebrados por una sola cosecha que respondan a circunstancias o necesidades productivas o económicas de carácter excepcional y transitoria, debidamente justificadas, de una explotación agropecuaria en actividad o de su titular, quien a la vez tenga la disposición del predio;
- c) Los contratos celebrados por una cosecha para la producción de semillas, siempre que el lote sea debidamente denunciado como semillero ante el organismo pertinente;
- d) Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con des-

tino exclusivo para pastoreo, celebrado por un plazo no mayor de un año. Quedarán no obstante incluidos en el plazo del artículo 16 cuando el arrendador imponga, autorice o consienta al arrendatario la realización de cualquier clase de trabajos culturales utilizables para las explotaciones agrícolas, aunque tengan por objeto el cultivo de especies forrajeras.

Los contratos accidentales a que se refiere este artículo deberán ser redactados por escrito y las firmas de las partes certificadas ante jueces de paz o comunales, escribano público u otro oficial público. Deberán ser presentados, a instancia de cualquiera de las partes, ante la autoridad judicial competente para su calificación y homologación. La presentación deberá acompañarse con dictamen de profesional especializado que justifique que el contrato presentado responde a alguno de los incisos precedentes, siendo pasible el mismo de las sanciones que fije la reglamentación en caso de inexactitud o falsedad; dicho dictamen podrá ser reemplazado por un informe idéntico de la Comisión Zonal de Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural si estuviere en funcionamiento. El tribunal dictará resolución fundada calificando el contrato como accidental por encontrarlo incluido en los supuestos previstos.

La reglamentación podrá establecer que la presentación se realice en las mismas condiciones ante el organismo administrativo de aplicación prevista en el artículo 92 de esta ley, que dictará resolución fundada de calificación.

Cuando el contrato haya sido calificado y homologado por autoridad judicial, al vencimiento del mismo la presentación del testimonio que expida el tribunal será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva.

El contrato y la sentencia de calificación y homologación, o la resolución administrativa de calificación en su caso, serán comunicados para su inscripción en el Registro de Contratos Agrarios.

La omisión de las formalidades y calificación prevista precedentemente determina la aplicación del artículo 16.

Art. 21. – Será no obstante de aplicación el artículo 16 en los contratos contemplados en el artículo precedente:

- a) En caso de prórroga o renovación, o cuando el tenedor del predio, previa notificación formal al propietario lo conserve por un término mayor al establecido sin oposición documentada de éste.

A tales efectos habrá prórroga cuando el uso y goce del predio se prolongue, con la

conformidad expresa o tácita del arrendador, por un plazo, cierto o incierto, inferior al pactado, y renovación cuando las partes convengan expresamente la continuación del contrato vencido, en las mismas condiciones sustanciales y por idéntico plazo;

- b) En caso de nueva contratación accidental entre las mismas partes sobre el mismo predio, si no ha transcurrido por lo menos el término de tres años desde el vencimiento del anterior contrato, aun cuando haya obtenido resolución administrativa o sentencia de calificación y homologación;
- c) En caso de celebrarse un nuevo contrato accidental con distinto arrendatario sobre el mismo predio, sin que haya transcurrido como mínimo tres años desde el vencimiento del precedente, con la sola comunicación del nuevo arrendatario, aun cuando haya obtenido resolución administrativa o sentencia de calificación y homologación;
- d) En cualquier caso que se compruebe que no se los aplica para las finalidades y supuestos contemplados precedentemente, sino como un medio habitual de ceder el uso y goce del predio para la explotación agrícola eludiendo proporcionar la garantía de estabilidad y los demás beneficios que esta ley acuerda. Constatada la violación por la Comisión Zonal de Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural, o comprobada sumariamente ante el juez competente por el interesado, el arrendatario que se encuentre en la tenencia del predio gozará del plazo del artículo 16 y siguientes. Sin perjuicio de ello, la reglamentación establecerá la penalidad aplicable a quien incurra en la práctica descrita.

Subarriendo, cesión y sucesión

Art. 22. – *Subarriendo y cesión.* Queda prohibido al arrendatario el subarriendo o las cesiones totales o parciales del predio o del contrato.

Queda exceptuado de esta disposición la cesión del predio para pastoreo de rastrojo y de los aprovechamientos secundarios del predio.

Las prohibiciones de subarrendar y ceder no obstarán a las operaciones de esta índole que se efectúen a favor de los productores agrarios asociados cuando se trate de arrendamientos colectivos, o de los socios en los arrendamientos concedidos a sociedades cooperativas, o de los integrantes de una sociedad civil o de hecho de carácter familiar o de una explotación familiar colectiva cuando el arrendamiento se hubiera celebrado con uno o algunos de sus miembros.

No se considerará cesión ni por ende violatoria de esta norma, ni alterará por ende las obligaciones del arrendatario emergentes del contrato de arrendamiento:

- a) La integración del arrendatario a una asociación de productores para la realización en común de una o varias tareas culturales o fases de la actividad de su empresa, o con las finalidades del artículo 25 segundo párrafo;
- b) La aportación en uso para la formación de explotaciones agrarias asociativas que integre o a sociedades de exclusivo objeto agrario;
- c) La celebración de medierías agrícolas por el arrendatario, salvo en el caso de arrendamiento parciario;
- d) La celebración por el arrendatario de aparcerías o medierías pecuarias y contratos de capitalización de hacienda, destinando para ello el predio arrendado, siempre que no se haya establecido en el arrendamiento el objeto exclusivamente agrícola;
- e) La celebración de contratos en participación por parte del arrendatario como asociante.

Art. 23. – Si ocurriese la muerte, incapacidad o imposibilidad física del arrendatario será permitida la continuación del contrato, por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta de segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación; o su rescisión a elección de los mismos.

Obligaciones de las partes

Art. 24. – Son obligaciones de las partes, además de las establecidas en el Código Civil, las siguientes:

1. Del arrendatario:

- a) Explotar el suelo racionalmente de modo de impedir su erosión, degradación o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contenga el contrato;
- b) Realizar la explotación con arreglo a las reglas del buen cultivo practicando una agricultura sostenible, resguardando la diversidad biológica;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;
- d) Mantener el predio libre de plagas y malezas asumiendo los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al tiempo de celebrarse el contrato, o contribuir con el 50 % de dichos gastos si ocupó el predio en esas condiciones. En ambos casos, para la lucha contra las plagas y malezas no podrán utilizarse plaguicidas o pesticidas u otros productos que atentan contra la conservación del suelo u otros recursos naturales;

- e) Conservar las mejoras del predio que deberá entregar al vencimiento del contrato en las condiciones que lo recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso normal y la acción del tiempo; en defecto de otro pacto expreso en el contrato, cuando se trate de arrendamiento de explotación o establecimiento, devolver los bienes entregados en la misma especie, calidad y cantidad, los instrumentos, máquinas e instalaciones en el mismo estado de uso, y los animales según la especie, número, sexo, calidad y peso de los que recibió;
- f) Inscribir el contrato en el Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario respectivo.

2. Del arrendador:

- a) Contribuir con el 50 % de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas si el predio las tuviera al contratar;
- b) Inscribir el contrato Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario respectivo;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional.

Poderes del arrendatario

Art. 25. – El arrendatario puede tomar todas las iniciativas de gestión requeridas para la racional cultivación del fundo, la cría de los animales o para el ejercicio de las actividades conexas.

El arrendatario puede participar en organismos asociativos ya sea para la conducción, la transformación o el mejoramiento del fundo y para la transformación y comercialización de la producción.

Son nulas las cláusulas contenidas en los contratos que limiten los poderes reconocidos al arrendatario, o que impongan cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilhada, o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentadas.

Extinción del contrato

Art. 26. – El contrato de arrendamiento concluye en los siguientes casos:

- a) Por vencimiento del término legal o del término pactado, si este último fuera mayor de acuerdo con lo establecido en el artículo 16;
- b) Por abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario;
- c) Por falta de pago de arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, o de la entrega de los frutos pactados

en él, o su equivalente en dinero, en su caso. Si no existiese contrato o no se estableciera en él el período de pago, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.579 del Código Civil, y en cuanto a los períodos de pago se tendrán en cuenta los usos y costumbres locales. La falta de pago en cualquiera de los casos establecidos precedentemente facultará al arrendador a exigir el desalojo del inmueble y al pago de las sumas adeudadas;

- d) Por resolución del contrato en el caso de incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato pusieran a cargo del arrendatario;
- e) En el caso previsto en el artículo 23;
- f) Por extinción del usufructo en caso de que el contrato haya sido celebrado por usufructuario. En este caso, el arrendatario tendrá derecho a continuar la explotación del predio hasta el vencimiento del año agrícola siguiente, o del plazo de un año si se tratara de explotación ganadera, luego de cesado éste.

Formalidades

Art. 27. – Los contratos del arrendamiento deberán redactarse por escrito. Si se hubiese omitido tal formalidad y se probare su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda.

Sin perjuicio de ello, el arrendatario podrá pedir al organismo de aplicación que se emplace a su arrendador a otorgarle contrato escrito. La reglamentación establecerá el procedimiento pertinente.

Los contratos de arrendamiento deberán ser obligatoriamente inscritos en el registro especial creado por esta ley y en el registro inmobiliario de la jurisdicción territorial respectiva por cualquiera de las partes. Si la inscripción se efectuara dentro de los 15 días de su celebración, el contrato producirá efectos contra terceros desde esta fecha y fuera de ese término desde la fecha de su inscripción.

El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que ocasione el arrendatario por su omisión de inscribir el contrato respectivo.

De las mejoras

Art. 28. – El arrendatario puede hacer en la cosa arrendada, siempre que no haya sido citado para la restitución de la cosa, sin conformidad del concedente y no obstante cualquier cláusula en contrario, las mejoras que considere convenientes para su utilidad o comodidad. Después de hecho el contrato el concedente tampoco podrá prohibir al arrendatario o aparcerero que haga mejoras. Es aplicable a los contratos agrarios el artículo 1.536 de Código Civil, cuando se trate de mejoras necesarias y útiles.

Art. 29. – El arrendador sin derecho por ello a elevar renta está obligado a realizar todos los gastos, obras y reparaciones necesarias con el fin de conservar la finca en el estado de servir para el aprovechamiento o explotación que fuere destinada.

Art. 30. – Cuando el arrendador omitiere o retardare en ejecutar la realización de los trabajos que le incumben se estará a lo dispuesto en los artículos 1.518, 1.519, 1.520 y 1.521 del Código Civil.

Art. 31. – Se entiende por mejoras útiles, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 591 del Código Civil no sólo las que sean indispensables para la conservación de la cosa y las de manifiesto provecho para cualquier poseedor de ella, sino también las que aumenten la producción y la rentabilidad o valor agrario de la misma.

Art. 32. – El arrendatario podrá realizar las mejoras a que se refiere el artículo 30 siempre que no menoscaben el valor de la finca debiendo previamente comunicar por escrito el plan circunstanciado de las mejoras proyectadas que se entenderán consentidas si no mediare oposición en el término de un mes. Si existiera oposición resolverá la comisión arbitral, o en su defecto el juez en juicio sumario.

Art. 33. – El arrendador puede por sí solo realizar en la finca cualquier mejora de las mencionadas en el artículo anterior, siempre que no se menoscabe por ella su rendimiento o el uso agrícola a que ha sido destinado, sin perjuicio del derecho del arrendatario a la reducción de la renta mientras duren las obras y la indemnización de los perjuicios que pudieran causarse. Realizadas las mejoras, el arrendador tendrá derecho a elevar la renta en proporción a la mayor productividad o rentabilidad concedida.

Establecida la nueva renta que corresponda a la finca mejorada, dentro de los tres meses siguientes a su notificación al arrendatario podrá:

- a) Continuar la relación arrendaticia a la nueva renta fijada;
- b) A rescindir el contrato.

Si el arrendatario no hace uso de estas facultades dentro de los tres meses, se entiende que opta por continuar el arrendamiento sujetándose a la nueva renta.

Art. 34. – Concluido el contrato por cualquier causa, el arrendatario podrá optar:

- a) Por retirar las mejoras realizadas por él, si la finca no sufre deterioro;
- b) Por exigir al arrendador, a elección de éste, se le abone:
 1. El mayor valor que por causa de las mejoras introducidas tenga por entonces la finca.
 2. O bien su valor actual.

3. Si el arrendatario exige que se le abonen las mejoras, se determinará por acuerdo entre las partes o en su caso, en juicio arbitral, la cantidad que debe ser reembolsada por el arrendador, así como la renta que correspondería a la finca mejorada.

Art. 35. – Si el contrato se resuelve por culpa del arrendador está obligado a pagar también las mejoras voluntarias.

TITULO III

De las aparcerías y medierías

CAPÍTULO I

De las aparcerías

Art. 36. – *Definición.* Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, un establecimiento rural que disponga a cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo para la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse frutos.

La dirección de la empresa corresponde al aparcerero tomador.

Obligaciones de las partes

Art. 37. – Son obligaciones de las partes, además de las que resultan de esta ley y su reglamento:

1. Del aparcerero tomador:

- a) Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato;
- b) Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar la explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos, debiendo practicar una agricultura sostenible resguardando la diversidad biológica, contribuyendo con el 50 % de los gastos que ella demande;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;
- d) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo. En defecto de otro pacto expreso en el contrato, cuando haya recibido en aparcería una explotación o establecimiento, devolver los bienes integrantes en la misma especie, calidad y cantidad, los instrumentos, máquinas e instalaciones en el

mismo estado de uso, y los animales según la especie, número, sexo, calidad y peso de los que recibió;

- e) Salvo estipulación o usos en contrario, hacer saber al aparcerero con prudente anticipación la fecha en que comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, no pudiendo disponer de los mismos hasta tanto se proceda a su separación;
- f) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el 50 % de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ocupar el campo;
- g) Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas;
- h) Inscribir el contrato en el Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario;
- i) Rendir cuentas documentadas del resultado de la explotación exhibiendo las liquidaciones, documentos y recibos correspondientes.

2. Del aparcerero dador:

- a) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas;
- b) Llevar las siguientes anotaciones con las formalidades que la reglamentación determine:
 1. Nómina de las máquinas, animales, útiles, enseres y bienes de toda clase aportados inicialmente por cada uno de los contratantes, especificando su estado y valor estimado o de costo. Deberá actualizar dicho inventario con los cambios que se produzcan, para lo cual el aparcerero está obligado a hacerle llegar la correspondiente información.
 2. Los demás aportes que efectúe.
 3. Detalle de la forma en que se distribuyen los frutos de cada cosecha y liquidación.

La omisión o alteración de las anotaciones constituirá una presunción en su contra;

- c) Contribuir con el 50 % de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al contratar;
- d) Contribuir con el 50 % de los gastos que demande la realización de una agricultura sostenible;

e) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;

f) Inscribir el contrato en el Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario respectivo.

Prescripción

Art. 38. – Toda acción emergente del contrato de aparcería prescribirá a los cinco años.

Remisión

Art. 39. – Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los artículos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24 inciso 1 a) y b), 25, 27 y 28 a 35 inclusive.

Extinción del contrato

Art. 40. – Los contratos de aparcería concluyen en los siguientes casos:

- a) Por el vencimiento del término legal o del término pactado, si éste fuere mayor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18;
- b) Por la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. No obstante en este caso podrá continuarse el contrato por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación, previa notificación formal al aparcerero dador en el plazo de 30 días. El contrato no terminará, por muerte del dador, salvo opción contraria del aparcerero ni en los casos de enajenación del predio cuando el contrato hubiera sido inscrito en el registro inmobiliario respectivo;
- c) Por resolución del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato pusieran a cargo del aparcerero;
- d) Por resolución del contrato en caso de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero, o por incumplimiento en la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador. En estos casos puede pedirse el desalojo del predio y la restitución de las cosas objeto de contrato en juicio sumario.

Art. 41. – Se regirá por las normas fijadas para la aparcería todo contrato en el cual la retribución consista, además del porcentaje en la distribución de frutos, en una determinada suma de dinero.

Los contratos que importen conjuntamente un contrato de arrendamiento y otro de aparcería se regirán por las normas respectivas de esta ley.

Sección Primera

De las aparcerías agrícolas

Art. 42. – El porcentaje en la distribución de los frutos que las partes convengan deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación. El porcentaje sólo será revisable cuando por cualquier causa se produzca un desequilibrio en la proporcionalidad de los aportes.

Art. 43. – La distribución de los frutos se hará previa deducción de la semilla empleada por el aparcerero tomador, salvo que la hubieran aportado ambas partes o hubieran dispuesto compensar su costo con otros aportes del aparcerero dador.

Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

Art. 44. – La pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción establecida para el reparto de aquéllas.

Sección Segunda

De las aparcerías pecuarias

Art. 45. – *Definición.* Habrá aparcería pecuaria cuando las partes se asocian para la crianza y explotación de ganado y para el ejercicio de las actividades conexas, a fin de distribuir el aumento del ganado y de los otros productos y utilidades que de él deriven. El aumento puede consistir tanto en las crías que se hayan producido como en el mayor valor intrínseco que el ganado tenga al término del contrato.

Art. 46. – *El ganado es aportado por el concedente o dador.* La estimación del ganado al celebrarse el contrato no transfiere su propiedad al aparcerero tomador. La estimación debe indicar la cantidad, la raza, la calidad, el sexo, el peso y la edad del ganado y el respectivo precio en el mercado. La estimación servirá de base para determinar lo que tiene derecho a tomar el concedente a la terminación del contrato.

Duración

Art. 47. – Los contratos de aparcería pecuaria en los que no se conceda además de los animales el uso y goce del precio necesario para la explotación, se regirán por el plazo que las partes convengan o en su defecto por el que determinen los usos y costumbres locales.

Dirección de la empresa

Art. 48. – La dirección de la empresa corresponde al aparcerero, el cual debe ejercitarla según las reglas de la buena técnica de la crianza de ganado.

Custodia y crianza

Art. 49. – El aparcerero debe prestar el trabajo necesario para la custodia y crianza del ganado entregado, para la elaboración de los productos y para el transporte hasta los lugares de depósito ordinario.

El aparcerero debe usar la diligencia del buen ganadero.

Salvo estipulación o uso contrario, los gastos de cuidado y cría de los animales correrán por cuenta del aparcerero.

Art. 50. – El dador de animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcerero en la posesión de los mismos y en caso de evicción a sustituirlos por otros.

El aparcerero no responderá de la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables.

Transferencia del ganado

Art. 51. – Si la propiedad o el goce del ganado dado en aparcería es transferido a otros, el contrato no se extingue, y los créditos y las deudas del concedente que derivan de la aparcería pasan al adquirente en proporción a la cuota adquirida, salvo en lo que respecta a las deudas en las que existe la responsabilidad solidaria del concedente. Si la transferencia comprende la mayor parte del ganado, el aparcerero puede en el término de un mes desde que haya obtenido conocimiento de ella, rescindir el contrato con efecto a la finalización del año en curso.

División de productos y utilidades

Art. 52. – Los aumentos, los productos, las utilidades y los gastos se dividen entre las partes de acuerdo a la proporción establecida en el convenio o en los usos.

Es nulo el pacto por el cual el aparcerero debe soportar las pérdidas en una proporción mayor que las ganancias.

Salvo estipulación en contrario, ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en aparcería o de los frutos y productos de los mismos.

Art. 53. – A la terminación del contrato las partes deben proceder a una nueva estimación del ganado.

El concedente retira, de acuerdo con el contrato, un conjunto de cabezas igual a las que se hayan aportado, de acuerdo al número, a la raza, al sexo, al peso, a la calidad y a la edad que corresponda. El resto se divide de acuerdo a lo establecido en el artículo 52.

Si no existen cabezas suficientes para igualar la estimación inicial, el concedente toma las que quedan.

Muerte del concedente

Art. 54. – La aparcería pecuaria no se disuelve por la muerte del concedente.

En el caso de muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero, se observan en cuanto sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 40 inciso b), de la presente ley.

Forma

Art. 55. – Son aplicables a los contratos de aparcería pecuaria la norma establecida en el artículo 27.

CAPÍTULO II

De las medierías

Art. 56. – Habrá mediería cuando ambas partes se asocian para realizar la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos, aportando una de ellas animales, un establecimiento rural que disponga a cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo, y la otra se obliga a realizar personalmente la explotación con o sin personal a su cargo pudiendo también aportar animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo.

Ambas partes contribuyen en forma equivalente con el capital necesario, y con los gastos de explotación, con igualdad de poderes en la dirección y administración.

Los frutos se reparten en partes iguales. Al momento del reparto las partes podrán disponer una proporción distinta en compensación de los mayores gastos en la explotación que alguna de ellas hubiere realizado.

Las medierías no constituyen sociedades ni son sujetos de derecho. Cada uno de los medieros es considerado empresario autónomo, y será responsable por las obligaciones fiscales y las emergentes de la legislación laboral, previsional y de seguridad social por sus dependientes y familiares colaboradores.

Las medierías quedan sometidas en cuanto al plazo a lo dispuesto en los artículos 15 y 16, y le son aplicables supletoriamente y en cuanto sean compatibles las normas de las aparcerías.

TÍTULO IV

Del pastaje

Art. 57. – Existe contrato de pastaje cuando el concedente de los pastos, sin entregar la tenencia de un predio rural cuyo uso y goce dispone a cualquier título, le concede a otro el derecho de hacer pastar al ganado mediante el pago de un precio en dinero por cabeza de animal y por un plazo determinado.

Art. 58. – El concesionario debe limitarse a hacer pastar los animales y suministrarle la bebida nece-

saria sin poder realizar ningún otro acto de utilización del fundo. Salvo convención expresa en contrario tampoco podrá utilizar las mejoras existentes en el predio excepto el caso de los alambrados u otros medios de encerramiento y bebida.

Art. 59. – El dueño del ganado sólo puede exigir el cuidado o custodia de los animales en el caso en que expresamente se haya convenido. Se presumirá que existe tal obligación cuando el dueño de los pastos y tenedor del predio habite en él con personal encargado de atender el ganado, darle de beber, y cambiarlo de potrero cuando sea necesario.

Art. 60. – La persona que tiene a su cargo la custodia, con arreglo a lo dispuesto precedentemente, es responsable de los daños y perjuicios que los animales puedan causar a terceros estando el predio debidamente cercado.

Art. 61. – El dueño de los animales no es responsable por la muerte o desaparición de los animales que pasten en el predio por causas naturales o por cualquier otra causa que no le sea imputable.

Art. 62. – No existiendo contrato escrito, cualquiera de las partes puede resolverlo en cualquier momento dando aviso fehacientemente a la contraparte. En este caso los animales deberán ser retirados en forma inmediata por el dueño de los mismos.

TÍTULO V

De los contratos agrarios en participación

Art. 63. – Con el contrato agrario de asociación en participación el asociante atribuye al asociado, como contrapartida su determinado aporte, una participación en las utilidades de la explotación o de una cosecha, cría, engorde o negocio determinado. El aporte del asociado puede consistir en dinero, insumos o prestaciones de servicio.

Las partes establecen libremente la duración del contrato. Los terceros adquieren derechos y asumen obligaciones solamente hacia el asociante.

Salvo pacto en contrario, el asociante puede convenir participaciones a varios asociados.

La gestión de la empresa y de la producción corresponde al asociante, sin perjuicio de lo convenido respecto del control y de su obligación de rendir cuentas.

Salvo pacto en contrario, el asociado participa a las pérdidas en la misma medida que a las utilidades, pero las pérdidas que recaen sobre el asociado no pueden superar el valor de su aporte.

TÍTULO VI

Del contratista rural

Art. 64. – Es contratista rural o locador de obra, quien toma a su cargo la realización en un predio rústico cuya tenencia, posesión o propiedad pertenece a otro, llamado locatario rural, una o más tareas culturales y obras, o la totalidad de ellas dirigi-

das a la obtención de frutos agrícolas y/o su recolección que ejecuta con maquinarias, herramientas o equipos rurales y mano de obra propia o ajena de que dispone, sin mediar relación de dependencia con quien las encarga percibiendo como retribución un precio en dinero, un porcentaje de los frutos obtenidos o una cantidad fija de ellas.

Art. 65. – El contrato de locación de obra rural es una especie del contrato de locación de obra legislado en el Código Civil, cuyas disposiciones le son aplicables en cuanto no hayan sido modificadas por la presente ley.

Art. 66. – El contrato de locación de obra rural debe formalizarse por escrito.

Art. 67. – El contratista rural debe realizar las obras o tareas culturales en tiempo oportuno conforme a la buena técnica agrícola y a las costumbres del lugar empleando las herramientas y maquinarias adecuadas para obtener el resultado previsto.

Art. 68. – Los trabajos o tareas que el contratista toma a su cargo serán realizadas en miras a una agricultura sustentable teniendo en cuenta principalmente la conservación del suelo de modo de evitar su degradación, erosión o agotamiento, resultando responsable de los daños que una explotación irracional ocasione al locatario.

A este efecto es aplicable lo dispuesto en el artículo 1.631 del Código Civil.

Art. 69. – El contrato de locación de obra rural concluye con la finalización de las tareas u obras que tomó a su cargo, o al levantamiento de los cultivos realizados en tiempo oportuno debiendo en forma inmediata retirar del predio al personal, equipos, maquinarias y herramientas empleados dejándolo libre de ocupantes y de ocupación, bajo apercibimiento en caso contrario de considerar su conducta como usurpación con arreglo a lo dispuesto en los artículos 2.364 y 2.372 del Código Civil.

TITULO VII

De los contratos promovidos, el régimen impositivo y las condiciones del cesionario

Art. 70. – Serán considerados contratos promovidos los contratos de arrendamientos, aparcerías y medierías que cumpliendo las condiciones del artículo 72 sean celebrados en carácter de arrendatario, aparcero tomador o mediero por el o los titulares de una micro o pequeña empresa agropecuaria, trátase de personas físicas o jurídicas.

Tal carácter se determinará de acuerdo a la resolución de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa vigente al momento de la celebración.

Los beneficios del presente título se extenderán a los contratos que tengan por objeto la explotación ganadera y tambera en todas sus modalidades.

También gozarán del régimen fiscal promovido los contratos agrarios en participación en los que el

asociante sea un arrendatario en un contrato promovido, alcanzado los beneficios a las siguientes partes:

- a) Al contratista rural asociado, respecto de los bienes destinados a cumplir el aporte y los productos que integren su participación;
- b) Al proveedor de insumos asociado en el mismo caso;
- c) Al inversor asociado en el mismo caso.

Art. 71. – Se considerará también como contrato promovido el contrato agrario en participación que celebre como asociante quien o quienes ostenten el carácter de titular de una micro o pequeña empresa agropecuaria, trátase de persona física o jurídica, y sea a su vez propietario o usufructuario del inmueble rural, con un contratista rural y/o un proveedor de insumos y/o inversor como asociados. El contrato deberá tener una duración mínima de cinco años, y se ajustará en cuanto resulte compatible a las demás condiciones del artículo 72.

Al asociante y asociados corresponderán, en cuanto sean aplicables y sin perjuicio de los que establezca además la ley especial, los beneficios de los artículos 73, 74 y 75 de esta ley.

Art. 72. – Dichos contratos promovidos deberán:

- a) Ser celebrados, en todos los casos, por el plazo mínimo previsto en el artículo 16 de esta ley, sin perjuicio de los incentivos a los contratos de mayor duración;
- b) Ajustarse a las demás previsiones de esta ley;
- c) El predio cedido o aportado no podrá exceder de tres unidades económicas, según las normas provinciales vigentes. Cuanto no existieran normas provinciales al respecto, la superficie de la unidad económica a los efectos de esta ley será determinada por la comisión zonal o, en su defecto, por el organismo de aplicación que designe la reglamentación;
- d) Los arrendatarios, aparceros tomadores o medieros incluidos en el artículo 73 podrán celebrar más de un contrato promovido, pero los mismos en su totalidad no podrán exceder la superficie referida en el inciso precedente. Esta limitación no rige para los propietarios, arrendadores o aparceros dadores;
- e) Los contratos deberán prever prácticas conservacionistas y de sustentabilidad. En caso de que se hubieran dictado normas generales aplicables, deberán ajustarse a las mismas;
- f) Los contratos serán presentados ante el organismo que establezca la reglamentación, que dictará la pertinente resolución de promoción y ordenará la registración.

Art. 73. – Los contratos promovidos gozarán de beneficios impositivos y financieros de conformidad con el régimen de promoción de esta ley.

En los casos que por ley, reglamento o resolución de la autoridad de aplicación se considere conveniente, los sujetos comprendidos en el artículo 73 podrán también beneficiarse con aportes no restituibles. Especialmente, dicho beneficio podrá preverse:

- a) Para quienes revistan de agricultores familiares titulares de microempresas rurales de acuerdo a la reglamentación de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa;
- b) Para la iniciación y radicación de jóvenes agricultores que solos o asociados constituyan una micro o pequeña empresa agropecuaria;
- c) Para quienes posean títulos técnicos o profesionales en carreras vinculadas con las ciencias agrarias, veterinarias o de administración rural.

Art. 74. – Se establecen a modo de promoción los siguientes beneficios fiscales:

1. Para los arrendatarios y aparceros tomadores:

- a) Disminución de la alícuota del impuesto a las ganancias provenientes del contrato promovido en un 33 %;
- b) Devolución anticipada de IVA en ventas de productos provenientes del contrato promovido;
- c) Amortización acelerada de bienes adquiridos al efecto del cumplimiento del contrato promovido;
- d) Eximición del impuesto nacional ganancia mínima presunta.

2. Para los arrendadores y aparceros dadores:

- e) Disminución de la alícuota del impuesto a las ganancias, en un 20 %;
- f) Régimen de amortización acelerada en bienes de capital adquiridos por el aparcerero dador para ser aportados en aparcerías;
- g) Régimen especial de devolución acelerada en el IVA sobre la venta de los productos provenientes de la participación del aparcerero dador o renta del arrendador parciario o cuando haya sido fijada y recibida en especie.

Art. 75. – Cuando el plazo del contrato sea de ocho o más años, los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias expuestos en el artículo 74 se incrementarán al 40 % para el tomador y al 25 % para el dador.

Art. 76. – Los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias expuestos en el artículo 74 se incrementarán al 40 % para el arrendador y al 25 %

para el aparcerero dador, cuando quien revista tal carácter en un contrato promovido sea en total propietario de no más de una unidad económica.

Art. 77. – En las medierías, ambas partes gozarán de los beneficios previstos, respecto de los bienes aportados y productos obtenidos con motivo del contrato.

Art. 78. – Las provincias serán invitadas a adherir a lo dispuesto en este capítulo, a fin de:

- a) Eximir a los contratos promovidos del impuesto de sellos;
- b) Disminuir las alícuotas del impuesto inmobiliario rural a los inmuebles dados en arrendamiento, aparcerías u objeto de medierías en los contratos promovidos;
- c) Disminuir las alícuotas del impuesto a los ingresos brutos sobre las ventas de productos por los concedentes o concesionarios y medieros en los contratos promovidos.

Art. 79. – Los contratos promovidos gozarán de estabilidad fiscal durante su vigencia. De esta manera cualquier modificación de los beneficios previstos en esta ley operarán para el futuro.

Art. 80. – La reglamentación podrá establecer beneficios financieros vinculados a los contratos promovidos.

Art. 81. – La ley especial dispondrá:

- a) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias a las rentas y participaciones del arrendador cuando el arrendatario sea una sociedad de capital o fideicomiso, a no ser que puedan ser considerados sociedad agropecuaria o fideicomiso agropecuario;
- b) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias del aparcerero dador provenientes de contratos en los que el aparcerero tomador sea una sociedad de capital o fideicomiso, a no ser que puedan ser considerados sociedad agropecuaria o fideicomiso agropecuario;
- c) Gravar con mayores alícuotas de impuestos a las ganancias a las rentas y participaciones del arrendador cuando el arrendatario sea un fondo de inversión o fideicomiso financiero;
- d) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias del aparcerero dador provenientes de contratos en los que el aparcerero tomador sea un fondo de inversión o fideicomiso financiero;
- e) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias a las rentas y participaciones del arrendador cuando el inmueble arrendado a un solo arrendatario, individual o asociado o societario, supere las cinco unidades económicas;

- f) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias del aparcerero dador cuando el inmueble cedido a un solo aparcerero tomador, individual o asociado o societario, supere las cinco unidades económicas;
- g) Gravar con mayores alícuotas de impuesto a las ganancias y bienes personales a quien como arrendatario o aparcerero tomador celebre contratos que en total tengan por objeto más de cinco unidades económicas;
- h) Gravar las ganancias de los fideicomisos financieros en todos los supuestos cuando prevengan de explotaciones agropecuarias desarrolladas a través de contratos de arrendamientos o aparcerías. En el mismo supuesto se gravarán todos los beneficios o rentas de las cuotas partes de fondos de inversión.

Art. 82. – A los efectos del artículo precedente, serán considerados:

- a) *Sociedades agropecuarias*: las sociedades cuyo objeto exclusivo sea el desarrollo de actividades agropecuarias, que sean titulares de micro, pequeñas o medianas empresas agropecuarias de acuerdo a la caracterización de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa de la Nación (SEPYME) u organismo que la reemplace, y cuyas partes de interés, cuotas o acciones pertenezcan en más de un 50 % a quienes sean o hayan sido productores agropecuarios;
- b) *Fideicomisos agropecuarios*: los que hayan sido constituidos con el exclusivo objeto de desarrollar actividades agropecuarias, por un plazo de duración mayor a cinco años, siendo el fiduciario productor agropecuario o sociedad agropecuaria, y que sean titulares de micro, pequeñas o medianas empresas agropecuarias de acuerdo a la caracterización de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa de la Nación (SEPYME) u organismo que la reemplace.

Art. 83. – Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que en la totalidad de los contratos vigentes en que sea parte una persona física o jurídica, sola o asociada, por sí o por interpósita persona, podrá explotar como arrendatario, aparcerero tomador o mediero.

Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que un concedente, en carácter de arrendador, aparcerero o mediero, podrá conceder a una sola persona física o jurídica, sola o asociada, por sí o por interpósita personal, en carácter de arrendatario, aparcerero o mediero.

La reglamentación establecerá las sanciones en caso de violación de esta norma.

Art. 84. – Las acciones de las sociedades anónimas que actúen como arrendatarias o concesionarias en los contratos previstos en esta ley deberán ser nominativas. El reglamento establecerá las sanciones en caso de violación, a cargo del concedente o concesionario.

TITULO VIII

De la conservación de los recursos, la buena técnica agraria y la explotación racional

Art. 85. – La explotación agropecuaria realizada en cumplimiento de los contratos regulados por esta ley debe observar las reglas del buen cultivo y de la buena técnica agraria, practicando una agricultura sostenible y resguardando la diversidad biológica.

Deberá asimismo realizarse de conformidad con las leyes especiales de protección del medio ambiente, de protección de los recursos naturales, y de conservación y recuperación de suelos.

Todos los contratantes están por igual obligados a respetar esta norma y hacerla cumplir, no obstante cualquier cláusula contractual en contrario.

Sin perjuicio de lo establecido en las leyes especiales, la reglamentación fijará las condiciones para el cumplimiento de esta norma y las penalidades por su violación.

Art. 86. – A los fines de la ejecución e interpretación de los contratos de esta ley, se entiende por buen cultivo la restitución de nutrientes del suelo, su manejo y empleo de implementos adecuados, la ausencia de quema de rastrojos, el mejoramiento de las posibilidades productivas de las tierras, la realización de cultivos que eviten su agotamiento, alternándolos o variando su explotación, la ejecución de actos de conservación de los recursos naturales renovables y que resguarden la diversidad biológica, y la realización de mejoras que aumente la producción, la rentabilidad o el valor del predio.

Art. 87. – Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. Se entiende por:

- a) *Erosión*: el proceso de remoción o transporte notorio de las partículas del suelo por acción del viento o del agua en movimiento;
- b) *Degradación (salinización, alcalinización, acidificación, etcétera)*: la pérdida del equilibrio de las propiedades fisicoquímicas del suelo que lo hace apto para el cultivo, originada en prácticas o normas deficientes del manejo del suelo, particularmente relacionadas con el régimen hidrológico del mismo, y para cuya restauración del equilibrio se hace necesario el uso de correctivos adecuados;

- c) *Agotamiento*: la pérdida de la capacidad productiva intrínseca del suelo como consecuencia de su explotación y que sólo puede recuperarse restituyéndole los elementos perdidos.

Art. 88. – Cuando aún no se hubiere provocado erosión, degradación o agotamiento, pero existiere irracionalidad en la explotación capaz de originarlos, por la acción de un contratante o por las condiciones impuestas en el contrato, se podrá intentar la acción para obtener la racionalidad por cualquiera de las partes.

Art. 89. – En el supuesto anterior, la resolución fijará las condiciones en que será permitida la continuación de la explotación de acuerdo al dictamen técnico del organismo que determine la reglamentación. Si ello implicare una alteración sustancial de la explotación que habitual y racionalmente corresponde realizar al arrendatario o aparcerero, éste podrá pedir en forma sumaria en el mismo expediente la rescisión de la relación contractual, o bien la remisión y/o reducción proporcional del precio del arrendamiento, o la revisión del porcentaje en la aparcería, no mediando su culpa o negligencia.

Art. 90. – Cuando se hubiere producido la erosión, degradación o agotamiento, podrán deducirse las siguientes acciones:

- a) Para obtener la fijación de las condiciones técnicas en que será permitida la continuación de la explotación, por cualquiera de las partes;
- b) Para obtener la rescisión del contrato, por el concedente que invoque culpa o negligencia del arrendatario o aparcerero, caso fortuito o fuerza mayor. Mediando culpa o negligencia del arrendatario o aparcerero, el arrendador o aparcerero dador podrá pedir la indemnización de daños y perjuicios correspondientes;
- c) Para obtener la rescisión del contrato por el arrendatario o aparcerero, cuando no mediando su culpa o negligencia entendiere que las condiciones en que podrá continuar la explotación implican una alteración sustancial en la que habitualmente realiza. Si optare por continuar la explotación, podrá ejecutar los trabajos determinados por el órgano pertinente por cuenta del concedente si éste no los efectuara dentro del plazo que se fije, quedando facultado para retener la parte del precio o proporción correspondiente al costo de los mismos. Si la ejecución de los trabajos interrumpiera total o parcialmente el uso y goce del predio, durante el lapso correspondiente el arrendatario podrá obtener la reducción y aun la remisión del pago del arrendamiento y el aparcerero la revisión de las proporciones.

Art. 91. – El organismo que determine la reglamentación definirá las prácticas conservaciones y de control de degradación del suelo que deben atender las explotaciones propias de los contratos celebrados al amparo de esta ley.

En los contratos deberán constar las condiciones de trabajo de la tierra, que deberán ajustarse a las prácticas precedentemente previstas, debiendo especificar:

- a) Evaluación edafológica de las condiciones del suelo;
- b) Aptitud de las tierras para agricultura, ganadería o bosques;
- c) Técnicas de manejo para el cultivo, de recuperación de suelos y rotaciones.

La autoridad de aplicación garantizará el cumplimiento de la norma, y en su caso, aplicará las sanciones que por su violación establezca el reglamento.

TITULO IX

De los órganos de aplicación y las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural

Art. 92. – *Organo de aplicación*. Será autoridad de aplicación de esta ley la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación, la que a través del organismo que designe u organice al efecto, dictará las medidas necesarias para el cumplimiento de ley en su letra y espíritu, y adoptará las sanciones que establezca la reglamentación por violaciones a la misma.

La autoridad de aplicación actuará a instancia particular, por denuncia de cualquier interesado o requerimiento de las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural. Podrá realizar convenios con organismos nacionales y provinciales para el cumplimiento de las atribuciones que le asigna esta ley y su reglamento.

Art. 93. – *Comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural*. Créanse las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, que actuarán en cada departamento, distrito o división territorial equivalente como entes de consulta y contralor del cumplimiento de esta ley.

Las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, en la proporción que disponga la reglamentación, estarán integradas por representantes de las autoridades comunales o municipales, de productores y cooperativas, propietarios y entidades gremiales, de profesionales de la actividad agropecuaria, Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, organismos y/o reparticiones especializadas provinciales, y trabajadores rurales.

La reglamentación establecerá la sede y ámbito de actuación territorial de las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, su constitución y reglas de funcionamiento.

Serán facultades de las comisiones zonales de tenencia de la tierra y desarrollo rural, sin perjuicio de las que además establezca la reglamentación:

- a) Controlar el adecuado cumplimiento de esta ley y verificar, por iniciativa propia o a instancia de cualquier interesado, las violaciones a la misma;
- b) Denunciar ante la autoridad de aplicación las violaciones constatadas, al efecto de que adopte las medidas correctivas y/o sanciones previstas en esta ley y su reglamentación;
- c) Promover iniciativas legislativas, reglamentarias y/o administrativas para el mejor cumplimiento de esta ley y sus finalidades;
- d) Evacuar los informes que le sean requeridos por las comisiones arbitrales y autoridades judiciales;
- e) Emitir opinión en caso de aplicación del segundo párrafo del artículo 16, y en cualquier caso que le sean requeridos por la autoridad de aplicación y/o cualquier autoridad nacional o provincial cuando le sea requerido por las autoridades nacionales;
- f) Emitir, en caso de serle requerido, dictamen para la calificación de contratos accidentales, tal como está previsto en el artículo 20;
- g) Constatar, por propia iniciativa o por denuncia de cualquier interesado, la práctica contemplada en el inciso d) del artículo 21;
- h) Dictaminar sobre el cumplimiento del artículo 74 y concordantes para gozar del régimen de contratos promovidos, a los efectos de la presentación prevista en el inciso f) de la misma norma. El dictamen será vinculante para el organismo correspondiente;
- i) Constatar y denunciar, por iniciativa propia o a instancias de cualquier interesado, las situaciones no declaradas enunciadas en los artículos 83 y 85;
- j) Constatar y denunciar, por iniciativa propia o a instancias de cualquier interesado, las prácticas violatorias del artículo 24 inciso 1, a) y 2, y toda violación a las normas sobre conservación de recursos, buena práctica agrícola y explotación racional del título octavo;
- k) Determinar para la aplicación de esta ley, en las provincias donde no estuviere establecida, la superficie de la unidad económica.

TITULO X

De la resolución de conflictos

Art. 94. – Créanse como órganos de solución de conflictos derivados de esta ley y de los contratos celebrados a su amparo, las comisiones arbitrales, cuya competencia territorial, composición y funcionamiento será establecida reglamentariamente, con adhesión de las provincias.

Será instancia previa obligatoria, y contra sus sentencias procederán los recursos de los códigos procesales civiles locales.

Art. 95. – Mientras no sean organizadas y se encuentren en funcionamiento las comisiones arbitrales, serán competentes los jueces ordinarios con competencia en materia civil.

Art. 96. – La competencia es improrrogable, y son nulas, carentes de todo valor y efecto las cláusulas que la impongan.

TITULO XI

Del registro de contratos agrarios

Art. 97. – Créase en el ámbito de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación el registro de contratos agrarios. La reglamentación establecerá su funcionamiento y condiciones para la inscripción de los contratos, previendo su recepción en todas las oficinas y delegaciones de la repartición en el territorio nacional.

TITULO FINAL

De las disposiciones comunes, complementarias y transitorias

Art. 98. – Los contratos que, a pesar de no estar regulados por un estatuto especial, presupongan una relación de dependencia y no impliquen la cesión del uso y goce del predio, quedarán excluidos del régimen de esta ley aun cuando la retribución consista en la participación en los frutos.

Art. 99. – Quedan excluidos de la presente la ley los contratos que impliquen cesión de predios con instalaciones para destino exclusivo de explotaciones ganaderas y de cría animal intensiva de tipo industrial, locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación de ganado, siempre que no sean parte de un predio mayor cedido con destino a la explotación agropecuaria o del que se obtengan parcial o totalmente los alimentos para la explotación intensiva.

Art. 100. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Eduardo G. Macaluse. – Silvia Augsburger. – Miguel A. Barrios. – Delia B. Bisutti. – Roy Cortina. – Ricardo Cuccovillo. – Mónica H. Fein. – Marta O. Maffei. – María E. Martín. – Carlos A. Raimundi. – Laura J. Sesma. – Lisandro Viale. – Pablo V. Zancada.

2

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Modifíquese el artículo 4° de la ley 13.246 de arrendamientos rurales y aparcerías, según texto ley 22.298, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 4°: Los contratos a que se refiere el artículo 2° tendrán un plazo mínimo de cinco (5) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado.

No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa entre las partes.

Art. 2° – Sustitúyese el artículo 39 de la ley 13.246 de arrendamientos rurales y aparcerías, según texto ley 22.298, por el siguiente:

Artículo 39: Los contratos convenidos por una sola cosecha y los contratos de pastoreo, por su carácter accidental quedan excluidos de las disposiciones de esta ley:

- a) Contratos por una sola cosecha: son aquellos en que se concede el uso y goce de un predio, para destinarlo a la formación o renovación de pastoreos;
- b) Contratos de pastoreo: son aquellos en que se concede el uso y goce de un predio, con destino exclusivo para pastoreo. Este tipo de contratos no podrá celebrarse por un plazo superior a un (1) año.

Los contratos accidentales establecidos en el presente artículo quedarán encuadrados en los preceptos de esta ley en caso que no se los redacte por escrito, cuando se incumpla el objeto de uso determinado en los incisos *a)* y *b)* o se efectúen prórrogas o renovaciones entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el presente artículo.

La calificación y homologación del contrato será efectuada a pedido de parte por la autoridad judicial competente, debiéndose expedirse simultáneamente el correspondiente testimonio. Al vencimiento del contrato, la presentación de dicho testimonio ante la autoridad judicial competente será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva.

Además de ordenar la desocupación, dicha autoridad a pedido de parte impondrá al contratista que no haya desocupado el predio una multa equivalente al cinco por ciento (5 %) diario del precio del arrendamiento a favor del propietario, por cada día de demora en la restitución del inmueble hasta su recepción libre de ocupantes por parte del propietario. En caso de que el contrato se presente para su calificación hasta quince (15) días antes de la entrega del predio al contratista y la autoridad judicial que intervenga no efectuare en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental.

Los contratos mencionados en los incisos *a)* y *b)* del presente artículo, deberán ser incriptos en un registro especial que funcionará en el ámbito de la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos de la Nación, una vez efectuada su calificación y homologación en forma sumaria.

Art. 3° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Luis A. Harregui. – Alberto Cantero Gutiérrez.

3

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

REFORMA A LA LEY 13.246
DE ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS
RURALES: TITULO I,
ARTICULO 4°: PLAZOS

Artículo 1° – Refórmase el plazo que estipula la primera parte del artículo 4° de la ley 13.246 sobre arrendamientos rurales, que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 4°: Los contratos a que se refiere el artículo 2° tendrán un plazo mínimo de cinco (5) 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 estipule uno inferior al indicado.

No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiera pactado originariamente, como optativa por las partes.

Art. 2° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Beatriz L. Rojks de Alperovich. – Gerónimo Vargas Aignasse.

4

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

MODIFICACION A LA LEY 13.246

Artículo 1° – Modificase la ley 13.246 a la que se le agregarán los siguientes artículos:

TITULO I

De los arrendamientos

Artículo 2° bis: Los precios de los contratos de arrendamientos tendrán un tope en el pago equivalente a quintales de grano por hectárea que perciba el propietario de la tierra que no podrá superar el 30 % de los rendimientos promedios en el caso de cultivos oleaginosos y el 35 % en el caso de cereales. El porcentaje que perciba el dador no superará el 10 % de rendi-

mientos promedios en el caso de la actividad ganadera y el 15 % en la lechería.

Artículo 3° bis: Los rendimientos promedios a que hace referencia el artículo precedente serán establecidos anualmente por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) de acuerdo a las aptitudes agroecológicas de las diversas zonas establecidas por esa entidad y la productividad de cada una de ellas, tomando como parámetro un promedio de los datos obtenidos en los últimas cuatro campañas previas a que se celebre el contrato. Las Facultades de Ciencias Agrarias que correspondan a cada región agroecológica serán consultadas a estos efectos.

Artículo 4° bis: Los arriendos deberán ser establecidos según la actividad productiva que se desarrolle. En el caso de la agricultura el contrato establecerá arrendamientos equivalentes a quintales del mismo grano por el cual se celebra el contrato, de manera que si el mismo se celebra para realizar siembra de maíz, el precio del arriendo se fijará en un monto equivalente a quintales de maíz. La actividad ganadera tendrá arriendos equivalentes a kilos de carne, y en el caso de la producción tambera en litros de leche.

En todo contrato se deberá determinar proporcionalmente la producción a la cual está destinada la tierra, de modo que en una explotación de producción mixta se establezca el porcentaje en el pago de los arrendamientos según cada tipo de producción.

Artículo 5° bis: Al celebrarse el contrato el productor quedará comprometido a realizar una rotación anual de cultivos en una proporción de, al menos, el 30 % de gramínea sobre el total de la superficie sembrada.

TITULO II

De las aparcerías

Art. 2° – Modifícase el artículo 30 de la ley 13.246, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 30: En la distribución de los frutos en los contratos de aparcerías, el porcentaje que reciba el aparcerero no podrá superar el 30 % de lo producido en el caso de tierras destinadas al cultivo de oleaginosas o 35 % de lo producido cuando se trate de cereal. En zonas de aptitudes mixtas o favorables a la ganadería y/o al tambo, el porcentaje que perciba el dador no superará el 10 % en el caso de la actividad ganadera y el 15 % en la lechería.

Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

Será de aplicación en este caso lo establecido por el artículo 5° bis del título I, De los arrendamientos.

Art. 3° – Modifícase el artículo 39 de la ley 13.246, incluido en el título III “Disposiciones comunes a los títulos I y II”, reemplazando el texto “Quedan excluidos de la presente ley:” por el texto “Serán considerados contratos accidentales:”

Art. 4° – Agréguese a continuación los siguientes artículos:

Artículo 39 bis: En los contratos accidentales, el pago de los arrendamientos no podrá superar el 20 % de los rendimientos promedios en el caso de cultivos oleaginosos y el 23 % en el caso de cereales. De la misma manera, los porcentajes de aparcería no podrán superar el 22 % de lo producido en el caso de tierras destinadas al cultivo de oleaginosas o 26 % de lo producido cuando se trate de cereal.

Artículo 40 bis: Será obligatoria para el tomador de tierra para producir la condición de tener fijado domicilio fiscal en la provincia correspondiente al lugar en donde será realizada la explotación correspondiente al contrato debiéndose registrar el mismo en la comuna correspondiente al lugar del establecimiento.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lisandro Viale. – Miguel A. Barrios. – Roy Cortina. – Ricardo Cuccovillo. – Eduardo G. Macaluse. – Emilio R. Martínez Garbino.

5

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

Artículo 1° – Refórmese el artículo 2° de la ley 13.246, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Habrà arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio que en dinero, moneda de curso legal, así como también en especie, ya sea mediante la entrega de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero.

Art. 2° – Incorpórese como artículo 3° (derogado en la ley 13.246 por decreto ley 1.639/63) el siguiente texto:

Quedan excluidos de las prescripciones de esta ley los contratos en virtud de los cuales se conceda el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrado por un plazo no mayor de un año.

Art. 3° – Refórmese el artículo 4° de la ley 13.246, el que quedará redactado del siguiente modo:

Los contratos a que se refiere el artículo 2° tendrán un plazo mínimo de cuatro (4) 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 estipule uno inferior al indicado. Vencido este plazo, el arrendatario podrá optar por prorrogarlo tres años más, siempre que así se lo notifique al arrendador mediante carta documento o notificación certera con antelación de seis (6) meses.

No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiera pactado originariamente como optativa por las partes.

Art. 4° – Refórmese el artículo 8° de la ley 13.246 el que quedará redactado del siguiente modo:

Queda prohibida toda explotación irracional del suelo y del agua que origine su erosión, degradación 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, degradación o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato.

La Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos (SAGPyA) será responsable de definir y controlar las prácticas conservacionistas que deben atender todos los contratos de arrendamiento y garantizará el efectivo cumplimiento de las mismas. Para ello se conformará una comisión nacional de manejo sustentable de suelos presidida por el secretario de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos (SAGPyA) o por quien él designe e integrada por profesionales especialistas en manejo y/o uso del suelo de los siguientes organismos: INTA, Conicet, universidades nacionales y Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable.

Las prácticas conservacionistas que emanan de la SAGPyA deberán tener en cuenta al menos el control de los siguientes procesos degradatorios: erosión, exportación de nutrientes, acidificación, alcalinización, disminución de

la materia orgánica, contaminación de la tierra y del agua por factores químicos o biológicos, pérdida de diversidad biológica y los efectos relacionados con la salud humana.

Art. 5° – Incorpórese en la ley 13.246 el artículo 9° con el siguiente texto:

En el contrato de arrendamiento se establecerán las condiciones del suelo que será entregado en arrendamiento y las condiciones de manejo que garanticen su protección y conservación.

Explícitamente deberán constar, en el contrato:

- Evaluación edafológica de las condiciones del suelo que incluya información sobre los temas señalados en el último párrafo del artículo 8°.
- Aptitud de las tierras para agricultura, ganadería o bosques.
- Técnicas de manejo para el cultivo y la recuperación de suelos (rotaciones).
- Régimen de conservación.

Art. 6° – Incorpórese el artículo 10 en la ley 13.246 con el siguiente texto:

Por intermedio del Banco de la Nación Argentina se acordarán créditos especiales de fomento hasta el 100 % de la construcción o ejecución de mejoras y para la implementación de prácticas conservacionistas que permitan hacer un uso racional del suelo.

Art. 7° – Agréguese en el último párrafo del artículo 15 de la ley 13.246 el siguiente texto:

...y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital.

Art. 8° – Refórmese los incisos *b)* y *d)* del artículo 18 de la ley 13.246, incisos *b)* y *d)*, que quedarán redactados del siguiente modo:

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. El porcentaje puede modificarse según acuerdo de partes;

d) Contribuir con el cincuenta por ciento (50 %) de los gastos que demande la lucha contra las plagas si el predio las tuviera al contratar. El porcentaje puede modificarse según acuerdo de partes.

Art. 9° – Refórmese el artículo 39 de la ley 13.246 el que quedará redactado de la siguiente manera:

Quedan excluidos de las prescripciones de esta ley los contratos en que se convenga, por su carácter accidental, el cultivo de un predio por una sola cosecha.

En caso de prórroga, renovación o nueva contratación por la misma o distinta parcela, o cuando el tenedor del campo, previa notificación formal al propietario, lo conserve por un término mayor al establecido, sin oposición documentada de éste, se considerará el contrato comprendido en las prescripciones de esta ley.

Art. 10. – Créase el Registro de Contratos Agropecuarios (Recoagro) cuyo funcionamiento deberá garantizar la SAGPyA (Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentos del Ministerio de Economía y Producción de la Nación).

Art. 11. – Refórmese el artículo 40 de la ley 13.246 el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Los contratos a 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 esta ley y amparados por los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato debe ser inscrito por cualquiera de las partes en el Registro de Contratos Agropecuarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente.

Art. 12. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Susana R. García. – María A. González.
– Eduardo G. Macaluse. – Leonardo A.
Gorbacz. – María F. Ríos. – Emilio A.
García Méndez. – Adrián Pérez. – Delia
B. Bisutti.*

6

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Refórmese el párrafo segundo del artículo 15 de la ley 13.246, el que quedará redactado del siguiente modo:

Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán el crédito del vendedor de los bienes

declarados inembargables e inejecutables y sólo comprenderán a los arrendatarios que siendo personas físicas acrediten no tener otros recursos para la subsistencia de él y de su familia y que no posean por ningún título otra explotación agropecuaria en actividad.

Art. 2° – Refórmese el último párrafo del artículo 17 de la ley 13.246, el que quedará redactado del siguiente modo:

Serán asimismo insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto cualesquiera de las cláusulas que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real de las partes. La jurisdicción será la del lugar donde se encuentre, físicamente, el predio rural.

Art. 3° – Refórmese el inciso *b)* del artículo 18 de la ley 13.246 el que quedará redactado del siguiente modo:

b) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones.

Art. 4° – Deróguese el inciso *d)* del artículo 18 de la ley 13.246.

Art. 5° – Incorpórese como inciso *f)* del artículo 18 de la ley 13.246 el siguiente texto:

Cuando el predio se encuentre con plagas o malezas al momento de celebrar el arrendamiento, las partes pactarán la forma en que se luchará y/o controlará a las mismas; en caso contrario el gasto será soportado por partes iguales entre arrendador y arrendatario.

Art. 6° – Refórmese el último párrafo del artículo 19 de la ley 13.246, el que quedará redactado del siguiente modo:

El incumplimiento de las obligaciones emergentes del control o lucha de plagas y malezas asumidos por el arrendador o establecidos por esta ley, facultará al arrendatario a compensar el crédito por las sumas invertidas con los arrendamientos adeudados, sin perjuicio de la facultad de exigir su pago inmediato.

Art. 7° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Heriberto E. Mediza.

Suplemento1

Suplemento2