

CONTRATO ACCIDENTAL DE COSECHA

Alumno: Leonardo Jesús Bozzo

Título a obtener: Abogado

Facultad de Derecho

Rosario Agosto de 2004

RESUMEN

El tema de los contratos accidentales de cosecha es un t3pico que en la actualidad ha adquirido notoria importancia como consecuencia del impresionante crecimiento del agro luego de varios a3os de crisis.

En el presente trabajo haremos un recorrido por la historia para ver como al principio hubo una carencia de normas que regulen los contratos agrarios, tambi3n trataremos de ilustrar cu3les eran las condiciones de contrataci3n, en las que casi siempre imperaba el abuso del econ3micamente mas poderoso por sobre el mas d3bil, veremos tambi3n como despu3s de una larga lucha los productores lograron importantes conquistas legales mediante las cuales se consagraron por ejemplo plazos m3nimos de contrataci3n y algunas prohibiciones y restricciones para los due3os de los campos que los favorecieron.

Luego indagaremos sobre la naturaleza jur3dica de este tipo de contratos, que a pesar de estar excluidos de la ley 13.246 que regula los arrendamientos y aparcer3as rurales tienen una estrecha vinculaci3n con estas dos figuras, aunque se3alaremos las diferencias y semejanzas existentes entre ellos.

Tambi3n estudiaremos los caracteres de este contrato como asimismo si es necesario que las partes expresamente manifiesten que est3n celebrando un contrato accidental.

Una vez obtenido un claro panorama sobre lo fundamental de los contratos accidentales trataremos los temas mas 3lgidos o controvertidos tales como la calificaci3n y homologaci3n, lo referente a la forma en que se deben instrumentar, el plazo y su regulaci3n, el precio y finalmente la relaci3n que existe entre los contratos accidentales y aspectos ambientales tales como el agotamiento de los suelos.

OBJETIVO GENERAL

Analizar la vigencia y la utilización de los contratos accidentales de cosecha en la actualidad.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

Determinar cuáles son las normas de derecho positivo que regulan los contratos objeto del presente trabajo.

Analizar los problemas que se pueden suscitar con respecto a la homologación y calificación de los mismos.

Reflexionar sobre la incidencia de los contratos accidentales en la conservación de los suelos.

FUNDAMENTACION

El tema de los contratos accidentales de cosecha en la actualidad reviste gran importancia en atención al enorme desarrollo que en el último tiempo ha alcanzado la agricultura; sobre todo los altos índices de producción y rentabilidad que en nuestra zona se lograron con la siembra de soja.

Resulta evidente la incidencia del sector agroalimentario en la economía del país; según información vertida por el director del Inta, Roberto Bocchetto, el sector aporta aproximadamente el 14% o 15% del PBI, pero las exportaciones primarias más las manufacturas de ese origen representan el 50% de las ventas externas argentinas, el director del INTA se animó a augurar que las exportaciones este año 2004 alcanzarán los 32.000 millones de dólares, unos 16 mil millones corresponderían a agroalimentos y el 50% de éstas 8.000 millones de dólares provendrían del complejo sojero.

No resulta un dato menor que la producción sudamericana ha crecido de manera abrupta; Argentina pasó de producir 12,5 millones en la campaña 94/95 a 35,5 millones en la campaña 2002/03. Por su parte nuestro mayor socio del Mercosur, Brasil, aumentó su producción en casi un 50% en ese período. No obstante ello la demanda mundial aún no esta satisfecha.

Este contexto favorable para la actividad agrícola provocó una reactivación en todo el sector, y si no basta con observar los records de asistencia y de venta que se alcanzaron en Feriagro y Expochacra, las dos ferias mas importantes que convocan a productores de toda la Argentina y países limítrofes; o con observar el crecimiento del consumo que se produjo en los pueblos del interior de nuestra provincia.

Frente a este panorama alentador que hemos descripto se encuentra la inseguridad económica, jurídica y política que si bien parecería que en este momento no reinan en la Argentina, no dejan de rondar en el ideario popular, lo que conlleva a los pequeños y medianos productores agrarios a utilizar la figura de los contratos accidentales de cosecha ya no como un instrumento extraordinario de contratación sino como el medio mas habitual.

Sabido es que los contratos agrarios por los caracteres que reviste la actividad que regulan, merecen un tratamiento especial, por ello ya los romanos reconocían el colonato parciario como una modalidad diferente del clásico contrato de locación. Uno de los caracteres mas importante de los contratos agrarios es que son de ejecución continuada, por cuanto las prestaciones se prolongan en el tiempo, constituyendo la duración un requisito esencial de los mismos vinculada estrechamente a la causa, con lo que no se podría alcanzar la finalidad propuesta si las prestaciones no se prolongaran en el tiempo. Pero a diferencia de cualquier otro contrato de ejecución continuada o periódica en la empresa agraria las partes no son libres de determinar la duración del contrato porque el mismo siempre estará ligado al ciclo vegetal o animal, inevitable desde el punto de vista natural.

Pero además de la duración mínima natural existe una duración mínima legal que atiende a requerimientos de índole técnica, económica, y social. La ley nacional 13.246 que regula los arrendamientos y aparcerías rurales fija un plazo mínimo de tres años en beneficio del arrendatario, otorgando seguridad en la ocupación de la tierra por un ciclo agrícola completo como mínimo y diez años como máximo siendo éste la regla general, atento que también admite un plazo de veinte años como excepción para los casos previstos en el artículo 45. Estos plazos máximos son para evitar que el arrendamiento se convierta en un derecho real, el primero en cambio tiene por finalidad estimular el trabajo del arrendatario y así no privarlo de las compensaciones de cosechas buenas y malas propias de la tarea agrícola, además, de no ser así se le estaría impidiendo alternar los cultivos o variar la explotación y obtener de las mejoras introducidas el rendimiento que se esperaba.

Sin embargo, mas allá de las razones que motivaron al legislador a establecer un plazo mínimo, la realidad social por la que estamos atravesando hace que tanto arrendadores como arrendatarios recurran a los contratos accidentales por una sola cosecha debido a que no encuentran la seguridad necesaria para prolongar su emprendimiento. Y la inseguridad que sufrimos no es solo de índole económica sino que también abarca los aspectos jurídicos y políticos del Estado, y aunque ahora las aguas parecen estar calmas el sector agrícola no olvida fácilmente la crisis vivida durante los últimos veinte años en los que cayeron mas de cien mil productores de acuerdo a los datos arrojados por el censo agropecuario de 2002, cuyos resultados presentaron una gran centralización de la tierra, una disminución muy importante del número de explotaciones agropecuarias y, sobre todo, una disminución muy grande de las explotaciones en el estrato pequeño, los que van de cero a doscientas hectáreas. Desde el punto de vista político tampoco se olvidará fácilmente la crisis política vivida en diciembre de 2001 a raíz de la cual en una semana se sucedieron cinco presidentes; todas estas circunstancias han hecho que el contrato accidental se convierta en una herramienta de uso corriente para el pequeño y mediano productor.-

Antecedentes legislativos de los contratos agrarios.

En el Código Civil no encontraremos normas específicas que regulen los contratos agrarios; ello no se debe a una omisión u olvido de Vélez Sarfield; sino que halla su fundamento en que para fines de la década de 1860, época en la que se redactó el Código Civil, en el plano mundial tenía pleno auge el individualismo y en el plano nacional la Argentina demandaba el aporte inmigratorio; en este sentido y atendiendo a la filosofía imperante en ese momento Vélez diagramó un derecho de propiedad fuerte, exento de obstáculos o dificultades que pudieran impedir su función económica de producción o entorpecer la circulación de riquezas; “se propuso hacer un Código colonizador, que fuera una invitación a todos los hombres del mundo a trabajar la pampa desierta. Con este criterio no era conveniente una reglamentación

protectora del arrendatario, bastaba con las normas generales de la locación”⁽¹⁾

Para algunos éstos argumentos responden a una visión simplista, o mas bien engañosa, pues dicen que las verdaderas razones de la falta de regulación no tenían otra causa que el hecho de que el proceso de codificación fue realizado para proteger los derechos de una clase dominante, cuya base de riqueza era la propiedad, y no cualquier propiedad sino aquella que resultara productiva, es decir el campo.

Pero luego la realidad del país cambió, la tierra y los productos agrarios comenzaron a ser exageradamente valorados, lo que provocó que los propietarios de las tierras abandonen las estancias y arrienden sus campos, exigiendo altísimos alquileres e imponiendo desfavorables condiciones para los colonos, quienes comenzaron a demandar una legislación específica.

En aquel momento de la historia se le consigné gran importancia, como demostrativo de la actitud dominante de los terratenientes sobre sus arrendatarios, al caso del desalojo que promovió quien era Presidente de la República, el Dr. Victorino de la Plaza, contra uno de sus arrendatarios llamado Juan Rodríguez, cuyo lanzamiento judicial fue dictado con una celeridad extraordinaria “entre gallos y medianoche” conforme lo calificaba una noticia publicada en el periódico “La Tierra” de aquel entonces. El arrendatario fue desalojado rápidamente sin permitirle levantar la cosecha de maíz. El escrito de la demanda interpuesta por el Sr. Rodríguez al Dr. De la Plaza que a continuación transcribo, ilustra claramente cual era la relación de poder entre arrendatarios y arrendadores. *“1º- En virtud de lo convenido en el contrato, que acompaño, original para que se reserve en secretaría y en copia para que sea agregada al expediente, el primero de abril del año próximo pasado, entré en tenencia de una chacra de doscientas cuerdas de la colonia Los Molles, que el doctor Victorino de la Plaza posee en el departamento Marcos Juárez, de esta provincia, chacra que se determina con el número 3 en el plano de su propietario. El convenio mencionado fue suscripto por el señor Juan W. Tapper, en su carácter de administrador y apoderado del doctor de la Plaza, y, en cumplimiento del mandato que le confieren sus poderes, me puso en posesión o*

tenencia del inmueble. Desde entonces cuidó con todo afán, con todo celo la percepción del porcentaje convenido en el producto, en la época de las recolecciones. La lectura del contrato a cuya aceptación sólo pude decidirme ú obligarme, para hablar con palabras más exactas, la agravante situación que nos crea a todos cuantos dedicamos nuestras energías a las faenas agrícolas la falta de un pedazo de suelo de nuestra propiedad, es la lectura de todo un documento de los destinados a reconstruir la historia de nuestro país. Es una suma y una resuma de las políticas financieras de nuestros hombres de gobierno. Terratenientes que heredaron o adquirieron en épocas propicias el antiguo patrimonio del salvaje, entregando sus extensos latifundios a los administradores que han de entenderse por medio de contratos redactados a su modo con el hombre de trabajo, destinado a convertir los estériles eriales en tierra de labor. Y el hombre de trabajo, nuevo siervo apegado a la gleba que fecunda, queda obligado en virtud de esos convenios; a cultivar el máximo del área concedida, porque según las vistas de sus dueños, tanta más tierra se cultiva tanto más aumenta el diezmo y la primicia del patrón, a abonar un alquiler de \$. 25.00 por cada cuadra que dejare sin sembrar el esfuerzo del vasallo, a limpiar de malas yerbas los eriales; a mantener los alambrados en perfectas condiciones a su costa; a dejar en beneficio del inmueble las mejoras que pudiere introducir, lo que clavare, plantare o edificare; a plantar cincuenta árboles por año; a trillar con la máquina del dueño del campo y por el precio que él imponga; y, después de todo esto en el caso de que algo restare al hombre de trabajo, debe dar a su patrón el veinticinco por ciento de lo que coseche, de la mejor clase de lo cosechado embolsado en bolsas nuevas y puestas en la puerta de los vagones ferroviarios. Continuando con la exposición del tenor de las cláusulas contractuales la demanda proseguía: Para evitar toda protesta, espontánea o inducida de mutuo acuerdo el pechero se compromete a no dejarse intimidar o inducir por los huelguistas, y en caso y también de mutuo acuerdo será expulsado del inmueble perdiendo, sin recompensa los trabajos efectuados. He ahí, señor juez, el tenor del contrato que he suscripto con el doctor Victorino de la Plaza. No he de añadir, porque es notorio, que este ciudadano desempeña la presidencia de la república y que según dice la prensa,

está afanado con medidas de gobierno en resolver los problemas pavorosos de la hora presente. El genio que trazó con rasgos inmortales la simbólica psiquis de Shylock debe haberse inspirado en un convenio parecido a este, por cuyo cumplimiento vengo a demandar al ciudadano que preside los destinos de la patria”

Este tipo de conductas que se ven reflejadas en lo expresado por el arrendatario en su demanda, evidencian el abuso que ejercían los propietarios de la tierra sobre los hombres de trabajo.

Estos comportamientos no eran comportamientos aislados, sino que de manera constante se repetían a lo largo y a lo ancho de toda la república Argentina, en nuestra ciudad de Rosario el fallo dictado poco antes de que se sancionase la primera ley de arrendamientos agrícolas, por el Doctor Ricardo A. Ortiz, juez de 1ª Instancia en lo civil y comercial de la 4ª nominación, en el caso “Jáuregui y Mucci c/Amador Luparini s/Desalojo”, indignó a los militantes de Federación Agraria motivando una publicación en el periódico “La Tierra” escrita por uno de los mayores exponentes locales de la lucha por los derechos de los agricultores, el Sr. Antonio Diecidúe en la que textualmente señalaba: *“Muchos creen que la justicia sea igual para todos los ciudadanos; para todas las clases sociales, para todos los gremios, y esta creencia constituye un gran error. No es para dar una lección de derecho o jurisprudencia ... americana, sino para explicar a los colonos –para los cuales escribimos- que nos permitiremos enumerar las varias categorías de justicias que se aplican en esta tierra bendita. La justicia en general se subdivide en varias categorías: justicia de pobres; justicia de ricos; justicia de propietarios; justicia de trabajadores; justicia de ciudadanos; justicia agraria en general y justicia “para colonos...” asociados a la Federación Agraria Argentina, en particular; etcétera. Para cada una de estas categorías la palabra “justicia” tiene una significación distinta. Muchos modernistas quieren hacer la distinción preponiendo a la palabra sagrada la proposición o partícula “in”; nosotros creemos que esa variante es inútil, preferimos llamarla “justicia”, “varias”. El fallo que reproducimos arriba es un caso patente de “justicias...” varias y, más especialmente de justicia “para los colonos de la F.A.A” Con un discernimiento jurídico sublime, el juez*

aplica la teoría del contrato de locación a un contrato que es de sociedad, sin importarle si la cosa locada, en el momento de la restitución ordenada; está en condición de ser devuelta a la locador sino después de un determinado plazo que le permita recoger el fruto de la cosa locada que fue la única razón de la locación. El colono tiene la sementera en condición de ser cosechada entre un mes y medio, ha puesto trabajo, semilla, todo, creyendo tener derecho a usufructuar de la tierra locada; la cosecha representa la única esperanza de su familia, de sus hijos; y la justicia, para los colonos asociados a la F.A.A., dice que tiene que dejar todo eso en el término de cinco días. Y como si eso fuera nada, como si la medida no fuera suficientemente, ordena el humano juez regular en 1.500 pesos los honorarios al abogado y procurador del propietario. Hacemos notar que en otro caso, en que hemos ganado nosotros, el juez reguló 150 pesos. ¡Un mil quinientos pesos para un juicio de desalojo! ¡Cosas de la tal... justicia! ¡El reparto de la cosecha que cuesta dinero y sudor al pobre colono, que representa el pan de sus hijos! Seamos francos, honestamente sinceros, ¿no hay algo que se rebela en el ser humano, leyendo esto? Lo peor es que los colonos ante estas “justicias”, se rebelan y gritan contra nosotros, que defendimos el asunto con entusiasmo de apóstoles, en vez de estrechar filas contra estas enormidades que, bajo el nombre de justicia, destruyen, aniquilan la figura moral y material del hombre, del ciudadano de un país libre, del padre de familia. ¿Por qué los grandes diarios de Rosario insultan a los italianos que van a defender su patria, a cumplir con el deber de ciudadanos, en vez de quedarse tranquilos a trabajar esta hermosa, grande y rica tierra libre? ¿A dónde están la hermosura, la riqueza, la libertad? Bismark, conversando con el general Julio A. Roca, durante una visita que el ilustre argentino le hizo en Berlín, le dijo: “Vuestra patria será grande cuando tenga justicia”. La Argentina será sin duda una gran nación, pero, ¿cuándo?.

Estas arbitrariedades sucedían en un contexto en el que la mayoría de los jueces, o eran hijos de terratenientes, de subarrendadores de campos o simplemente pertenecían a la misma clase social, a esto debemos sumarle la ausencia de normas concretas que regulasen el contrato de arrendamiento en función de los intereses de la

producción y del agricultor, como así también que el régimen de la ley civil era absolutamente inadecuado para la resolución de los conflictos agrarios, lo que generó entre los colonos tan grande insatisfacción que en 1919 realizaron una huelga campesina que llamó la atención de los legisladores; quienes advirtieron la insuficiencia de las normas del Código Civil y la necesidad de dictar una legislación especial ya no inspirada en una concepción individualista sino en nuevos principios que venían siendo ensayados y profundizados por la doctrina y cuyo mayor grado de exposición se alcanzó con el dictado de la Constitución de Weimar de 1919, que abrió paso a la incorporación de la noción de “función social de la propiedad”.

“La concepción clásica del dominio debía ser sustituida por otra que reconociera la función productiva y social del derecho de propiedad, lo que importaba establecerle limitaciones que se fundamentaban precisamente en estas consideraciones, admitiendo la diferencia que debe existir en su regulación jurídica con la propiedad urbana” (3)

Los colonos reclamaban una legislación que estimulase al auténtico productor, asegurando su estabilidad como tal, para de esa manera incrementar la producción y no una política que aliente la explotación rentística.

Pretendían una ley que los proteja atento que se encontraban librados a su propia suerte...

Así fue que en 1921 se logró sancionar la primera ley sobre arrendamientos agrícolas (2); años mas tardes se dicta la ley 11.627 que constituye una legislación mas completa y específica; ninguna de estas dos leyes contenían una declaración expresa del carácter de orden público de sus disposiciones, pero ello no implicaba que no revistieran tal carácter, pues ambas imponían imperativamente disposiciones que eran inderogables por las partes.

Sin embargo, los agricultores carecían de estabilidad, en la práctica era habitual, además de las cláusulas abusivas contenidas en los contratos, la celebración de convenciones anuales conforme puede observarse en el anexo I del presente trabajo en el que se encuentran copias de un contrato que anualmente fue celebrado ocho veces

consecutivas por las mismas partes, es obvio que ello era en beneficio del propietario de la tierra, quien además era quien predisponía las cláusulas por las que se regirían, sin tener el colono la mas mínima posibilidad de introducir alguna modificación.

Pero a partir de la revolución de 1943 se intensifica el intervencionismo estatal y como consecuencia del mismo se dicta la ley 13.198 protectora de los colonos asegurándoles estabilidad en la explotación y trabajo de la tierra, fijando rebajas en los cánones locativos y estableciendo prórrogas en los contratos; ésta norma a diferencia de las citadas anteriormente establecía que sus disposiciones eran de orden público, irrenunciables sus beneficios y nulas y sin valor las cláusulas contractuales contrarias a las mismas; y así hasta llegar a 1948 con el dictado de la ley 13.246 que es la que rige en la actualidad con las reformas introducidas por las leyes 21.452 y 22.298.

La sanción de la ley 13.246 fue sin dudas el mayor triunfo de los agricultores y básicamente de la Federación Agraria Argentina quien constituyó un factor de presión muy importante en la promoción de la ley, para los trabajadores de la tierra fue una conquista alentadora en su tremenda y continuada lucha por conseguir aquél instrumento legal, que había de poner coto a ciertos abusos de terratenientes y subarrendadores de tierra.

La nueva ley, daría a los productores arrendatarios la seguridad de las cuales habían carecido hasta entonces, pese a las dos leyes agrarias existentes. Aquella ley de arrendamientos y aparcerías tenía un significativo alcance social y económico, puesto que completaría la legislación de fondo que tendría como finalidad primordial arraigar a los agricultores en la tierra que cultivaban, de la que podrían en algún momento llegar a ser propietario, como de hecho ha ocurrido en miles de casos, con el transcurso de los años.

Sin embargo pasó demasiado tiempo para que la misma se comenzara aplicar.

Antecedentes legislativos de los contratos accidentales.

El dictado de las leyes específicas que hemos citado anteriormente, según lo hemos explicado respondía a consideraciones de orden económico, técnico y social; teniendo como finalidad garantizar a los locatarios un plazo mínimo.

Sin embargo, “las leyes de arrendamientos, a partir de la 11.627 han dispuesto la exclusión de determinados contratos del régimen general por ellas establecidos” (4)

La referida ley excluía de sus prescripciones los contratos de “pastoreo a breve término” pero sin definir ni explicar que debía entenderse por éstos.

La actual 13.246 en su texto originario mediante los artículos 3 y 39 excluía a los contratos con destino exclusivo para pastoreo celebrados por un plazo no mayor de un año y los contratos por una sola cosecha; disponiendo que en caso de prórroga, renovación o nueva contratación, mediante los cuales se totalizara un plazo mayor o cuando el tenedor del predio, previa notificación formal al propietario, lo conservara por un plazo superior al indicado, sin oposición documentada de éste; el contrato se consideraría incluido en las disposiciones de la ley. Esta última prescripción obviamente tiene por finalidad evitar la maniobra frustratoria de la voluntad legal mediante la simulación de contratos accidentales para burlar la garantía de la estabilidad mínima conferida a favor del arrendatario.

Evidentemente la ley 13.246, que excluía de su ámbito de aplicación a los contratos accidentales, requería una reglamentación; pues era necesario por lo menos indicar por qué normas se registrarían los contratos expresamente excluidos por ella. Es así que surge el decreto reglamentario de la misma 7786/49 que estableció que el contrato de pastoreo se registraría por las normas del Código Civil; a su vez el decreto calificaba la prórroga, la renovación, y la nueva contratación; la primera se configuraba cuando el uso y goce del predio se prolongaba con la conformidad expresa o tácita del arrendador, por un plazo, cierto o incierto, inferior al pactado, la segunda en cambio cuando las partes convinieran expresamente la continuación del contrato vencido, en las mismas condiciones sustanciales y por idéntico plazo, y por nueva contratación debía entenderse la modificación de alguno de los

elementos sustanciales del contrato, relativos a las partes, el predio o el precio.

En el año 1953 con el dictado del decreto 23.126 se modifica la reglamentación originaria estableciendo únicamente para los contratos accidentales por una sola cosecha, y no para los contratos de pastoreo, la obligación de dar forma escrita y de inscribirlo en la Dirección de Arrendamientos y Aparcerías del Ministerio de Agricultura, debiéndose remitir una copia a la Cámara Regional Paritaria. Cuando el arrendatario fuera titular de una explotación agropecuaria estable o de cualquier otra actividad que le sirviera de principal fuente de recursos, o bien se dedicara habitualmente a este tipo de trabajo, de lo que debía dejarse constancia en el contrato, debía calificárselo como accidental; tal calificación facultaba al locador a solicitar el testimonio necesario a los efectos de obtener la desocupación del predio vencido que fuera el plazo pactado.

Más tarde se dicta el decreto-ley 2188/57 modificatorio de la ley 13.246, excluía a su vez a los contratos en los cuales se convinieran hasta dos siembras, ya fueran a razón de una por cada año o dentro de un mismo año agrícola y además a los contratos de pastoreo por un plazo no mayor de un año.

Luego, como un instrumento de reactivación agraria se dicta el decreto 4314/62 que modificó sustancialmente la regulación del contrato accidental atento que la renovación, prórroga o nueva contratación, cuando el arrendatario fuere una persona jurídica o persona física que se dedicara habitualmente a este tipo de contratación no implicaba la inclusión del contrato en el régimen de la ley 13.246.

Los agricultores consideraban que el decreto 4314/62 les era tremendamente perjudicial; por ello al año siguiente se dicta el decreto-ley 1639/63, que lo que hacía en realidad era poner nuevamente en ejecución la ley 13.246 en todas sus partes, de esta manera los agricultores habían reconquistado la ley más importante que hasta entonces se había dictado. El decreto decía lo siguiente:

“VISTO, las presentaciones efectuadas por entidades agrarias representativas, el decreto 4314/62 la necesidad de proveer las medidas necesarias para la incrementación de la producción agropecuaria y de

esclarecer las normas legales aplicables en materia de arrendamientos y aparcerías rurales, y

CONSIDERANDO: Que la materia de los arrendamientos y aparcerías rurales por imperio de la ley 13.246, 13.897 y 14.451 y recientes fallos de distintos tribunales nacionales y provinciales reviste una confusión y anarquía que conspira contra la seguridad jurídica y el conocimiento de las normas legales vigentes.

Que según el artículo 30 de la ley 14.451 (numeración de la ley N° 13.514) quedaron derogados los decretos leyes 2.187, 2.188 y 1.199 de 1957, y 3.812, 6.283, 6.014 y 6.430 de 1958 y demás disposiciones legales que se opusiesen a dicha ley N° 14.451.

Que distintos tribunales han interpretado en forma variada el alcance de esa norma derogatoria resultando por lo tanto conveniente establecer con claridad el texto legal aplicable.

Qué es conveniente así mismo dictar normas legales precisas que aseguren la posibilidad de celebrar contratos accidentales por breve tiempo para la mayor utilización de la tierra, rodeando a dichos contratos de las garantías necesarias para que por parte de los propietarios puedan obtener de inmediato la recuperación del predio a la terminación del plazo y para que de parte del contratista pueda desarrollar con tranquilidad su actividad productora en forma habitual contando con su capacidad de trabajo y los medios necesarios y adecuados para volcarlos económicamente a la producción.

Que la legislación vigente que surge de los artículos 3 y 39 de la ley 13.246 excluye de sus preceptos a los contratos por un plazo no mayor de un año con destino exclusivo para pastoreo y aquellos en que se convenga el cultivo del predio por una sola cosecha.

Que estos contratos no han tenido la difusión necesaria para una mayor productividad de los campos, fue el objeto de su sanción, derivados de fallas en la redacción de los textos legales y las normas reglamentarias de su aplicación.

Que el decreto 4.314/62 no responde adecuadamente al propósito tenido en cuenta, siendo útiles, sin embargo, algunas de sus disposiciones.

Que es fundamental en este tipo de contratos su explicación por organismos competentes.

Por todo ello y a lo propuesto por el señor secretario de Estado de Agricultura y Ganadería;

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

DECRETA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1º- Declárase vigente en su totalidad el texto de la ley 13.246 con las modificaciones introducidas por la ley 14.451, las sancionadas por el presente decreto y el decreto 1638/63 dictado en la fecha referente a los organismos competentes para entender las causas que se susciten entre arrendadores y arrendatarios o aparceros.

Artículo 2º- Derógase el artículo 3 de la ley 13.246.

Artículo 3º- Sustituyese el artículo 39 de la ley 13.246 por el siguiente: “Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley; a) Los contratos en los que se convenga por su carácter accidental, la realización de hasta dos cosechas como máximo, ya sea una por año o dentro de un mismo año agrícola cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del mismo cultivo. b) 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.

Los contratos mencionados en los incisos a) y b) del presente artículo deben ser inscriptos en un registro especial que llevará la secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería de la Nación una vez efectuada su calificación y homologación en forma sumaria.

En caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y sobre el mismo predio mediante el cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el presente artículo o cuando el tenedor del predio, previa notificación formal al propietario, lo conserve por un plazo superior al pactado sin oposición documentada de éste dentro del término de treinta días de su vencimiento se considerará al contrato incluido en las disposiciones de esta ley. En caso de una nueva contratación entre las mismas partes sobre el mismo predio se considerará el nuevo contrato incluido en las disposiciones de esta ley

siempre que no haya transcurrido por lo menos el término de un año desde el vencimiento del anterior contrato.

La calificación y homologación del contrato será efectuada a pedido de parte por la autoridad judicial competente y por la Cámara Paritaria de Arrendamientos y Aparcerías Rurales en las condiciones establecidas en el decreto N° 1638/63, debiendo 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 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 días antes de la entrega del predio al contratista y la autoridad judicial o la Cámara que intervenga no efectuare en ese lapso la calificación y homologación se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental.

Artículo 4°- Sustituyese el artículo 4° de la ley 13.246 por el siguiente: cuando en los contratos a que se refiere el artículo 2° no se estipulo plazo o se estipule uno inferior a CINCO años (5), el arrendatario tendrá derecho a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula que se oponga a ello. Vencido este plazo el arrendatario podrá optar por postergarlo TRES años (3) más, siempre que así se lo notifique al arrendador mediante telegrama colacionado o notificación practicada por intermedio del juez de paz del domicilio del arrendatario, con anticipación de seis meses (6) por lo menos al vencimiento.

Habiendo el arrendatario optado en tiempo y forma por dicha prórroga de tres años, las partes podrán ajustar un nuevo precio del arrendamiento por ese período. En caso de desavenencia, a pedido de

cualquiera de las partes decidirán al respecto del precio las autoridades judiciales competentes o las Cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, en las condiciones establecidas por el Decreto-Ley N° 1638/63

El artículo 39 de la ley 13.246 actualmente queda redactado de la siguiente manera: Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley:

a) Los contratos en los que se convenga, por su carácter accidental, la realización de hasta DOS (2) cosechas, como máximo, ya sea a razón de UNA (1) por año o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo.

b) Los contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrados por un plazo no mayor de UN (1) año.

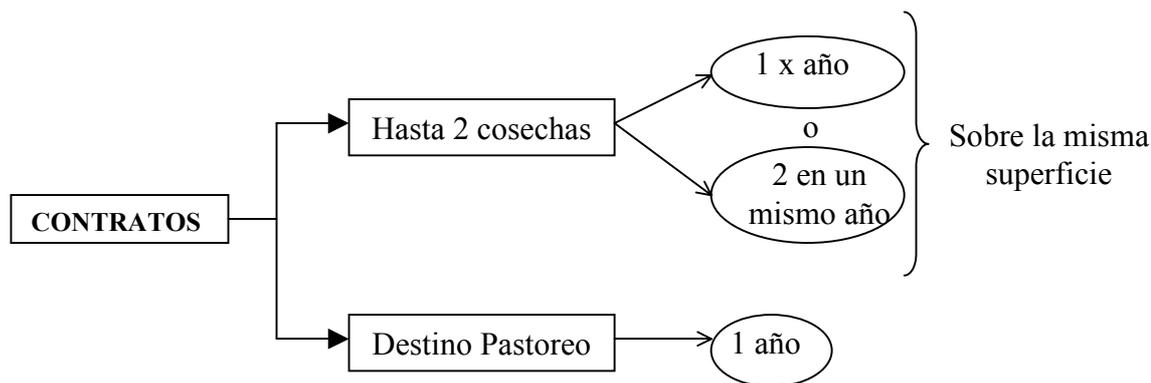
En caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el presente artículo, o cuando no haya transcurrido por lo menos el término de UN (1) año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior, se considerará incluido el contrato en las disposiciones de esta ley.

La calificación y homologación del contrato será efectuada a pedido de parte por la autoridad judicial competente, debiendo 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 efectúe en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental.

Clases de contratos excluidos



En el presente trabajo nos ocuparemos del análisis y estudio de los contratos accidentales por hasta dos cosechas como máximo; es decir los previstos en el inciso a) del artículo 39, aunque casi toda la regulación es compartida también por el contrato de pastoreo, enfocaremos nuestra labor sólo a los primeros.

Para que el contrato quede excluido del régimen general de la ley 13.246 el texto vigente exige que sea por dos cosechas como máximo, las cuales pueden ser efectuadas a razón de una por año o ambas dentro del mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo, puesto que cuando se supere dicho plazo el contrato se ordinariza quedando comprendido en el régimen general de arrendamientos y aparcerías. Según la reglamentación, los contratos accidentales que se celebren en un instrumento único que comprendan cultivos cuyo ciclo vegetativo se desarrolle en distintas épocas y que no se realicen sobre la misma superficie por superponerse parcialmente en el tiempo el de uno y otro, se considerarán como dos contratos distintos, calificándose separadamente por cultivo y

pudiendo, en consecuencia, repetirse en forma similar por un año más sobre la misma superficie y entre las mismas partes, sin quedar incluido en las normas de la ley 13.246; este sería el caso, por ejemplo; si en un mismo instrumento arriendo a Maximiliano un campo en La Vanguardia para sembrar lenteja, y otro campo en Arroyo Seco para sembrar arvejas, como ambos cultivos se superponen temporalmente, en tal supuesto se reputan dos contratos distintos, los cuales serán calificados separadamente y podré repetir la contratación sin que ello haga perder el carácter de accidental. Distinto es el caso de los contratos que comprendan cultivos con ciclo vegetativo de distinta época y que se realicen sucesivamente sobre la misma superficie, ya que según la reglamentación quedarán incluidos en las normas de la ley 13 246, si se repitieran al año siguiente en iguales condiciones; tal sería el caso en que se convenga el cultivo de trigo y al levantamiento de la cosecha se sembrara girasol.

El artículo 49 de la reglamentación también prevé que a los fines del inciso a) del artículo 39 de la ley 13.246, es decir los contratos accidentales por hasta dos cosechas que son objeto de análisis en este trabajo, se considerarán como un solo cultivo aquellos que tengan idéntico ciclo, cuando se encontrasen en un mismo contrato.

Naturaleza jurídica del Contrato accidental

Para poder entender la naturaleza jurídica de los contratos accidentales por cosecha, debemos partir de la noción de que se encuentran regulados en el art. 39, o desregulado si se quiere puesto que el mismo lo que hace es excluirlos de la ley 13.246, el cual está ubicado dentro del título III dedicado a las “Disposiciones comunes a los títulos I y II”, los que se ocupan de los arrendamientos y las aparcerías respectivamente; por lo que no se puede inferir sino que estamos frente a una especie dentro de los géneros arrendamiento o aparcería con algunas características propias, básicamente determinadas por el plazo aunque éste no sea el único rasgo distintivo.

Al tratar este punto Domingo A. Viale afirma que: “...estamos ante convenios que si bien tienen carácter accidental, no pueden – básicamente- ser otros que los de arrendamiento y aparcería, y además, teniendo en cuenta que solo se habla de “cosechas”, “año agrícola” y “cultivo”, debemos concluir también que solo pueden tener por destino la agricultura.”⁽⁵⁾

Por su parte Martínez Golletti ha dicho que “El Contrato de pastoreo y el accidental por hasta dos cosechas como máximo, importan una relación jurídica que en principio participa de los caracteres que configuran los contratos de arrendamientos o de aparcerías, con arreglo al concepto dado por los artículos 2º y 21 de la ley 13.246”⁽⁶⁾

Parangón de los contratos accidentales con los comprendidos en la ley 13.246

- En ambos se cede el uso y goce de un predio rural por parte del titular del dominio o del derecho al goce.
- Ambos deben destinarse a la actividad agropecuaria.
- En ambos el locatario debe pagar como contraprestación del uso y goce una suma de dinero o entregar una parte de los frutos obtenidos según lo acordado entre las partes.
- La diferencia entre ambos radica principalmente en la accidentalidad, es decir, la breve duración y la finalidad específica de los contratos excluidos por el artículo 39. La nota característica de estos contratos es que son circunstanciales, coyunturales.

Caracteres del contrato accidental.

- ✓ Es bilateral, toda vez que origina obligaciones recíprocas para las partes, que según lo explicado al estudiar la naturaleza jurídica pueden asumir la forma de arrendador y arrendatario o aparcero dador y aparcero tomador según se escoja la figura del arrendamiento o la aparcería.

- ✓ Es oneroso; pues supone que las contraprestaciones guardan cierta equivalencia.
- ✓ Es Conmutativo o aleatorio según se trate de arrendamiento o aparcería. Al definir el arrendamiento el artículo 2 de la ley 13.246 dice que lo habrá cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y la otra a ***pagar por ese uso y goce un precio en dinero***; es decir que desde el inicio las partes conocen cuales serán las prestaciones que van a recibir. En cambio al definir a la aparcería, dice que la habrá cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, ***con el objeto de repartirse los frutos***. Aquí el aparcerero dador y el aparcerero tomador se hallan ligados con el resultado de la explotación; y las utilidades que pueda obtener el primero dependerán directamente de ese resultado, pues no recibirá nada en el caso que la cosecha se perdiese. La jurisprudencia ha sostenido, sin embargo, que “el contrato de aparcería es de colaboración y de estructura asociativa. De colaboración en cuanto esta clase de convenios vinculan varios individuos en una empresa común, en la que cada uno contribuye con parte de sus bienes y con sus especiales aptitudes o habilidad, porque los contratos de esta clase representan un tipo intermedio entre los de estructura conmutativa o de cambio y la sociedad.”⁽⁷⁾ Particularmente discrepo con el criterio jurisprudencial, en primer lugar porque considero que estamos frente a un contrato puramente aleatorio sobre todo teniendo en cuenta la explicación que la doctrina ha dado de los mismos: “Con Messineo podemos decir que el contrato aleatorio es aquel en el cual la entidad del sacrificio, puesta en relación con la entidad de la ventaja, no puede ser conocida y apreciada en el acto de la formación del contrato, sino que se revelará a continuación, según el curso de los acontecimientos. Para cada una de las partes es objetivamente incierto si la atribución patrimonial, ventaja o desventaja, será

proporcionada al sacrificio. En los contratos conmutativos, en cambio, las partes pueden conocer al momento de su perfeccionamiento, las ventajas y sacrificios que el negocio comportará”.⁽⁸⁾ y en segundo lugar porque considero que lejos está de parecerse al contrato de sociedad; ya que el contrato de sociedad civil en virtud de lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 1184 del Código Civil debe ser hecho en escritura pública exigencia que no se requiere para el de aparcería; por otra parte no podemos desconocer que son distintos los derechos que tiene el socio sobre la toma de decisiones de la sociedad a los que tiene el aparcerero dador sobre la explotación de su predio.

- ✓ Es consensual, porque se concluye por el mero consentimiento, no requiere la entrega del predio.
- ✓ Es formal (Según Brebbia, sin embargo hay posturas contrarias conforme lo veremos mas adelante en el desarrollo del punto correspondiente)
- ✓ Es de tracto sucesivo.

Manifestación de la voluntad

Según lo expresado por Brebbia al tratar las condiciones que deben reunir los contratos accidentales, “las partes deberán dejar constancia expresa de su voluntad de convenir una explotación accidental, ya sea para pastoreo exclusivo, ya sea para el cultivo también accidental de una o dos cosechas, pues de lo contrario nos encontraríamos, como lo dijera nuestra jurisprudencia, frente a los contratos anuales que todas las leyes de arrendamientos rurales se propusieron combatir”⁽⁹⁾

Por su parte la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE SANTIAGO DEL ESTERO en los autos AFAGRO S.A. c/ GUISCAFRE JUAN s/ COBRO DE AUSTRALES CUMPLIMIENTO DE CONTRATO ha dicho: “*Si la brevedad dependiese solamente de la voluntad de las partes expresada en el plazo, sin establecerse la finalidad específica de la cosecha, el contrato debe ser absorbido por la legislación agraria especial, y sus plazos deberán ser extendidos a los mínimos que impone el carácter de orden público de esa legislación.-*”

En lo personal, no comparto la idea de Brebbia, ya que entiendo que la letra de la ley se aplica por su propio imperio y no porque las partes expresamente manifiesten que están celebrando un contrato accidental, es la misma ley la que se encarga de calificarlos como tales cuando el plazo de los mismos no exceda de un año o dos cosechas; sin exigir de ningún modo la obligación de los contratantes de dejar constancia de tal carácter en el instrumento respectivo. Tampoco creo que sea correcto afirmar que la ley se propone combatir este tipo de contratos, si esa hubiese sido la intención del legislador los hubiese prohibido directamente y no desregularlos como efectivamente lo ha hecho; lo cierto es que según lo expresado al repasar los antecedentes legislativos de los contratos agrarios lo que las sucesivas leyes se propusieron fue garantizarles estabilidad a los colonos, que eran la parte mas débil de la contratación y quienes realizaban la tarea mas dura de trabajar la tierra; y justamente esta garantía se ve asegurada mediante la tercera parte del artículo 39 cuando establece que en caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y sobre la misma superficie, mediante la cual se totalicen plazos mayores que los establecidos en el artículo referido, o cuando no haya transcurrido por lo menos el término de un año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior, el contrato se considerará incluido en las disposiciones de esa ley; con lo cual lo que la ley quiere no es desterrar esta modalidad de contratación; la cual muchas veces y en atención a la inseguridad política o económica por la que se atraviesa constituye la única forma viable de concertar negocios, sino que pretende que su utilización no se convierta en un recurso para fraguar las disposiciones por ella contenidas, no quiere que se disfracen bajo la figura de contratos accidentales contratos que en realidad no revisten tal calidad; así es que la jurisprudencia ha sostenido: “El artículo 39 de la ley 13.246 en su redacción con el decreto 1639/63 (Adla, XXXVI-C, 1981; XXIII-A, 104), se propone claramente evitar la maniobra frustratoria de la voluntad legal, de simular contratos accidentales para burlar la garantía de estabilidad mínima del arrendatario.” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca; 1978/08/31; Caderoso Mendy, Rafael J c/ Castro María y Castro Eduardo E. Pub: Sensus, 980-XXVI-454)

En otro caso los tribunales también han dicho: “El contrato por una sola cosecha no se considera accidental cuando su celebración no responde a las exigencias técnicas fijadas por la ley y se ha formalizado en fraude a ésta para evitar sus beneficios (arts. 7º y 8º, decreto 7786, reglamentario de la ley 13.246, Adla, IX-A, 652, VIII, 85-)” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la 8ª Nominación de Córdoba, 1989/12/28, Plasencia, Pedro c/Cerri de Sabatini María, Pub: LLC, 1993-78, con nota de Luis E. Martínez Golletti)

Forma

El tema de la forma de los contratos accidentales de cosecha es harto controvertido; es por ello que son diversas las posturas adoptadas por los autores frente a esta cuestión.

Brebbia, partiendo de la idea de que los contratos accidentales para ser tales ineludiblemente exigen la evidente exteriorización de la voluntad de los contratantes, (postura que según he expresado ut supra no comparto); considera que aunque el artículo 39 no lo diga textualmente, los mismos deben realizarse por escrito.

Básicamente fundamenta su postura en que el decreto ley 1639/63 disponía que los contratos accidentales debían inscribirse en un registro especial que debía llevar el Ministerio de Agricultura y Ganadería; sin embargo; y según el mismo Brebbia reconoce, esta exigencia ha sido suprimida con la nueva ley 22.298 siendo éste el único aspecto que modifica en la redacción del artículo 39; con lo cual entiendo no puede tomarse como fundamento una ley que ya no tiene vigencia, de lo contrario el principio de “ley posterior deroga ley anterior” se tornaría inaplicable, además resultaría inútil toda la actividad legislativa ya que las normas derogadas se considerarían vigentes, con la tremenda inseguridad jurídica que ello generaría.

En segundo lugar señala que la escrituralidad del contrato surge también explícitamente de que para poder solicitar la calificación es necesario su ratificación, ya sea al otorgarse por escribano público o juez de paz o bien ante el actuario del tribunal en que se realice la tramitación judicial.

Eduardo Pigretti por su parte, señala: “En cuanto a la forma de estos contratos, consideramos que se los debe documentar por escrito. Lógicamente, la forma es exigida como prueba y no como solemnidad” ⁽¹⁰⁾

Este autor funda su postura en el artículo 40 de la ley 13.246 que establece que los contratos a los que se refiere dicha 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 amparado por todos los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente. Claro está que si el artículo 39 dice que los contratos accidentales quedan excluidos de la ley, el artículo 40 no les sería aplicable, sin embargo el razonamiento que hace Pigretti es que la exclusión a que hace referencia la ley solo es respecto a la garantía de una duración mínima, siéndoles aplicables en las demás disposiciones el ordenamiento del régimen general de arrendamientos y aparcerías rurales, quedando alcanzados de esta manera por el artículo 40.

El cordobés Viale, considera que estamos frente a contratos no formales, toda vez que no se requiere la forma escrita; considerando que el artículo 40 no es aplicable a los mismos, ya que la norma expresamente hace mención a “los contratos a que se refiere la presente ley”; es obvio que quedan excluidos los contratos accidentales por disposición de artículo 39. Agrega además que con el dictado de la ley 22.298 se ha suprimido la exigencia de inscripción que antiguamente imponía el artículo 39.

Comparto la idea sostenida por este último autor, atento que resulta la solución y la interpretación mas lógica de las leyes vigentes, sostener la escrituralidad como requisito formal implicaría desconocer la vigencia de la actual redacción del artículo 39 de la ley 13.246.

Si analizamos la evolución legislativa podemos observar

claramente que a lo largo de todas las modificaciones los contratos accidentales siempre han mantenido su condición de excluidos del régimen general establecido para los demás contratos. Como consecuencia de ello, siempre han recibido un tratamiento específico diferenciado del estatuto jurídico propio de los contratos incluidos.

Este deslinde se ha mantenido de forma persistente alcanzando tanto a la regulación de fondo, es decir sustancial, como a los aspectos formales, no olvidemos que en un momento el artículo 39 exigía la inscripción del contrato accidental. Además no podemos dejar de considerar que las exigencias formales que la ley exigió son para la prueba y de ninguna manera constituyen un requisito para la existencia.

El otro fundamento en el que basan su postura quienes afirman que el contrato objeto del presente trabajo debe hacerse por escrito, es que el artículo 39 establece que “la calificación y homologación del contrato será efectuada a pedido de parte por la autoridad judicial competente, debiendo expedirse simultáneamente el correspondiente testimonio” de lo que infieren que la única forma posible de realizarla es mediante la instrumentación del contrato por escrito, lo cual es cierto pero no por ello podemos afirmar que la ley requiere esta formalidad, pues la calificación y homologación no son obligatorias, son facultativas, constituyen una opción que la ley les da a las partes.

Es decir que la ley de arrendamientos y aparcerías rurales no exige la escrituralidad, pues al regular los contratos accidentales nada dice respecto de la forma, por lo tanto tendremos que ver que preceptúa el Código Civil al respecto. Nuestro sistema establece como principio la libertad de forma, pero el artículo 1193 dispone que los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de diez mil pesos, deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos.

Debemos señalar que ese valor que fue fijado en el año 1968 ha quedado totalmente desactualizado como consecuencia de los distintos procesos inflacionarios y las distintas monedas que hemos tenido, y por tratarse en nuestro caso de contratos de tracto sucesivo; para el cálculo de la cuantía debe considerarse el valor de la operación jurídica, o sea el precio total que se abonará durante el tiempo convenido y no el precio de cada período.

Pero a pesar de la exigencia establecida por el artículo 1193 la doctrina, y en especial Borda, sostiene que la verdadera finalidad de este artículo no es imponer la forma escrita sino proscribir la prueba por testigos.

La forma escrita impuesta por el artículo 1193 es exigida ad probationem, es decir que la omisión de la solemnidad obsta a su demostración por otros medios probatorios, excepto que haya habido imposibilidad de obtener la prueba escrita, que exista principio de prueba por escrito o principio de ejecución, en tales casos se admitirá cualquier género de prueba; así es que habiendo entregado el locador el predio al locatario, queda abierta la posibilidad de probar la existencia del contrato a través de los restantes medios probatorios, por existir principio de ejecución; ya que aunque el contrato no se haya celebrado por escrito será igualmente válido.

En la práctica habitual, podemos observar según las entrevistas acompañadas en el anexo III, como los productores de mayor escala optan por la instrumentación escrita del contrato, ello se debe a que arriendan campos en diversas zonas y a personas desconocidas, en cambio los pequeños productores y los propietarios de pequeñas fracciones de tierra prefieren el contrato verbal, por lo general arrendatario y arrendador son vecinos de la misma ciudad o pueblo y se vinculan por una relación de confianza que se vería debilitada si algunas de las partes le solicitara a la otra la instrumentación escrita.

Calificación y homologación

Calificar consiste en determinar la naturaleza jurídica del contrato. Esta tarea resulta fundamental para encuadrarlo dentro de una de las categorías jurídicas existentes para hacer una correcta interpretación del mismo. Rezzónico por su parte considera que en materia de interpretación de los contratos hay un objetivo fundamental que es “devolver a las partes, desandando el camino, su verdadero querer, haciéndolo efectivo y exigible”. En primer lugar son las mismas partes quienes interpretarán lo dicho o los actos cumplidos para poder así ejecutar el contrato; luego será el juez quien decidirá si el negocio

debe admitirse o no, indiscutiblemente esta última fase es la que reviste mayor importancia en el caso de los contratos aquí estudiados

Según el artículo 39 la calificación y homologación debe realizarla a pedido de parte, la autoridad jurisdiccional competente. Criticando el texto legal, hubo quienes sostuvieron que en verdad la calificación la hacen las partes y el juez simplemente debe homologar, si considera que el contrato está de acuerdo con las buenas costumbres y no se viola la ley; obviamente no comparto esta postura sobre todo atendiendo la claridad que presenta la letra de la ley en este punto y considerando la diferencia que existe entre una y otra actividad; la homologación procesalmente no es otra cosa que la confirmación que da el juez a ciertos actos y convenciones para hacerlos mas firmes, ejecutivos y solemnes. Cuando la autoridad judicial homologa, es porque ha calificado ya que no se concibe una homologación sin una calificación, y así ha sido sostenido por la jurisprudencia al decir: “Si el tribunal homologa el acuerdo sobre el desalojo de un campo es porque ha calificado, aunque más no sea tácitamente, de manera que resulta inconcebible una homologación que deje pendiente la previa calificación, de suerte que resulta arbitraria la sentencia que deniega la ejecución de ese acuerdo por entender que se había omitido la calificación judicial de la relación contractual.⁽¹¹⁾

Demás está aclarar que el nombre que las partes den a un contrato no lo desnaturaliza ni impide al juez proceder a su correcta calificación; es decir que la homologación y calificación implican la facultad del juez de determinar si el contrato, a cuyo análisis se somete, reúne todas las características y condiciones para ser considerado accidental, también presupone la facultad de rechazar el pedido en caso de observar que el mismo se ha realizado en fraude a la ley.

La ley, con el fin de otorgar seguridad a lo acordado entre las partes, y de evitar que el arrendatario de mala fe conserve la tenencia del predio arrendado por un plazo mayor al acordado, impone en cabeza de la autoridad judicial la obligación de expedir simultáneamente con la calificación y homologación, un testimonio de la resolución, el cual será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del predio por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la

jurisdicción respectiva; de esta manera el arrendador se evita tener que iniciar una demanda de desalojo, cuyo procedimiento resulta bastante dilatorio, según el trámite impuesto por los códigos de procedimientos.

La disposición legal establece que 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; esto tiende obviamente a evitar que se desatienda una orden judicial.

La última parte del artículo 39 operativamente es la que mas dificultades presenta, por cuanto establece que 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 efectúe en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental. Uno de los problemas que presenta esta disposición es que al no haber una resolución de la autoridad jurisdiccional no se sabe como se lleva adelante la ejecución; la segunda cuestión que se plantea es la constitucionalidad de este artículo, si tenemos presente que la calificación puede ser solicitada por una sola de las partes, en tal caso si antes de dictarse la resolución no se ha exigido la ratificación por el co-contratante, algunos autores y entre ellos Brebbia, sostienen que se estaría frente a una flagrante violación del derecho de defensa contenido en el artículo 18 de nuestra Constitución Nacional, el cual supone el derecho a ser oído y la obtención de una resolución conforme a las pruebas rendidas; sin embargo quienes consideran desacertada esta postura dicen que cuando sus sostenedores exigen la “ratificación del acto” no se sabe en realidad a que hacen referencia con tales términos; agregando además que no se deben crear requisitos que la ley no exige y mucho menos en una materia como ésta “en donde hay toda una carga histórica de abuso del poder, de abuso del derecho, que ha generado –fundamentalmente- una tremenda desconfianza en las

normas jurídicas con gran deterioro de la forma de vida propia de una sociedad” (12).

Lo cierto es que la única ratificación que puede exigir la autoridad judicial es el reconocimiento de la autenticidad de las firmas, y no del acto como sostienen algunos, siempre y cuando no se encuentren ya autenticadas por oficial público.

Viale señala que otra cosa distinta es “dar audiencia” a la parte que no ha traído el contrato ante el juez, posibilitándole alegar y probar los hechos controvertidos siempre de una manera que resulte compatible con el carácter sumario del procedimiento.

Rechazo del pedido de Homologación

Frente al pedido de homologación que formule cualquiera de las partes o ambas conjuntamente, pueden plantearse dos hipótesis, la primera de ellas es que el juez cuestione al contrato en cuanto tal, es decir su contenido como por ejemplo si posee alguna cláusula abusiva; la segunda de las hipótesis es que el cuestionamiento recaiga sobre la accidentalidad del contrato, es decir cuando el contrato se celebra en fraude a la ley y pretende presentarse como accidental cuando en realidad no lo es. En este supuesto las partes por medio del contrato celebrado en fraude a la ley pretenden obtener un resultado práctico que la ley 13.246 no les permite lograr, violando de esta manera sus disposiciones que son de orden público conforme lo declara la última parte de su artículo primero.

En el primero de los casos planteados, el juez debe intervenir la cláusula ilícita o inmoral y atendiendo a la finalidad y economía del contrato como así también a las necesidades que el negocio tiende a satisfacer; poner en su lugar otra cláusula que haga al contrato válido y no nulo.

En la segunda hipótesis, el juez debe rechazar el pedido de calificación y homologación.

Trámite

En realidad la ley nada dice acerca del trámite que se le debe imprimir al procedimiento de homologación y calificación, sin embargo la doctrina de manera prácticamente unánime coincide en afirmar que corresponde el trámite sumario.

El decreto 8329/63 que reglamentaba al 1638/63 en el primer párrafo del artículo ochenta y ocho establecía el trámite sumario; y si bien el mismo no ha sido derogado, lo cierto es que perdió virtualidad al disolverse las Cámaras Paritarias. Al dictarse el decreto 8330/63, que era concomitante con el 8329/63, por un mero error material, según lo considera Domingo A. Viale, se omitió indicar cuál sería el procedimiento a utilizar. Debemos tener en cuenta que durante la vigencia del decreto 1639/63 la calificación y homologación podían realizarse tanto por la autoridad judicial como por las Cámaras Paritarias, el artículo 51 de la reglamentación establecía que efectuada la calificación la autoridad judicial o la Cámara Paritaria remitiría un ejemplar del convenio; por lo tanto carecería de sentido que durante la vigencia de ese régimen legal hubiera una norma como la del artículo ochenta y ocho del decreto 8329/63 para los contratos homologados ante las Cámaras Paritarias y que no la hubiera para los tramitados ante la autoridad judicial. Los motivos de la ley eran los mismos por lo tanto no podría ser distinta la solución.

Por otra parte el procedimiento sumario es el que mejor armoniza con la naturaleza y carácter del trámite de homologación, permitiendo así la pronta restitución del inmueble al momento de su vencimiento.

El contrato accidental y las cláusulas nulas

El artículo 17 de la ley 13.246 sanciona con nulidad absoluta aquellas cláusulas que obliguen a:

a) Vender, asegurar, transportar, depositar o comerciar los cultivos, cosechas, animales y demás productos de la explotación, a/o con persona o empresa determinada;

b) Contratar la ejecución de labores rurales incluidos la cosecha y el transporte, o la adquisición o utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio, o de bienes de subsistencia, a/o con persona o empresa determinada;

c) Utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de los productos o realizar la explotación en forma que no se ajuste a una adecuada técnica cultural.

La última parte del artículo precitado excluye de tales prohibiciones los contratos en que sean parte criaderos, semilleros o establecimientos multiplicadores de semillas selectas, sometidos a fiscalización del Ministerio de Agricultura y Ganadería, y que sean homologados por las Cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales.

Serán asimismo insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto cualesquiera cláusulas que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distinto del real del arrendatario.

La pregunta que debemos hacernos es si la sanción de nulidad prevista por el artículo referido alcanza también a los contratos accidentales. Pigretti ha señalado: “entendemos que estos contratos se hallan excluidos de las disposiciones de la ley 13.246, especialmente en lo que respecta a la garantía de una duración mínima, pero que les son aplicables los demás preceptos de dicho ordenamiento legal, en cuanto no sean incompatibles con su naturaleza y características. Supletoriamente los contratos son normados por el Código Civil”⁽¹³⁾

Personalmente considero que ninguna cláusula de un contrato accidental puede ser considerada nula por las causales previstas en el artículo 17, atento que las mismas rigen únicamente para los contratos comprendidos por dicho estatuto, si la única nota distintiva entre los contratos regulados por la ley 13.246 y los accidentales por una cosecha es solamente el tiempo de duración; si salvando esa diferencia en lo demás se rigen por los mismos preceptos, no tendría razón de ser el artículo 39, ya que en tal supuesto hubiese sido suficiente con que la ley no estableciera un plazo mínimo de duración. No resiste ningún análisis lógico pensar que a los contratos que la misma ley excluye les resulten aplicables las demás cláusulas que no sean las que establecen un plazo mínimo, pues si esa hubiese sido la intención del legislador, reitero, directamente no hubiera establecido plazos mínimos de duración. Al respecto considero que rige la autonomía de la voluntad de las partes en todo lo que no contraríe las disposiciones de

la ley previstas exclusivamente para los contratos accidentales; así es que las partes no podrían, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, establecer una multa mayor al 5% diario a favor del propietario por cada día de mora en que incurriera el arrendatario en la entrega del predio; ya que el último párrafo del artículo treinta y nueve, que está específicamente previsto para los contratos accidentales, establece ese porcentaje y su disposición es de orden público. En cambio si podrían convenir que el arrendatario se hará cargo del ciento por ciento de los gastos que demande la lucha contra plagas que afecten al predio al momento de contratar, ya que no se verían alcanzadas por la disposición del artículo 18 que impone la carga por mitades.

Y desde ya que no comparto la idea de que estos contratos son regidos supletoriamente por el Código Civil, sobre todo si tenemos en cuenta que el artículo 51 del reglamento claramente establece que los contratos accidentales y los de pastoreo a breve término que el art. 39 de la ley 13.246 excluye de sus preceptos, se regirán por las normas del Código Civil; es decir que la aplicación del código civil no es subsidiaria respecto de toda la ley 13.246, sino solamente respecto de aquellos artículos que regulan a los contratos accidentales, ya que el resto de los preceptos no tienen ninguna influencia sobre los mismos.

Cesión del contrato accidental o subarriendo

El artículo 7 de la ley 13.246 establece que el arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador. Si ocurriera la muerte del arrendatario, será permitida la continuación del contrato por sus descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado que haya participado directamente en la explotación, o su rescisión, a elección de éstos. La decisión deberá notificarse en forma fehaciente al arrendador, dentro de los TREINTA (30) días contados a partir del fallecimiento. Cabe entonces que nos preguntemos si la prohibición de ceder o subarrendar alcanza a los arrendatarios de los contratos accidentales; colijo que ello no ocurre toda vez que las disposiciones de la ley referida no rigen para éstos contratos, siendo de aplicación para los mismos las normas del Código Civil, el que en su artículo 1583

prescribe “EL locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus sucesores o representantes.” Es obvio que el locatario que subarrienda, o cede el arrendamiento, no puede por cláusula alguna, librarse de sus obligaciones respecto al locador, sin el consentimiento de éste.

El art. 1597 del CC reza: “La prohibición de subarrendar importa la de ceder el arrendamiento, y recíprocamente la prohibición de ceder el arrendamiento, importa prohibir el subarriendo”

Pero ¿qué sucede si no obstante la prohibición de subarrendar el locatario subarrienda el predio? En tal supuesto el locador puede hacer cesar el uso o goce que ejerce el subarrendatario debiendo el locatario los daños y perjuicios causados, o bien puede demandar la rescisión del contrato, con indemnización de pérdidas e intereses.

En cuanto a la continuación del contrato por los descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales del arrendatario si ocurriese la muerte de éste o bien, o su rescisión, a elección de aquellos, entiendo que tampoco resulta aplicable a los contratos que estamos estudiando; pero sí se encuentran alcanzados por el artículo 1496 del CC que consagra como principio que los derechos y obligaciones que surgen del contrato de locación pasan a los herederos del locador y del locatario; no exigiendo esta disposición que los mismos hayan participado de la explotación, como sí ocurre en los contratos regulados por la ley 13.246. La ley que regula las locaciones urbanas para continuar el derecho del locatario en caso de abandono de la locación o fallecimiento del locatario exige a los continuadores que acrediten haber convivido y recibido del mismo ostensible trato familiar, lógicamente estas exigencias no podrían extenderse para los casos de locaciones rurales, puesto que se estaría creando un requisito que el art. 1496 no exige.

Plazo de los contratos accidentales

La ley de arrendamientos y aparcerías rurales establece para los contratos de arrendamiento y aparcería plazos mínimos y máximos, los primeros fijados en tres años, los segundos en diez,

extensibles a veinte para el caso en que el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad de su explotación por un lapso superior a dos (2) años, pero como los contratos que estamos estudiando justamente quedan excluidos de la aplicación de la ley 13.246 debemos indagar acerca de cuáles son los plazos que la ley les fija si es que se los fija.

Como lo había señalado anteriormente, entiendo que los contratos accidentales se rigen por el Código Civil en todo aquello que no esté regulado específicamente para esta categoría de contrato dentro de la ley 13.246 y su reglamentación; por ello para estudiar cuáles son los plazos legales para éste tipo de convenciones debemos recurrir al análisis del libro II, sección III, título VI, capítulo II del Código Civil que trata del tiempo en la locación.

El artículo 1505 establece como plazo máximo el término de 10 (diez) años, pues un contrato que concediera al locatario el goce perpetuo de la cosa importaría un verdadero desmembramiento del dominio; el mismo artículo establece que todo contrato hecho por un término mayor quedará concluido a los 10 años. Indudablemente esta prescripción no presenta utilidad para nuestro contrato ya que su plazo máximo se encuentra regulado por el artículo 39 de la ley 13.246, que recordemos es de aplicación especial y en subsidio se aplica el Código Civil, el mismo fija un máximo de un año o el tiempo necesario para levantar en último cultivo en caso de que se acuerde por dos cosechas, atento que si excediese estos plazos se encontraría incluido en los contratos de arrendamiento y aparcería comunes, es decir los contemplados por la ley 13.246; es así que la jurisprudencia ha manifestado: “Aun en la hipótesis de considerarse accidental un contrato de arrendamiento, por aplicación del artículo 39 de la ley 13.246, modificado por decreto-ley 1639/63 y ley 21.452 (Adla, VII, 85, XXIII-A, 104; XXVI-D, 2881), se produce la ordinarización del mismo, según preceptúa el segundo párrafo de la norma mencionada, si los cultivos efectuado superan el plazo máxime autorizado para los contratos accidentales, y por tanto, resulta la relación incluida en las disposiciones de la ley 13.246, sin necesidad de otro recaudo.” (Cámara de

Apelaciones en lo Civil y Comercial y Trabajo de Villa María; 1983/10/04, Bernardo Alfredo M, c/Fornés Alfredo M. Pub: LLC, 984-675, con nota de Domingo A. Viale)

Cabe ahora que nos preguntemos si existe un tiempo mínimo de arrendamiento, como sí lo hay en los arrendamientos rurales no excluidos por el artículo 39 y como también existe para las locaciones urbanas conforme lo establece la ley 23.091 que los fija en dos años para los inmuebles destinados a vivienda y tres años para los restantes destinos; pero lo cierto es que fuera de estas leyes especiales no hay en el Código Civil plazos mínimos, por lo tanto rige la autonomía de la voluntad para fijarlo en estos contratos a los que no se les puede aplicar el plazo mínimo de tres años previsto en la ley 23.091 puesto que justamente por no tratarse de locaciones urbanas y además porque se diferencian de los demás contratos básicamente por la breve duración.

El Precio

El artículo 2 de la ley 13.246 establece como un requisito del arrendamiento que el precio sea en “dinero”, por su parte el artículo 32 de la misma ley prohíbe convenir como retribución de la aparcería, el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero, es decir que según este artículo siempre debe ser a porcentaje. Por su parte el artículo 42 expresa: Prohíbese convenir como retribución, además de un porcentaje fijo en la distribución de los frutos o suma determinada de dinero, un adicional a abonarse en dinero o especie y de acuerdo con 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 o sus familiares.

Lo que nos debemos preguntar entonces, es si estas prohibiciones rigen también para el caso de los contratos accidentales; personalmente considero que sí resultan aplicables, ya que según lo explicado al tratar la naturaleza jurídica de los contratos accidentales, sabemos que estamos frente a una especie dentro de los géneros arrendamiento o aparcería, si las partes podrían libremente elegir la modalidad de pago no habría posibilidad de poder diferenciar el contrato accidental que sea de aparcería con el que sea de arrendamiento ya que en cualquiera de

los dos casos las partes en ejercicio de la autonomía de su voluntad podrían pactar el precio tanto en sumas de dinero, en porcentajes de los frutos recogidos o en quintales fijos, cuando fundamentalmente lo que diferencia a uno y otro contrato es justamente que el contrato de aparcería es un contrato asociativo, es de colaboración, en él tanto el aparcerero dador como el aparcerero tomador colaboran en la empresa agraria aportando el capital el primero y el trabajo el segundo para participar en las utilidades y en los riesgos, en el arrendamiento en cambio el propietario de la tierra se encuentra totalmente desvinculado de la explotación y de los riesgos inherentes a ella.

DERECHO AGRARIO Y DERECHO AMBIENTAL SON COMPATIBLES?

En este punto lo que nos debemos preguntar es si contratos accidentales y conservación de la tierra se contraponen...

Cuando el hombre comienza a usar el suelo para la ganadería y agricultura, causa una serie de cambios que aceleran su destrucción. Sin quererlo, y tal vez sin pensarlo, se convierte en uno de los grandes responsables de la pérdida de productividad. Debemos tener en cuenta que según información aportada por el INTA “en nuestro país los suelos con aptitud natural para el cultivo alcanzan aproximadamente a 64.000.000 ha, lo que representa el 23% de la superficie del sector continental, en tanto que las tierras de pastos ocupan 109.000 ha, es decir el 39% del total. Estas cifras permiten formarse una idea de nuestra excepcional potencialidad agropecuaria” ⁽¹⁴⁾ no pudiendo dejar de atender el aspecto de la conservación del suelo en el tratamiento de los contratos agrícolas, en virtud de la relevancia económica, ecológica y moral que ello implica, ya que no se trata de un problema cuyas consecuencias las soportamos sólo en la actualidad, sino que serán sufridas por las generaciones futuras; basta con reflexionar la frase cuyo autor desconozco pero su significado es profundo al expresar: “No heredamos la tierra de nuestros padres, sino que la tomamos prestada de nuestros hijos”.

A pesar de ello, hace ya unos años que se viene notando en nuestro

país una tendencia generalizada al reemplazo gradual de los sistemas productivos tradicionales por una agricultura continua. Ello debe explicarse en función de una mayor rentabilidad de la agricultura en períodos más cortos y también en la subdivisión excesiva de los campos.

Esta tendencia se advierte sobre todo en aquellas regiones con clima y suelos que favorecen la utilización agrícola. Por otra parte y ya a nivel mundial, el crecimiento de la población humana exige mayores cantidades de alimentos de rápida obtención como es el caso de los cultivos anuales.

En la actualidad como consecuencia de los altos valores que ha alcanzado el precio de la soja en los mercados internacionales, se observa una mayor extensión de la etapa agrícola de la rotación, también se ha intensificado el doble cultivo anual, como por ejemplo trigo-soja y muchos productores han abandonado la ganadería para afectar sus tierras a la agricultura, con esta misma finalidad son miles y miles de hectáreas las que se desmontan en busca de mayor rentabilidad.

Se ha establecido de esta manera una agricultura permanente, que se caracteriza por el monocultivo o una sucesión de cultivos diferentes, que extraen cantidades importantes de nutrientes con un mínimo retorno al suelo. No está difundida como rutina la práctica de la fertilización ni la incorporación de abonos verdes, y los sistemas de laboreo son los tradicionales que, a lo sumo, incorporan algún tipo de herramienta conservacionista.

En líneas generales la agricultura permanente tal como se practica en el país, lleva a una pérdida de fertilidad, a un deterioro físico de los suelos y a un agotamiento de los mismos.

En Argentina, los signos más visibles de la degradación de los suelos sometidos a agricultura continua son varios: densificación de la capa arable, encostramiento superficial después de las lluvias intensas, lo que se conoce comúnmente como “planchado”. La agricultura permanente acentúa el ritmo de exportación de nutrientes del suelo. Las cosechas extraen permanentemente grandes cantidades de nitrógeno, fósforo, potasio y además elementos nutritivos sin que se produzca reposición de los mismos en cantidades equivalentes.

Esto se agrava cuando los rastrojos son enterrados en profundidad,

por lo que la materia orgánica no se descompone, o son quemados en cuyo caso la materia orgánica se destruye. La acidez del suelo aumenta por lo que se produce una mayor movilidad y lavado de nutrientes, que puede conducir a su carencia.

Lo cierto es que durante muchos años existía en el imaginario colectivo la idea de que los suelos de nuestro país tenían una fertilidad inagotable.

Con esa idea equivocada se trabajaron los campos sin pensar en la conservación de su capacidad productiva. Es así como en la actualidad, pueden encontrarse en distintas regiones de la Argentina, suelos que han perdido su fertilidad y que sólo podrán recuperarla si se aplica en ellos las medidas conservacionistas adecuadas.

En la actualidad el productor tiene a su alcance técnicas de probada eficacia y herramientas especialmente diseñadas para una labranza que permita mantener rendimientos sin poner en peligro la vida del suelo, el problema que se nos plantea entonces, es determinar si en el contexto socioeconómico que estamos atravesando, en donde los contratos accidentales se han convertido en la modalidad mas habitual de contratación, es posible llevar a cabo estas técnicas de conservación.

El planteo presentado, reviste suficiente importancia, a tal punto que el secretario de Agricultura de la Nación, Miguel Campos, aseguró durante su visita a Rosario en ocasión de la clausura del ciclo de conferencias del Congreso Holstein de las Américas realizado en el año 2003, que se estaba trabajando para darle forma a una nueva ley de arrendamiento de campos que permita fomentar la diversificación productiva y así frenar el avance del monocultivo de soja que atenta contra la sustentabilidad del suelo, textualmente ha dicho "Estamos trabajando para que la ley fortalezca todos aquellos arrendamientos que son de largo plazo y en dónde se incluyan en las rotaciones la ganadería y los cultivos que sean aportantes de materia orgánica, como es el caso del maíz"⁽¹⁵⁾

Indudablemente de sus declaraciones se desprende con claridad que en tal proyecto no estarían contemplados los contratos accidentales, sólo hace referencia a los "arrendamientos de largo

plazo” y ello es lógico por cuanto la naturaleza misma de los contratos accidentales impide toda acción conservacionista, sin embargo no resultaría imposible regular sobre el punto, estableciendo por medio de una ley la obligación de rotar los cultivos, en cabeza del propietario de la tierra, independientemente de que la siembra la efectúe él personalmente o a través de la modalidad de arrendamiento o aparcería.

El tema de la sustentabilidad del suelo no es un tema menor, sobre todo si tenemos en cuenta que se ha instaurado en la sociedad argentina el debate sobre el modelo económico basado en la soja. Ya no sólo se trata de un tema que ocupa a los hombres de campo, sino que arrastra a economistas, políticos, técnicos y ambientalistas.

Prácticamente en su totalidad coinciden en que la oleaginosa instauró un nuevo modelo de organización de la producción, protagonista de un boom económico que se ha convertido en el principal generador de divisas para el país. Sin embargo, su expansión generó una peligrosa tendencia hacia el monocultivo que crea dudas sobre la sustentabilidad del sistema a largo plazo; prueba de ello son los datos publicados por el MAGIC que se encuentran en el anexo II del presente trabajo y del cual se puede observar como prevalecen las hectáreas sembradas con soja por sobre el resto de los cultivos; ello no sería tan grave si para el trabajo de la tierra se utilizara la totalidad del paquete tecnológico (siembra directa, fertilización, reposición de nutrientes) y la aplicación de técnicas conservacionistas, pero como por cuestiones de índole económica y por falta de conciencia de los productores ello no ocurre, son muchos los que encienden la voz de alerta y esgrimen no sólo cuestiones técnicas -como la pérdida sustantiva de nutrientes por la preeminencia de la soja sobre otros cultivos y la erosión por el menor volumen de rastrojos que produce la oleaginosa- sino también aspectos más estructurales como el desplazamiento de otras producciones a favor de la soja (ganadería vacuna, tambos, algodón, etcétera) como así también advierten sobre los actuales modelos de contratación, que si son de corto plazo, atentan contra una producción sustentable. Sin embargo considero que caen en un error quienes sostienen que los

contratos por ser accidentales o de corto plazo resultan incompatibles con una producción sustentable, toda vez que en este tipo de contratos por estar excluidos de las prescripciones de la ley 13.246 la autonomía de la voluntad juega un rol mucho mas importante, y es en ejercicio de la misma, que el arrendador puede establecer un programa de rotación sobre su tierra y concretar los contratos teniendo en cuenta la misma, así por ejemplo el propietario de la tierra planifica para el año 2004 la siembra de trigo y soja, para el 2005 girasol, para el 2006 maíz y lino, para el 2007 destinarlo a ganadería, y no alquilará su campo si no es para el destino prefijado. Tal modalidad de contratación, o de planificación si se quiere, redundaría en beneficio no solo de los propietarios que no verán devaluarse sus tierras por la pérdida de nutrientes sino también de los arrendatarios que sabrán que en las próximas temporadas podrán volver a alquilar campos fértiles.

En definitiva el problema no son los contratos accidentales, el problema es simplemente la falta de conciencia respecto de la conservación de los suelos, y probablemente se deba a la crisis que durante varios años ha sufrido la gente del campo argentino, de la que trata de salir con los mayores ingresos que les reditúa la soja.

El director del INTA Rosario, Roberto Bochetto, durante el seminario "Soja, un modelo para armar", organizado por la Fundación Osde en la Bolsa de Comercio, reflejó la posición de los especialistas del organismo tecnológico respecto de que "los contratos de alquiler a un año y en quintales fijos de soja imposibilitan plantear un sistema de rotaciones. El especialista puso como ejemplo el caso del sudeste cordobés, donde el 37% del total de los productores no rota soja con otros cultivos y esto es lo que levanta las alertas sobre el tema del monocultivo y los problemas de sustentabilidad que esto podría acarrear.

Entre otras cosas, consideró "fundamental" implementar redes de contratos de largo plazo que permitan imputar y descontar los servicios ambientales. Se necesita un sistema que se base en el arrendamiento en mayor número de años con mayor porcentaje sobre la producción.⁽¹⁶⁾

No comparto la idea de Brochetto ya que considero, como lo he dicho anteriormente, que el problema no radica en la brevedad de la contratación sino que básicamente reside en la ausencia de planificación y esto se debe no solo a causas económicas tales como la prolongada crisis del sector durante los noventa y las exorbitantes ganancias que produce la soja en la actualidad, sino que también estriba en la falta de toma de conciencia tanto de los productores como arrendadores quienes prefieren una abultada rentabilidad en un plazo menor sin considerar que con el agotamiento del suelo a medida que transcurre el tiempo las utilidades disminuirán notablemente; y no funcionaría la idea de comprar nuevas tierras con las ganancias obtenidas ya que si esta idea es generalizada no quedarán campos fértiles que puedan ser adquiridos. Resulta sumamente interesante al respecto la máxima Kantiana: “Obra sólo según una máxima tal que al mismo tiempo puedas querer que se torne ley universal.”

Para la solución bastaría con ser más "creativos" y proponer otro tipo de contratos de arrendamiento, intentar volver a los contratos **a porcentaje**, considero que es un buen momento para plantearlo, ya que si antes de la devaluación un propietario podía vivir cómodamente con 7 quintales de soja por hectárea y por año, con los precios actuales de la soja puede estar dispuesto a participar de la producción, corriendo con los mismos riesgos climáticos y de precios con los que corre el productor. No creo que sea necesario presentar como única alternativa los arrendamientos a tres años como mínimo, sin pensar en el corto plazo, ello implicaría desconocer la realidad económica y política del país, en las que los contratos accidentales muchas veces son el único instrumento factible para concertar negocios, y si bien es cierto que los contratos cuanto mas prolongados sean le darán al productor mayor previsibilidad y al dueño del campo la tranquilidad de que estará conservando su patrimonio para que las futuras generaciones sigan gozando de los beneficios de la tierra, ello puede también lograrse mediante contratos accidentales, puesto que nada impide que una relación que comienza siendo accidental, por prolongarse en el tiempo o por

repetirse de manera consecutiva, pase a ser regulada por la ley 13.246 de acuerdo con lo que el mismo artículo 39 establece.

Pero la preocupación no sólo involucra a los propietarios y productores, entiendo que si efectuamos un razonamiento lógico concluiremos que tanto arrendadores como arrendatarios deberían ser los actores mas preocupados en la rotación de cultivos, no obstante la realidad revela que no es así o que por lo menos que no se alcanza la sustentabilidad deseada, y si los propietarios no logran entender que cuando se hace una rotación a largo plazo es tan rentable como hacer monocultivo de soja, la diferencia pasa por salir del estancamiento de la producción y la pérdida de fertilidad de los suelos. Entonces allí el Estado debe asumir un rol de participación mas activa mediante una legislación eficaz con fines conservacionistas, atento que mas allá del patrimonio de los propietarios, se ve afectada en gran medida la economía del país y fundamentalmente se compromete el patrimonio ambiental de las generaciones futuras en una clara violación del artículo 41 de la Constitución Nacional que dice: “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales.

Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radioactivos”

Es claro que al respecto el Estado debe implementar un marco regulatorio operativo, no basta una norma programática como la ley

22.428 de conservación de suelos, sino que se requiere una norma que “obligue” a realizar prácticas conservacionista, no se trata de dejar de lado la obtención de ganancias, se trata simplemente de cumplir con una exigencia constitucional.

Son distintas las soluciones que dan los diferentes Estados al tema; algunos pretenden solucionarlo regulando la duración del contrato, otros mediante el precio y algunos mediante autorizaciones previas.

De este modo la en Brasil, el arrendamiento rural y la aparcería que se encontraban originariamente regidas por el Código Civil, han sido modificadas mediante el Estatuto da Terra N° 5304 del 30 de noviembre de 1964 y por la ley 4947 del 6 de abril de 1966 y el reglamento aprobado por el decreto. 59.566 del 14 de noviembre de 1966, inspirados básicamente en una protección al económicamente mas débil y fijando por finalidad el estímulo a la productividad de la tierra y la conservación de los recursos naturales disponen para los arrendamientos rurales un plazo de tres años ; de cinco años cuando hay que realizar trabajos permanentes o bien la explotación de una actividad pecuaria de gran porte, y por último de siete años cuando se realice en el predio una actividad de explotación forestal. El precio del arrendamiento y el porcentaje en las aparcería deben ser pactados: el primero en dinero o bien en productos debiendo los mismos ser tomados al precio oficial. En el arrendamiento el precio se encuentra subordinado a un límite del 15% sobre el valor del inmueble arrendado, la jurisprudencia ha permitido la modificación de esta fijación de precio oficial y ha determinado que pueda tomarse el valor real del inmueble.

Respecto al porcentaje de frutos en la aparcería establece un mínimo del 10% si el propietario sólo aporta la tierra; del 20% si contribuye con la tierra preparada, del 30% si existe un conjunto básico de mejoras, como por ejemplo galpones, casa, corrales, baños etc; del 50% cuando concurre simultáneamente la tierra preparada y las mejoras, mas la provisión de implementos agrícolas y maquinarias para la realización de los trabajos culturales.

En Paraguay el Estatuto Agrario no contiene normas relativas

al plazo, por lo que nos debemos remitir al Código Civil en la parte que regula los contratos locativos, la cual establece que “el contrato de locación no podrá celebrarse por un plazo mayor de cinco años, y el estipulado por un plazo mayor quedará reducido a este plazo a no ser que tratándose de predios rústicos arrendados con el objeto de realizar plantaciones que requieren largo tiempo para alcanzar resultados productivos; en este caso el arrendamiento podrá estipularse hasta veinte años”. En el caso que las partes no hayan convenido un plazo por disposición del art. 808 del Código Civil cuando se trate de una heredad cuyos frutos deban cosecharse anualmente el contrato durará por dicho lapso, y si los frutos sólo pudieran cosecharse al cabo de algunos años durará por todo el período necesario para recogerlos.

Respecto al precio el estatuto agrario en su artículo 129 dispone que el canon anual será en dinero efectivo por hectárea, el que en ningún caso puede exceder del 12% del valor fiscal de la fracción arrendada, no pudiéndose exigir el pago por adelantado. Para las aparcerías el art. 127 del mismo estatuto establece que el porcentaje que se convenga a favor del propietario no podrá exceder del 20% de la producción obtenida.

En Nicaragua para poder realizar actos o contratos que modifiquen, alteren o transmitan el dominio o tenencia sobre tierras de propietarios que superen ciertos máximos previamente hay que solicitar autorización al Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria. También está prohibida toda acción tendiente a modificar por la vía de hecho la tenencia o dominio de la tierra. Además de ello el Ministerio está facultado para dar en arrendamiento las tierras que se mantengan ociosas y los arrendatarios de tierras no afectadas por la ley de reforma agraria tienen preferencia para prorrogar el contrato de arrendamiento y derecho a recibir de los arrendantes las mismas tierras donde antes laboraron. En cuanto a los precios el Ministerio también está facultado para fijarlos.

En España la materia está regida por la ley 83/1980 de Arrendamientos Rústicos la cual tiene en cuenta las nuevas políticas socio-económicas-ambientales como así la influencia del avance

tecnológico en el agro, siendo objetivo fundamental de la ley de modernización de las explotaciones agrarias corregir los desequilibrios y las deficiencias estructurales que condicionan la competitividad de las explotaciones agrarias, de modo que la agricultura española pueda afrontar la creciente liberalización de mercados, al tiempo que se asegure los equilibrios ecológicos básicos y se abran nuevas vías para la obtención de rentas complementarias a los profesionales de la agricultura.

Originariamente la legislación española establecía un plazo mínimo de 6 años para los arrendamientos, pudiendo al vencimiento del plazo el arrendatario optar por prórrogas sucesivas fijando un máximo de quince años. La ley de modernización de las explotaciones disminuyó el plazo mínimo fijándolo en cinco años, suprimiendo las prórrogas legales, pero a pesar de la disminución del plazo mínimo y sus prórrogas, la tendencia emergente de la legislación española es fomentar mayores plazos en los contratos de arrendamientos rústicos, para lo cual incorpora la figura de los “incentivos” para los arrendamientos de mayor duración.

En cuanto al precio la ley 83/1980 en su artículo 31 establece que la renta se fijará en dinero y será la que estipulen las partes, sin perjuicio de lo que establece al presente ley en cuanto a actualización y revisión. Si no obstante, la fijare en especie, el contrato será válido, pero cualquiera de las partes podrá exigir la conversión de la renta en dinero.

El caso de Uruguay es un caso muy particular, además de las disposiciones generales contenidas en el Código Civil, contaba con la ley 14.384 del 16 de junio de 1975 que respecto del plazo establecía que cuando no se estipulare plazo o fuere menor de seis años, el arrendatario buen cumplidor de sus obligaciones tendría derecho a que se considere celebrado por dicho plazo. Además contemplaba la prórroga del contrato, pudiendo alcanzar un término de diez años, para gozar de este beneficio el arrendatario debía notificar al arrendador con seis meses de anticipación al vencimiento del plazo legal o contractual según correspondiere. En cuanto al precio establecía que podría convenirse en dinero, en frutos o productos de

la cosa.

La particularidad del caso de Uruguay, consiste que a diferencia de las tendencias sudamericanas de prolongar los plazos contractuales, mediante la ley 16.223 derogó el decreto ley 14.384 otorgando plena validez a la “autonomía de la voluntad”, salvo en lo que respecta a la explotación lechera.

A pesar de todas las modalidades adoptadas por las leyes de los distintos países, a pesar de todos los recursos intentados, considero que la solución excede a la regulación de los plazos o de los precios, creo mas bien que se trata de un problema complejo, en donde juega un papel importante la economía, la política, la costumbre y la justicia, intentar dar solución al agotamiento de los suelos eliminando los contratos accidentales significaría tener una visión simplista de un problema que presenta varias aristas. Considerar a la ley como único instrumento promovedor o generador de nuevas conductas sin atender a las demás dimensiones del derecho es como querer construir un cubo plano.

De las entrevistas acompañadas en el anexo III se puede observar con claridad que las prácticas conservacionistas no se realizan, no porque existe la figura de los contratos accidentales sino que tampoco se atiende a la sustentabilidad en aquellos contratos mas prolongados y ello básicamente se debe a las abultadas ganancias que representa la soja en comparación con los demás cultivos.

También se puede observar en las mismas como según la región de que se trate hay una mayor conciencia al respecto, no debemos olvidar que la agricultura ha comenzado a desarrollarse en tierras que antes nunca habían sido trabajadas, por ello hay en sus propietarios un alto desconocimiento sobre la pérdida de nutrientes que provoca el monocultivo, en cambio en los lugares donde la agricultura ya lleva muchísimos años, se está comenzando a vislumbrar que la planificación es un tema que los propietarios y productores han empezado a tener en cuenta.

REFLEXIONES FINALES

Finalmente, luego de haber abordado el tema de los contratos accidentales de cosecha, no solo desde el punto de vista jurídico sino también su implicancia en la ecología y analizando su utilización en casos concretos que dan cuenta que su uso constituye una práctica generalizada, considero que hay que ver a los mismos como una de las herramientas de contratación mas importante para los agricultores y propietarios, por consiguiente con una fuerte repercusión sobre la economía y el desarrollo de la nación.

En cuanto a las reglas que disciplinan estos contratos, reconozco en la ley 13.246 una norma que pretende lograr el equilibrio entre la autonomía de la voluntad y el orden público, por ello en los contratos accidentales da a las partes la posibilidad de que hagan un mayor uso de la primera (autonomía de la voluntad), ello lo logra dejando muchos aspectos de los contratos sin reglamentar, cosa que no sucede con los contratos de arrendamiento y aparcería que por su mayor duración quedan incluidos en la regulación de la ley; en estos últimos en cambio todo se encuentra reglado sin poder las partes apartarse de lo preceptuado.

No obstante la ley no se desinteresa absolutamente de los contratos accidentales, porque la misma norma deja abierta la posibilidad de tomarlos e incluirlos en su ámbito de aplicación en aquellos casos que excedan el plazo máximo permitido, evitando de esta manera que se desvirtúe la finalidad y esencia de los mismos.

En cuanto a la forma, estimo que de acuerdo a las prácticas de los hombres de campo, sobre todo de quienes manejan pequeñas fracciones de tierra, es un acierto de la ley no exigir la forma escrita, lo contrario hubiese sido ir en contra de los usos habituales, lo que generaría un alto grado de incumplimiento de la ley, no olvidemos que el hombre de campo quiere evitar el papelerío, detesta la burocracia.

Atacar a los contratos accidentales como los únicos culpables de la pérdida de fertilidad y de la falta de conservación de los suelos, es no saber observar la complejidad del tema y no conocer la realidad de las prácticas agrarias. No bastaría con prohibir que los mismos se celebren,

ya que nada impide que el monocultivo se implante también en los contratos de larga duración.

Si pretendemos torcer una práctica habitual mediante el dictado de una ley lo mas adecuado sería imponer al propietario la obligación de efectuar rotaciones, aunque considero que para lograr ese giro no bastará con la letra de una norma, para ello será necesario un trabajo que integre no solo a la ley sino básicamente tareas de difusión, educación, promociones, beneficios y sanciones.

ANEXO I

Documentos Históricos de Contratos de las décadas del 10 y del 20.

ANEXO II

Estimación de la superficie sembrada en Santa Fe

ESTIMACIÓN DE LA SUPERFICIE SEMBRADA EN LA PROVINCIA DE SANTA FE											
EN HECTAREAS											
CAMPAÑA	03/04	%/CAMP ANTERIOR	02/03	%/CAMP ANTERIOR	01/02	%/CAMP ANTERIOR	00/01	%/CAMP ANTERIOR	99/00	%/CAMP ANTERIOR	98/99
Total Principales Cultivos	1.871.760	-0,3	1.888.400	-1,6	1.966.750	1,9	1.875.230	2,4	1.761.650	6,6	4.465.920
Trigo	685.200	-18,0	836.000	-23,9	1.098.000	9,2	1.005.100	8,0	930.400	25,5	741.300
Maíz	329.200	-10,9	369.500	4,0	355.300	-17,9	433.000	-12,1	492.500	10,2	446.800
Sorgo Granífero	169.100	-6,6	181.100	17,4	154.300	1,0	152.700	-8,0	166.000	-9,1	182.550
Arroz	14.800	28,7	11.500	76,9	6.500	-37,8	10.450	-32,8	15.550	-18,6	19.100
Cebada Cervecera	1.500	-62,0	3.950	6,8	3.700	85,0	2.000	-45,9	3.700	-74,3	14.420
Cereales	1.199.800	-14,4	1.402.050	-13,3	1.617.800	0,9	1.603.250	-0,3	1.608.150	14,5	1.404.170
Soja	3.520.500	6,0	3.319.000	3,3	3.212.300	3,1	3.117.150	8,5	2.873.550	4,3	2.753.800
Lino	300	100	150	-50,0	300	-86,7	2.250	-29,7	3.200	30,6	2.450
Girasol	141.360	-7,1	152.200	26,8	120.050	2,4	117.250	-54,1	255.350	0,9	253.000
Algodón	9.800	15,3	8.500	-10,5	9.500	-65,2	27.330	107,0	13.200	-69,3	43.000
Caña de Azúcar	s/d	--	6.500	-4,4	6.800	-15,0	8.000	-2,4	8.200	-13,7	9.500
Oleaginosas y Cultivos Industriales	1.671.960	5,3	1.486.350	4,1	1.348.950	2,4	1.271.980	3,8	1.153.500	3,0	3.061.750

FUENTE: Dirección General de Programación y Coordinación Económica Financiera - Ministerio de la Producción en base a datos de la Dirección de Estimaciones Agrícolas - SAGPyA Datos al 23/02/2004

ANEXO III

Referente metodológico (Entrevistas a propietarios y productores.)

ENTREVISTA

A

Nombre: Francisco.

Edad: 85 años

Profesión: jubilado

Arrendador o arrendatario?: arrendador

Cantidad de hectáreas arrendadas: nueve

Ubicación de las mismas: Arroyo Seco

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: no, lo hacemos verbalmente, al muchacho que me lo trabaja lo conozco de que era pibe, hasta ahora nunca tuvimos ningún problema.

Quién fija las cláusulas contractuales? Nos ponemos de acuerdo entre los dos, arreglamos de acuerdo a lo que se paga acá en la zona.

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? Por quintales fijos.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? Por un año

Lo renuevan finalizado el año? Si, ya hace siete años mas o menos que estamos trabajando con esta gente, y por ahora todo anda bien, así que si Dios quiere vamos a seguir unos cuantos años mas.

Qué técnica utilizan para la siembra? La siembra directa

Practica rotación: si, siembra trigo y soja

Por qué practica rotación? Porque sirve para abono de la tierra, así no pierde el rinde.

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? No la verdad que ni la menor idea.

ENTREVISTA

B

Nombre: Marcos.

Edad: 28 años

Profesión: productor agrario

Arrendador o arrendatario?: arrendatario

Cantidad de hectáreas arrendadas: mil quinientas

Ubicación de las mismas: Una parte en Santa Fe, sobre todo la zona de Pergamino y Albarelos, y otra parte en Entre Ríos

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: todos por escrito

Quién fija las cláusulas contractuales? Entre los dos

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? Les pago en quintales fijo, ahora todos prefieren eso.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? Por dos y tres años

Lo renuevan finalizado es plazo? Algunos campos si ya hace mucho que los trabajamos, otros, los que alquilamos ahora depende de cómo ande la cosa, si todo sigue bien pienso que los vamos a seguir trabajando.

Qué técnica utilizan para la siembra? Usamos siembra directa y también la tradicional

Practica rotación: mas o menos, casi nada

Por qué la practica poco? Y porque la verdad que conviene mucho mas la soja, tiene muy buen precio.

Qué porcentajes de distintos cultivos trabaja? Tenemos sembradas 300 hectáreas con trigo, 100 con maíz, 40 de papas y 1060 de soja

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? No de eso no se nada.

ENTREVISTA

C

Nombre: Juan Manuel.

Edad: 27 años

Profesión: Ingeniero Agrónomo

Arrendador o arrendatario?: arrendatario

Cantidad de hectáreas arrendadas: mil doscientas

Ubicación de las mismas: Villa Guay, provincia de Entre Ríos

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: sí, todos por escrito

Quién fija las cláusulas contractuales? El contrato lo redactamos nosotros y los dueños de los campos, nos sentamos y lo conversamos, no es que tenemos un contrato estándar y los hacemos todos iguales. Viste por ahí te encontrás con algunos dueños que son mas exigentes que otros, algunos que son muy meticulosos te hacen poner todo como que le vas a cuidar el alambrado, que no le vas a tocar el arbolito.... y todo eso.

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? Los contratos son casi todos por quintales fijos, sólo el 40% es a porcentaje.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? tenemos contratos de uno, tres y cuatro años.

Lo renuevan finalizado es plazo? Algunos de los que vencieron los hemos renovado, el resto todavía no vencieron.

Qué técnica utilizan para la siembra? Siembra directa y labranza mínima

Practica rotación: no para nada.

Por qué no? básicamente porque los dueños no quieren, ellos prefieren cobrar en soja, porque si bien les da lo mismo que siembras otra cosa el precio te lo fijan en soja, de esa manera nadie va a rotar los cultivos

Qué porcentajes de distintos cultivos trabaja? 75% de soja y el 25% restante de trigo.

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? Sí, se muy poco, por medio de esa ley a los que realizan rotaciones se que se los exime de algunos impuestos, pero por desconocimiento general la misma no es muy utilizada.

Qué relación hay entre los contratos a breve plazo y la falta de rotación? Y justamente cuando uno hace un contrato corto no se preocupa por la fertilidad futura de la tierra,

uno trata de obtener el mayor rendimiento durante el año que la alquila y no realiza ningún gasto ni ninguna inversión para los años siguientes. Nosotros por ejemplo en uno de los campos que tenemos por un año nos cuidamos muchísimos con los gastos, así es que tratamos de echar la menor cantidad posible de fertilizantes, porque sino es un gasto que afrontamos nosotros y aprovechan otros, en el campo que alquilamos por cinco años en cambio tuvimos que arreglar el molino, cambiar unas cañerías, arreglar unos alambrados y todas esas cosas si el alquiler es por poco tiempo no las haces....

Pero no puede el dueño de la tierra planificar una rotación de cultivos y hacérsela cumplir al arrendatario independientemente del tiempo por el que contraten,? Así por ejemplo si según su proyecto este año corresponde sembrar girasol no alquilarlo a nadie que siembre otro cultivo? si que se puede, pero el problema es que los dueños quieren cobrar en soja, eso es lo que pasa, te alquilan para que siembres girasol pero te cobran en soja, esto ocurre mas que nada en la zona de Villa Guay porque la agricultura en esa zona recién se inicia, por eso los propietarios no son concientes que esa mayor utilidad que representa la soja en realidad no termina siendo tal, porque con la pérdida de nutrientes del suelo su campo se va desvalorizando y además va a ir bajando el rendimiento, pero eso como te dije es porque son nuevos en la agricultura porque si vos tomás la zona de Pergamino, Arroyo Seco, la provincia de Córdoba y hasta en Entre Ríos mismo para el lado de Victoria la gente ya tiene conciencia sobre el tema y son los mismos propietarios los que te exigen la rotación y el año que te toca sembrar girasol te cobran en girasol, cuando te toca sembrar maíz te cobran en maíz, porque saben que la ganancia que resignan al no sembrar soja la recuperan en fertilidad.

ENTREVISTA

D

Nombre: Adolfo.

Edad: 58 años

Profesión: productor agropecuario

Arrendador o arrendatario?: arrendador

Cantidad de hectáreas arrendadas: ciento noventa y seis

Ubicación de las mismas: Bandera, provincia de Santiago del Estero.

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: no, no hacemos contrato, el hombre que me trabaja el campo y yo nos conocemos de hace mucho, no necesitamos hacer contrato escrito.

Quién fija las cláusulas contractuales? Y las fijo yo, porque me parece que el que tiene que poner la condiciones es el dueño.

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? No, vamos a porcentaje.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? no, no tiene tiempo, yo de que tengo ese campo en Santiago se lo dí a él para que me lo trabaje pero no le pusimos tiempo. El contrato nuestro es eterno, digamos. Mientras no tengamos problemas vamos a seguir.

Qué técnica utilizan para la siembra? Labranza cero

Practica rotación: no, no.

Por qué no la practica y porque esas son tierras vírgenes que hace muy poco que fueron desmontadas entonces la tierra todavía es muy fértil y no necesita rotación; los análisis dan bien.

Qué porcentajes de distintos cultivos trabaja? Todo soja de primera.

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? Si algo me habían comentado, inclusive el contador me había iniciado unos trámites que la verdad no se si los terminó o no, pero a mi nunca me llamaron para decirme nada.

ENTREVISTA

E

Nombre: Antonio

Edad: 86 años

Profesión: jubilado

Arrendador o arrendatario?: arrendador

Cantidad de hectáreas arrendadas: diecisiete

Ubicación de las mismas: Albarellos

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: no, no hacemos contrato, todo de palabra.

Quién fija las cláusulas contractuales? Y entre los dos, no hay que fijar mas que el precio.

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? En pesos, tantos pesos por mes.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? por un año

Lo renueva finalizado es plazo? Si, el hombre este que te digo, ya hace cinco años que me alquila

Qué técnica utilizan para la siembra? Creo que la tradicional, nunca le pregunté, y yo hace mucho que no voy al campo así que no estoy muy informado sobre eso.

Practica rotación: muy poco, a veces ha sembrado maíz

Por qué la practica poco? Y se ve que no le conviene, ahora la soja tiene buen precio, todos están sembrando soja, hasta dicen que en la isla van a empezar a sembrar.

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? No nunca supe.

ENTREVISTA

F

Nombre: Carlos.

Edad: 59 años

Profesión: comerciante

Arrendador o arrendatario?: arrendador

Cantidad de hectáreas arrendadas: veinticinco

Ubicación de las mismas: Coronel Bogado (Sta. Fe)

El contrato lo instrumenta verbalmente o por escrito: todo por escrito, lo hacemos con dos copias y lo hacemos sellar.

Quién fija las cláusulas contractuales? De común acuerdo, yo le entrego el campo y el productor me lo trabaja y me tiene que pagar once o doce quintales en donde yo le indique, generalmente lo hago en la cooperativa de Bogado, en el contrato dice que la soja tiene que ser sana, seca y limpia, “condición cámara” se llama eso.

¿Qué cláusula le gustaría incorporar o quitar en los contratos que celebra? Y a mi me gustaría poner que el arrendatario tiene la obligación de fertilizar.

El precio lo fijan en Pesos, a porcentaje o quintales fijos? Por quintales fijos, doce por hectárea.

Por cuanto tiempo celebran el contrato? Por una cosecha

Lo renuevan finalizado el año? Si, generalmente se renueva.

Qué técnica utilizan para la siembra? siembra directa

Qué porcentajes de distintos cultivos trabaja? No todo soja.

Practica rotación: no.

Por qué no practica rotación? Por la poca duración del contrato, porque yo el alquilo por una cosecha a uno, el año que viene capaz que le alquilo a otro para que vuelva a sembrar soja y así. Eso lo va definiendo el dueño según lo que mas le convenga.

Con el tema de la papa es distinto, por que no desgasta el suelo, pero la papa es como un verdura una vez vale, otra vez no vale nada, entonces uno alquila el campo para papa pero te tienen que pagar con soja, ejemplo la otra vez alquilé un potrero a una persona que sembró papa, pero habíamos arreglado que me paga 9 quintales de soja por hectárea

Tiene conocimiento de la existencia de una ley de conservación de suelos y de los beneficios que ella otorga? Si, se que existe pero viste, eso depende mucho del dueño.

¿Sabía que prevé exenciones impositivas para quienes efectúen técnicas conservacionista?

Y no, ves eso no lo sabe nadie, de eso nadie se entera.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) Guillermo A. Borda, “*Manual de Contratos*” ED: Abeledo Perrot Buenos Aires, 2000. -P. 380
- (2) Ley 11.170
- (3) Fernando P. Brebbia -Nancy L. Malanos “*Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios*” ED: Rubinzal –Culzoni Santa Fe, 1997- P. 31
- (4) Eduardo A. Pigretti y otros. “*Contratos Agrarios*” ED: Depalma, Buenos Aires, 1995.- P.95
- (5) Domingo A. Viale. “Los Contratos Agrarios (como parte integrante del derecho privado argentino)” ED: La Ley (1996:494)
- (6) Martínez Golletti, Luis F, “Contratos de pastoreo y contratos por una sola cosecha” en R.A.D.A, p 469; Pérez Llana, en R.A.D.A año I, N° 1 p. 16 en Fernando P. Brebbia -Nancy L. Malanos “*Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios*” ED: Rubinzal –Culzoni, Santa Fe, 1997. –P.208
- (7) Cám. Cent. Min. de Agr. y Gan. Nac., Selección de Fallos. P. 74
- (8) Jorge Mosset Iturraspe; “*Contratos*” ED: Rubinzal-Culzoni; Santa Fe, 1998. –P.80
- (9) Fernando P. Brebbia -Nancy L. Malanos “*Tratado Teórico Práctico de los Contratos Agrarios*” ED: Rubinzal –Culzoni, Santa Fe, 1997.- P.215
- (10) Eduardo A. Pigretti y otros. “*Contratos Agrarios*” ED: Depalma Buenos Aires, 1995.- P.97
- (11) Rep. La Ley XXXIX, A-I, 752 sum. 237.
- (12) Domingo A. Viale. “Los Contratos Agrarios (como parte integrante del derecho privado argentino)” ED: La Ley ; 1996.- P.577
- (13) Eduardo A. Pigretti y otros. “*Contratos Agrarios*” ED: Depalma Buenos Aires, 1995.- P.97
- (14) INTA CENTRO REGIONAL SANTA FE Estación Experimental Agropecuaria Oliveros “Conservación y uso del suelo agrícola” Gr. Trab. Comunicaciones E.E.A Oliveros, 1988.- P.19

(15) Diario “La Capital”; Domingo 21 de Marzo de 2004, Sección economía , página 4.

(16) Diario “La Capital”; suplemento Campo; Sábado 27 de marzo de 2004, Suplemento Campo, página 6.

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

Borda Guillermo A, “Manual de Contratos” ED: Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2000.

Brebbia, Fernando P y Malanos, Nancy L. Tratado teórico práctico de los contratos agrarios. ED: Rubinzal-Culzoni Editores, Sta Fe, 20 de octubre de 1997.

Carroza Antonio- Zeldón Zeldón Ricardo, Teoría General e Institutos de derecho Agrario, ED: Astrea, Buenos Aires 1990.

Colegio de Abogados de Rosario, Instituto de Derecho Agrario; “Temas de derecho Agrario”. ED: Imagen Impresiones, Rosario, 2002.

Mosset Iturraspe Jorge; “Contratos” ED: Rubinzal-Culzoni. Santa Fe, 1998.

Pigretti Eduardo A. y otros. “Contratos Agrarios” ED: Depalma, Buenos Aires, 1995.

Sagües Néstor Pedro, Elementos de Derecho Constitucional. ED: Astrea, Buenos Aires, 1999.

Viale Domingo A.. “Los Contratos Agrarios (como parte integrante del derecho privado argentino)” ED: La Ley, 1996.