

PODER EJECUTIVO NACIONAL

República Argentina

DECRETO-LEY 2.188/1957 · 1957

DECRETO-LEY 2188/1957

Boletín Oficial, 13 de marzo de 1957 · 7 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Decreto-Ley 2188/1957

Refórmase Parcialmente la Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales

DECRETO-LEY N° 2.188.

Buenos Aires, 28/2/57.

VISTO el informe de la Comisión designada por el Decreto-Ley N° 7.095 del 27 de diciembre de 1955 y las disposiciones del Decreto-Ley N° 2.187/57, y

CONSIDERANDO:

Que resulta evidente la urgencia de proceder a la reforma parcial de la Ley número 13.246 sobre arrendamientos y aparcerías rurales a fin de subsanar los inconvenientes que han surgido de la aplicación de algunas de sus disposiciones y que han impedido, de manera decisiva, el armónico desenvolvimiento de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios del agro, con el consiguiente perjuicio para la economía del país;

Que la protección de la ley debe limitarse a los auténticos trabajadores del campo cuya labor personal o vigilancia directa constituya el elemento predominante en la explotación de la tierra;

Que es menester contemplar con espíritu de justicia los casos en que los propietarios podrán recuperar los campos que dieron en arrendamiento, principalmente cuando los arrendatarios o aparceros cuenten con otras fracciones que constituyan unidades económicas o, en general, cuando las explotaciones agrarias que realicen solo constituyan una fuente subsidiaria de recursos;

Que la experiencia demuestra la conveniencia de adoptar medidas que impidan dilaciones injustificadas en los juicios vinculados a la ley de que se trata; Por ello y atento lo propuesto por el señor Ministro Secretario de Estado en el Departamento de Agricultura y Ganadería,

El Presidente Provisional de la Nación Argentina, en Ejercicio del Poder Legislativo,

Decreta con Fuerza de Ley:

ARTÍCULO 1°. Sustitúyense los Artículos 4°, 7°, 12°, 17°, 18°, 19°, 20°, 22°, 27°, 30°, 39°, 45°, 50°, 52°, 53°, 60° y 62° de la Ley N° 13.246 por los siguientes:

"Artículo 4°- Cuando en los contratos a que se refiere el Artículo 2° no se estipule plazo o se estipule uno inferior a cinco (5) años, el arrendatario tendrá derecho a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho plazo, no obstante cualquier cláusula que se oponga o agrave las obligaciones a su cargo."

"Artículo 7°- Queda prohibido al arrendatario el subarriendo o la cesión del predio en aparecería o la cesión total o parcial del contrato, aun con la conformidad expresa del arrendador.

Si ocurriese la muerte o imposibilidad física del arrendatario será permitida la continuación del contrato en forma indivisible, previa notificación formal a la otra parte por sus descendientes, ascendientes o cónyuge que, siendo herederos, hayan participado directamente en la explotación durante el año anterior a la fecha del fallecimiento del

arrendatario y previa notificación formal al arrendador dentro de los seis (6) meses posteriores a dicho fallecimiento, salvo que aquellos opten dentro del mismo plazo por la rescisión del contrato.

Las prohibiciones de subarrendar y ceder no obstarán a las operaciones de esta índole que se efectúen a favor de los productores agrarios asociados cuando se trate de arrendamientos concedidos a sociedades cooperativas."

"Artículo 12°- El crédito del arrendatario por reintegro del valor de las mejores y reparaciones, sus intereses y costas, gozará de un privilegio especial sobre el inmueble arrendado, en grado preferente a todos los demás, inclusive al del acreedor hipotecario y lo facultará a ejercitar el derecho de retención. El arrendatario no podrá retener el inmueble si el locador depositare o afianzare el crédito de aquél. La demanda por reintegro del valor de las mejores y reparaciones deberá promoverse dentro de los sesenta (60) días de quedar consentida la sentencia que ordene la entrega del inmueble. De no hacerlo en el termino indicado, caducará para el arrendatario la facultad de ejercitar el derecho de retención."

"Artículo 17°- Son insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto las cláusulas que obliguen a:

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

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 los bienes de subsistencia con persona o empresa determinadas;

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;

Quedan excluidas de las precedentes prohibiciones los contratos en que sean parte criaderos, semilleros o establecimientos multiplicadores de semillas selecta, sometidos a fiscalización del Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación.

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

"Artículo 18° -Son obligaciones del arrendatario y arrendador, además de las establecidas en el Código Civil que no fueren modificadas por la presente ley:

Del arrendatario:

a) Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas, ganaderos y forestales;

b) Mantener el predio libre de plagas, malezas y plantas tóxicas declaradas tales por el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación:

c) Mantener los edificios y demás mejoras del predio durante la vigencia del contrato en el mismo estado y condiciones en que los recibió y restituirlos en igual forma, salvo los

deterioros ocasionados por el uso normal y la acción del tiempo;

d) Plantar dentro de los tres (3) primeros años de la celebración del contrato y cuidar durante toda la vigencia del mismo, en las zonas que se fijen reglamentariamente y en el sitio que determine el arrendador, cinco (5) árboles forestales por hectárea hasta quinientos (500) como máximo, si no los hubiera al ocupar el predio, sin derecho a retribución alguna."

Del arrendador:

e) Contribuir con el 50 por ciento de los gastos que demande la lucha que debe realizar el arrendatario contra las plagas, malezas y plantas tóxicas, si el predio las tuviera al contratar;

f) Cuando el numero de niños en edad escolar alcance a veinticinco y no existan escuelas públicas a una distancia razonable, proporcionar a la autoridad escolar el local para el funcionamiento de una escuela que cuente, como mínimo con un aula para cada veinticinco alumnos, vivienda adecuada para el maestro e instalaciones para el suministro de agua potable. El cumplimiento de esta obligación podrá exigirlo cualesquiera de los arrendatario ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la nación, el cual previo asesoramiento de la autoridad escolar competente y resuelta por la misma la dotación y habilitaron de la escuela, fijara el lugar de ubicación y el plazo en que ha de llevarse a efecto, con la prevención de que si no lo hiciere se ejecutara a costa del arrendador."

"Artículo 19° - El abandono injustificado de la explotación por el arrendatario o la falta de pago del predio del arrendamiento durante un año, dará derecho al arrendador, previa intimación de pago, a exigir el desalojo del inmueble.

El arrendatario podrá paralizar por una sola vez, la acción de desalojo, depositando el importe de la deuda, intereses y costas dentro del plazo de treinta (30) días de notificada la demanda.

El incumplimiento de las obligaciones especificadas en los incisos a), b), c) y d) del artículo 18°, facultará al arrendador para pedir su ejecución o la rescisión del contrato.

El incumplimiento de la obligación especificada en el inciso e) del artículo 18°, facultará al arrendatario a compensar el crédito por las sumas invertidas con el importe de los arrendatarios, sin perjuicio de exigir el pago inmediato y ejercitar el derecho de retención íntegramente su crédito por ese concepto o afianzado el valor del mismo."

"Artículo 20° - Vencido el término legal o el término pactado si este último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega del mismo libre de ocupantes. Si concluído el contrato, el locatario continuase en el uso y goce de la cosa arrendada sin que el propietario exija su entrega dentro del plazo de treinta (30) días desde el vencimiento del contrato mediante telegrama colacionado o notificación practicada por intermedio del juez de paz, aquél tendrá un plazo de hasta un año para restituir el predio, contado desde la fecha en que se le efectúe la reclamación correspondiente."

"Artículo 22° - Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se le conceda el uso y goce de un predio rural, los preceptos de los Artículos 3°, 4°, 8°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°,

16°, 17° y 18°, incisos b), d), e) y f)."

"Artículo 27° - El contrato de aparcería termina con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero. En caso de muerte o imposibilidad física, será permitida la continuación del contrato en forma indivisible, previa notificación formal a la otra parte, dentro de los seis (6) meses posteriores, por sus descendientes, ascendientes o cónyuge, que siendo herederos hayan participado directamente en la explotación durante el año anterior a la fecha del fallecimiento del aparcero, salvo que aquéllos opten dentro del mismo plazo por la rescisión del contrato. El mismo derecho tendrán en análogas condiciones, los herederos mencionados, si sobreviniese la incapacidad del aparcero. El contrato no terminará, salvo decisión contraria del aparcero, por muerte del dador o en los casos de enajenación del predio cuando hubiere sido inscripto en el registro a que se refiere el Artículo 40°."

"Artículo 30° - El porcentaje en la distribución de los frutos que las partes convengan deberá guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación."

"Artículo 39° - Quedan excluídos de las disposiciones de esta ley:

a) Los contratos en los que se convenga, por su carácter accidental, la realización de hasta dos siembras como máximo, ya sea a razón de 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 del plazo necesario para realizar la cosecha del último cultivo.

Cuando fuera a razón de una cosecha por año, al finalizar la primera el campo deberá ser restituído a su propietario, quien lo mantendrá hasta el momento oportuno para la realización de los trabajos previos a la segunda siembra;

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

Dichos contratos deberán ser inscriptos en un Registro especial que llevará el Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación, una vez efectuada su calificación en forma sumaria, la que será inapelable.

En caso de prórroga, renovación o nueva contratación por la misma parcela mediante la 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 indicado, sin oposición documentada de ésta dentro del término de treinta (30) días, se considerará al contrato incluído en las disposiciones de esta ley.

El Ministerio de Agricultura y Ganadería abrirá un Registro donde podrá inscribirse, en las condiciones y con los requisitos que fije la reglamentación, las personas que se dediquen a la realización de trabajos en las condiciones del inciso a). Los contratos celebrados con los inscriptos se presumirán incluídos, salvo estipulación expresa en contrario, en las disposiciones del presente artículo."

"Artículo 45° - Los contratos en los cuales el arrendatario o aparcero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio, tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden de productividad de su explotación por un lapso superior a dos

(2) años, podrán celebrarse hasta por el plazo veinte (20) años. El plazo mínimo fijado en el Artículo 4° se computará en estos contratos desde la fecha en que, por lo menos, las dos terceras partes del predio se encuentren en condiciones de productividad."

"Artículo 50° - Los contratos de arrendamientos y aparceros rurales, siempre que los arrendatarios y aparceros conserven su tenencia del predio, quedan comprendidos dentro del régimen de transformación a que se refieren los Artículos 1° y 3° del Decreto-Ley número 2.187/57."

"Artículo 52° - Durante el período de transformación a que se refieren los Artículos 1° y 3° del Decreto-Ley número 2.187/57, los propietarios tendrán derecho a la restitución del predio en los siguientes casos:

a) Cuando el que formule el pedido sea persona física, acredite ser propietario del predio con anterioridad al 31 de diciembre de 1952, excepto para los sucesores por causa de muerte cuyo causante reúne dicha condición, y no explote otro inmueble rural de su propiedad constitutivo de una unidad económica, a menos que comprobara que necesita más extensión para racionalizar su explotación o unificarla;

b) Cuando el propietario desee independizar económicamente a uno o más de sus hijos iniciándolos en la explotación agraria, siempre que se comprometan a explotar directa y personalmente el predio por un plazo mínimo de cinco (5) años.

Si se comprobara que no se ha comenzado a explotar el predio en las condiciones especificadas dentro del término de sesenta (60) días de recepción libre de ocupantes o no se hubieren continuado esa explotación durante el plazo fijado, ambos estarán obligados a abonar solidariamente al arrendatario o aparcero desalojado una indemnización de hasta un mil pesos moneda nacional ($ 1.000.— m/n), por hectárea, sin perjuicio de la restitución del predio al arrendatario o aparcero;

c) Cuando el propietario desee fraccionar su campo para la venta en lotes a productores agrarios o para la formación o ampliación de pueblos. Los arrendatarios o aparceros tendrán preferencia para la adquisición de lotes en el inmueble que ocupen. El propietario que no cumpla las condiciones que se le establezcan al acordarle la autorización, abonará una indemnización igual a la prevista en el inciso b), sin perjuicio de la restitución del predio al arrendatario;

d) Cuando el arrendatario o aparcero cuente, además, como propietario, arrendatario o aparcero, con una fracción de campo que constituya una unidad económica, disponible para su explotación.

e) Cuando se trate de inmuebles adquiridos para someterlos a planes de colonización oficial, nacional o provincial o para su utilización por la nación o las provincias.

Los arrendatarios de los predios sujetos a planes de colonización, aunque hayan sido adquiridos mediante expropiación, gozarán de preferencia para adquirir una unidad económica en el inmueble que ocupan;

f) Cuando el arrendatario o aparcero sea una sociedad anónima u otra sociedad en la cual el

capital constituya el elemento predominante;

g) Cuando el arrendatario o aparcero desarrolle actividades comerciales, industriales, profesionales u otra actividad económica o cuente con capitales de suerte que la explotación agraria constituya una fuente de recursos accesoria de su economía familiar;

h) Cuando el propietario desee destinar a la implantación de bosques experimentales o de producción hasta el 20 por ciento de la superficie arrendada o concedida en aparcería. La excepción se acordará sobre el porcentaje indicado del predio y siempre que no resulte afectada la unidad económica;

i) Cuando el arrendatario o aparcero, o sus ascendientes, descendientes o cónyuge que hubieren continuado el contrato no residan en el predio o en sus proximidades, ni realicen en éste último caso los trabajos personalmente o bajo su directa vigilancia.

El plazo para hacer efectivo el desalojo será fijado por la autoridad competente teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso, no pudiendo exceder de seis (6) meses."

"Artículo 53° - En los casos previstos en los incisos a) y b) del artículo precedente, el desalojo no se hará efectivo sino cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando se acredite que el arrendatario o aparcero cuenta con tierra para trabajar que constituya una unidad económica. Se estimará cumplido este requisito no solamente cuando el arrendatario o aparcero tenga tal inmueble en propiedad, sino también cuando se juzgue suficientemente asegurada la obtención de tierra por el mismo, en propiedad o arrendamiento y en condiciones aceptables, sea en los inmuebles afectados a planes de colonización oficial, o mediante ofrecimiento de particulares, o posea medios suficientes para la adquisición de una unidad económica. El arrendatario que reuna las condiciones básicas exigidas para la adjudicación de lotes gozará de preferencia en los planes de colonización ofical;

b) Cuando el predio constituya el único medio de subsistencia del propietario. El arrendatario o aparcero que deba ser desalojado será incluido con preferencia dentro de los planes de colonización oficial, los que asegurarán su radicación en el más breve plazo. Esta preferencia sólo cederá ante la que se reconoce a los ocupantes de los predios colonizados;

c) Cuando los arrendatarios o aparceros intimados para que se presenten a concursos oficiales de colonización no resulten adjudicatarios por no reunir los requisitos básicos establecidos en las leyes de colonización nacionales o provinciales respectivas y siempre que medie, en tal sentido, una declaración expresa de parte del organismo colonizar correspondiente que no podrá fundarse en la edad del presentante."

"Artículo 60° - Los contratos incluídos en el período de transformación previsto por los artículos 1° y 3° del Decreto-Ley N° 2.187/57 y los que se celebren en el futuro se regirán pro esta ley. Los demás, por las disposiciones de la misma en su redacción anterior.

Si los predios estuviesen subarrendados con anterioridad al 28 de setiembre de 1948, con o sin la conformidad expresa del arrendador, siempre que en este último caso los subarrendatarios ocupen la parcela desde el 1° de enero de 1946, el período de

transformación no regirá para el arrendatario principal. No obstante, los subarrendatarios directos durante dicho período con los mismos y derechos y obligaciones del sublocador respecto del locador principal."

"Artículo 62° — Toda solicitud, gestión o actuación administrativa o contenciosa que se origine en la aplicación de la presente ley y los contratos que se celebren de acuerdo con la misma, quedarán libres de impuestos nacionales de sellado. El Poder Ejecutivo gestionará acuerdos con los gobiernos provinciales a fin de que se otorguen iguales beneficios en sus respectivas jurisdicciones."

ARTÍCULO 2°. Sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 52° y 53° de la Ley N° 13.246, las partes podrán, por una única vez, convenir plazo y condiciones para que los arrendatarios o aparceros con contratos vencidos, restituyan los predios a sus propietarios.

ARTÍCULO 3°. Los juicios por excepción a la prórroga legal, en trámite o pendiente de efectividad, por sentencia dictada de acuerdo a la Ley N° 13.246, se encuadrrán en lo sucesivo en las disposiciones del presente decreto-ley.

ARTÍCULO 4°. Las mejoras a que se refieren los artículos 10° y 11° de la Ley N° 13.246, no efectuadas hasta la fecha, no podrán ser exigidas o realizadas por los arrendatarios o aparceros cuyos contratos se encuentran vencidos y prorrogados.

ARTÍCULO 5°. El presente decreto-ley comenzará a regir en todo el territorio de la Nación el 1° de marzo de 1957. Deróganse a partir de esa fecha los artículos 3°, 5°, 6°, 54° y 55° de la Ley N° 13.246; los Artículos 3°, 5° y 6° de la Ley número 13.897 y los Artículos 3°, 4° y 5° de la Ley N° 13.936, así como toda otra disposición que se oponga al presente decreto-ley.

ARTÍCULO 6°. El presente decreto-ley será refrendado por el Excmo. señor Vicepresidente Provisional de la Nación y los señores Ministros Secretarios de Estado en los Departamentos de Agricultura y Ganadería, Interior, Hacienda, Ejército, Marina y Aeronáutica.

ARTÍCULO 7°. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección General del Boletín Oficial y archívese.

ARAMBURU. — Isaac Rojas. — Alberto Mercier. — Carlos R. S. Alconada Aramburú. — Roberto P. Verrier. — Arturo Ossorio Arana. — Teodoro Hartung. — Julio C. Krause.



VEREDICTA LEYES

Decreto-Ley 2188/1957. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).