

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 11.627 · 1932

ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

Boletín Oficial, 18 de octubre de 1932 · 20 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Arrendamientos y Aparcerias Rurales

Ley 11.627, sobre arrendamientos rurales

Por cuanto:

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso, etc., sancionan con fuerza de Ley:

ARTÍCULO 1°. ° — Todo contrato en que una de las partes se obliga a conceder el uso o goce de una extensión de tierra, fuera del radio de las ciudades o pueblos, con destino a cualquier clase de explotación de índole agrícola, ganadera o mixta en todas sus aplicaciones y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o e especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento, quedará sujeto a las prescripciones de la presente ley.

A los efectos de su aplicación, se considerará explotación agrícola o ganadera, la siembra y el cultivo de toda clase de vegetales alimenticios o de uso industrial, así como la cría de animales en campos naturales, los tambos, criaderos de aves y cerdos, la cría y engorde del ganado e industrias derivadas de la granja.

Quedan excluídos los contratos con fines exclusivos de pastoreo a breve término.

ARTÍCULO 2°. ° — Cuando en los contratos a que se refiere el artículo anterior no se estipule uno menor de cinco años, se entenderá que el locatario tiene derecho a considerarlo realizado hasta por este último término, siempre que así se lo notifique por escrito al locador, mediante telegrama colacionado, o notificación practicada por el juez de paz del domicilio del locatario y con antelación de seis meses al fenecimiento del primer año o al término del contrato según el caso.

Todo contrato sucesivo entre las mismas partes, sea cual fuere el plazo que éstas convengan y aunque no se modifique el precio o porcentaje, se considerará celebrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley.

ARTÍCULO 3°. ° — Quedan prohibidas al locatario la cesión del contrato y la sublocación del predio, salvo expreso consentimiento por escrito del propietario y siempre que la cesión o el subarrendamiento sea por un plazo no menor de cinco años y de acuerdo con las prescripciones de esta ley.

La cesión del contrato o la sublocación por un término menor de cinco años, sólo serán permitidas en caso de muerte o imposibilidad física del arrendatario, explotador directo de la tierra, previa notificación al propietario o principal locatario. En caso de oposición decidirá el juez respectivo por juicio previo y sumario.

ARTÍCULO 4°. ° — Los contratos serár celebrados por escrito en el registro de un escribano o ante el juez de paz de la localidad, quien entregará un ejemplar a cada uno de los contratantes, pudiendo cualesquiera de las partes depositar el ejemplar correspondiente en el Registro de la Propiedad respectivo, a los efectos de la toma de razón. Si se inscribe dentro de los quince días, el contrato tendrá efectos contra terceros desde la fecha de su celebración, y fuera de ese término desde la fecha de su inscripción.

Cuando se prescindiera de la forma escrita o, de emplearse, se prescindiese de la

intervención de los funcionarios indicados en el párrafo anterior, la parte locadora y la parte locataria o los que los sustituyan por sublocación o cesión, sufrirán cada una la multa de cien pesos a beneficio del fondo de escuelas de la Nación o de las provincias, según corresponda. De suscitarse cualquier cuestión judiciaria la multa será pagada por sí o por la parte demandada, y mientras no se oblare, el pleito quedará paralizado, sin perjuicio del apremio que para el cobro haga efectivo con amplitud de facultades el ministerio fiscal.

ARTÍCULO 5°. ° — En caso de haberse omitido las formalidades prescriptas para la constatación del contrato y se pudiese demostrar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se le considerará hecho conteniendo la garantía que establece la presente ley.

ARTÍCULO 6°. ° — El locatario de predios rústicos podrá construir una habitación de ladrillo cocido, hasta de dos piezas y cocina, un galpón, tinglado, silo económico para cereales o forraje, instalar una aguada, plantar cinco árboles frutales o forestales, por hectárea, hasta quinientos árboles como máximun, siempre que esas mejoras no las encontrara hechas en el campo que ocupa. Cuando se arriende o se faculte la explotación ganadera, el locatario podrá construir viviendas para albergue de peones o puesteros. Al terminarse el contrato, el propietario indemnizará al locatario el valor, fijado por árbitros, de las mejoras que hubiese introducido hasta un máximun del diez por ciento del valor atribuido a la extensión arrendada en la avaluación fiscal para el pago de la contribución territorial vigente.

En caso de concurso sobre el inmueble, el importe de las mejoras y el de las costas ocasionadas para su cobro, si a su pago fuera condenado el propietario, tendrán privilegio especial, preferente a todos los demás inclusive el de acreedor hipotecario.

ARTÍCULO 7°. ° — Cuando los locatarios de un solo fundo sean varios y siempre que lo cultiven en parcelas por separado, cada uno de ellos tendrá los derechos consignados en el artículo anterior, aunque en el contrato figuren como arrendatarios conjuntos.

ARTÍCULO 8°. ° — Son insanablemente nulas y se tendrán como sin ningún valor ni efecto, las cláusulas que obliguen:

a) A vender los productos el dueño del campo o a determinada personal;

b) A asegurar los cultivos, las cosechas o las haciendas a determinada sociedad o persona o en forma especial;

c) A arar, sembrar, cortar, trillar, esquilar, emparvar y, en general, cosechar; transportar o arrear, con determinada máquina, empresa de trabajo o persona indicada;

d) A renunciar a los derechos y garantías de seguridad y protección que por esta ley se confiere a los locatarios;

e) A proveerse de maquinarias, bolsas, hilo sisal, materiales de construcción, ropa o artículos alimenticios en determinada casa de comercio, institución o empresa.

ARTÍCULO 9°. Son obligaciones del locatario y locador, además de las establecidas en el Código Civil:

De locatario:

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

b) Mantener y conservar los alambrados y demás mejoras existentes en el terreno, en buen estado, salvo el deterioro originado por acción del tiempo y del uso.

De locador:

Cuando en un campo de un solo locador el número de locatarios y sublocatarios exceda de veinticinco y no existan escuelas fiscales a menor distancia de diez kilómetros del centro del inmueble, a dotar y habitar un local para el funcionamiento de un aula a fin de que pueda impartirse la enseñanza primaria. El cumplimiento de esta obligación podrá exigirlo cualquiera de los arrendatarios, y la autoridad escolar determinará el plazo dentro del cual ha de levantarse el aula, con la prevención de que se no lo hiciere, ésta se construirá a costa del locador.

ARTÍCULO 10. Si al vencimiento del contrato las partes resolvieren prorrogarlo, la indemnización a que se refiere el artículo 6.°, será pagada al final del término de la prórroga.

ARTÍCULO 11. Se declaran inembargables y no afectadas al privilegio del locador: los muebles, ropas y útiles domésticos del agricultor, un arado, la rastra, una máquina sembradora, una cortadora, una cosechadora, una enfardadora, un rastrillo y seis horquillas, un sulky con los arneses correspondientes o un automóvil, un carro-chata con los arneses para siete caballos o un camionete, quince caballos o tres yuntas de bueyes y los arneses indispensables para atarlos al arado, dos vacas y sus crías, tres cerdos, los animales menores y aves para el consumo de la familia durante un año y la semilla de la cosecha anual próxima, en una cantidad que no exceda de lo necesario para el cultivo de la chacra que arrienda y hasta un máximun de cien hectáreas.

En los campos arrendados para tambo, la inembargabilidad alcanzará también a un toro de procreo, diez vacas lecheras con su cría, una jardinera o automóvil de transporte, una máquina desnatadora, y utensilios de envases.

El beneficio de inembargabilidad a que se refiere este artículo no rige en contra del vendedor en su reclamación del precio de las cosas declaras inembargables.

ARTÍCULO 12. Vencido el término de los contratos convenidos por cinco o más años, o vencido el plazo de cinco años en los contratos sin término o el que hubiesen convenido las partes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.° para los contratos sucesivos, el locatario deberá desalojar el predio, sin derecho a otro plazo suplementario para el desalojo.

ARTÍCULO 13. En los casos en que el precio del arrendamiento consista en un tanto por ciento del rendimiento, la liquidación del mismo se hará con previa deducción de la semilla

provista por el locatario. En estos contratos será implícito el derecho del locatario para destinar una parte de la superficie para el asiento de la vivienda, pastoreo y huerta, en las proporciones que determine el Ministerio de Agricultura, según las necesidades de las distintas zonas del país.

ARTÍCULO 14. La falta de cumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones a su cargo, bien se refieran al destino a darse a la tierra arrendada o al pago del precio del arrendamiento en dinero o en especie, darán derecho al propietario a rescindir el contrato y a exigir en los términos y plazos establecidos en el Código civil.

ARTÍCULO 15. La cesión o el subarrendamiento no será permitido en ningún caso si el precio de la sublocación excediera de un quince por ciento al del contrato originario y, de efectuarse en contradicción a este regla, el sublocatario podrá reclamar judicialmente y en cualquier momento la devolución de las diferencias con sus intereses y costas.

ARTÍCULO 16. Los contratos que se celebren de acuerdo con la presente ley para los que se hayan de explotar directamente la tierra, quedarán libres de impuestos fiscales nacionales, de sellado y de derecho de inscripción.

ARTÍCULO 17. Cuando en los contratos de arrendamiento a que se refiere la presente ley, fuera parte algún menor o incapaz, se observarán las siguientes reglas:

a) Si el menor no estuviera emancipado quedará obligado hasta después de la fecha en que llegue a la mayor edad, siempre que teniendo dieciocho años cumplidos haya prestado su consentimiento ante el juez de la tutela para la celebración del contrato;

b) Si se tratara de un menor emancipado, podrá obligarse hasta por cinco años sin autorización judicial;

c) En lo que respecta a los incapaces, quedarán comprendidos dentro de la presente ley, siempre que el contrato se hubiera celebrado con autorización judicial aunque el tiempo de duración fuera inferior a cinco años.

ARTÍCULO 18. Los jueces de paz que no cumplan con las obligaciones impuestas en los artículos 2.° y 4.° de esta ley, serán penados con prisión de uno a seis meses.

ARTÍCULO 19. Queda derogada la Ley N° 11.170 y todas las disposiciones legales que se opongan a la presente. La presente ley se tendrá por incorporada a los Códigos Civil y Penal.

ARTÍCULO 20. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a veintiocho días del mes de septiembre del año mil novecientos treinta y dos.

Registrada bajo el N°. 11.627

JULIO A. ROCA

JUAN F. CAFFERATA

Gustavo Figueroa
D. Zambrano



VEREDICTA LEYES

Arrendamientos y Aparcerias Rurales. Texto original, como se publicó.

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