


CONGRESO DE LA NACIÓN

*República Argentina*

LEY 13.246 · 1948

# ARRENDAMIENTO Y APARCERIAS RURALES

Boletín Oficial, 18 de septiembre de 1948 · 64 artículos

*Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026*

# ÍNDICE

*Arrendamiento y Aparcerias Rurales*


**Título I** ..... 4

**Título II** ..... 8

Capítulo I ..... 10

Capítulo II ..... 10

**Título III** ..... 12

**Título IV** ..... 15

**Título V** ..... 17

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

Los preceptos de esta ley son de orden público, irrenunciables sus beneficios e insanablemente nulos y carentes de todo valor cualesquiera cláusulas o pactos en contrario o actos realizados en fraude a la misma.




# TÍTULO I

*Artículos 2º a 20*

ARTÍCULO 2°. Habrá arrendamiento rural 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 de un precio en dinero.

ARTÍCULO 3°. (Artículo derogado por art. 2° del Decreto-Ley N° 1639/1963 B.O. 7/3/1963)

ARTÍCULO 4°. Los contratos a que se refiere el Artículo 2º tendrán un plazo mínimo de tres (3) años. También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado.

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

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 5°. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

ARTÍCULO 6°. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

ARTÍCULO 7°. El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador. Si ocurriere la muerte del arrendatario, será permitida la continuación del contrato por sus descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado que hayan 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.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 8°. Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. En caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados. Si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 9°. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

ARTÍCULO 10. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

ARTÍCULO 11. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

ARTÍCULO 12. (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 13.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 14.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 15.** Se declaran inembargables, inejecutables y no afectados al privilegio del arrendador, los muebles, ropas y útiles domésticos del arrendatario; las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del arrendatario y su familia durante el plazo de un (1) año, incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijen.

Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán el crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables e inejecutables y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 16.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**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 sustituido por art. 1° del Decreto-Ley N° 2188/1957 B.O. 13/3/1957 Vigencia: a partir del 1° de marzo de 1957)*

**ARTÍCULO 18.** Son obligaciones del arrendatario y arrendador además de las establecidas en el Código Civil:

Del arrendatario:

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

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

con el cincuenta por ciento (50 %) de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ser arrendado el campo.

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

Del arrendador:

d) Contribuir con el cincuenta por ciento (50 %) de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas si el predio las tuviera al contratar.

e) Cuando el número de arrendatarios exceda de veinticinco (25) y no existan escuelas públicas a menor distancia de diez (10) kilómetros del centro del inmueble, proporcionar a la autoridad escolar el local para el funcionamiento de una escuela que cuente como mínimo un aula para cada treinta (30) alumnos, vivienda adecuada para el maestro e instalación para el suministro de agua potable.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 19.** El abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario o la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a rescindir el contrato y exigir el desalojo del inmueble.

El incumplimiento de las obligaciones especificadas en los incisos a), b) y c) del Artículo 18, facultará al arrendador para pedir su ejecución o la rescisión del contrato, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

El incumplimiento de la obligación especificada en el inciso d) del Artículo 18 facultará al arrendatario a compensar el crédito por las sumas invertidas con los arrendamientos adeudados, sin perjuicio de la facultad de exigir su pago inmediato.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**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 libre de ocupantes.

*(Artículo sustituido por art. 2° de la Ley N° 21.452 B.O. 11/11/1976)*




# TÍTULO II

*Artículos 21 a 38*

ARTÍCULO 21. Habrá aparcería 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.

Los contratos de mediería se regirán por las normas relativas a las aparcerías, con excepción de los que se hallaren sometidos a leyes o estatutos especiales, en cuyo caso les serán, asimismo, aplicables las disposiciones de esta ley, siempre que no sean incompatibles con aquéllos.

ARTÍCULO 22. Son aplicables a los contratos de aparcería en los que se conceda el uso y goce de un predio rural los preceptos de los Artículos 4º, 8º, 15, 17 y 18.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 23. Son obligaciones del aparcero y del dador:

Del aparcero:

a) Realizar personalmente la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato;

b) Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido o en su defecto el que determinen los usos y costumbres locales, y realizar la explotación con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos;

c) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo;

d) Hacer saber al aparcero dador la fecha en que se comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, salvo estipulación o usos en contrario;

e) Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas.

Del aparcero dador:

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

g) Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determine. La omisión o alteración de las mismas constituirá una presunción en su contra.

ARTÍCULO 24. La pérdida de los frutos por caso fortuito o de fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquéllos.

ARTÍCULO 25. Cualquiera de las partes podrá pedir la rescisión del contrato y el desalojo y/o entrega de las cosas dadas en aparcería si la otra no cumpliese las obligaciones a su cargo.

En los casos de abandono injustificado de la explotación por el aparcero o si el incumplimiento se refiriese a la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador,

éste tendrán derecho a exigir en juicio sumario el desalojo del predio y/o la restitución de las cosas objeto del contrato.

**ARTÍCULO 26.** Vencido el término legal o el término pactado, si este último fuera mayor, regirá para las aparcerías en las que se conceda el uso y goce de un predio rural, lo dispuesto en el artículo 20.

**ARTÍCULO 27.** El contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero. — El contrato no terminará, salvo opción contraria del aparcero, por muerte del dador o por enajenación del predio.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 28.** Toda acción emergente del contrato de aparcería prescribirá a los cinco años.

**ARTÍCULO 29.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

## Capítulo I

**ARTÍCULO 30.** Las partes podrán convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos. — Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 31.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 32.** Prohíbese convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero.

**ARTÍCULO 33.** El aparcero tendrá derecho para destinar sin cargo una parte del predio para el asiento de la vivienda, pastoreo y huerta, en las proporciones que determine la reglamentación según las necesidades en las distintas zonas agroecológicas del país.

## Capítulo II

**ARTÍCULO 34.** Cuando la cosa dada en aparcería fuese solamente animales, los frutos y productos o utilidades se repartirán por mitades entre las partes, salvo estipulación o uso contrario.

**ARTÍCULO 35.** El dador de animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcero en la posesión de los mismos y en caso de evicción a substituirlos por otros.

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

ARTÍCULO 36. Salvo estipulación en contrario ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en aparcería o de los frutos y productos de los mismos.

ARTÍCULO 37. Los contratos de aparcería pecuaria en los que no se conceda además de los animales el uso y goce del predio necesario para la explotación, regirán por el plazo que las partes convengan o en su defecto por el que determinen los usos y costumbres locales.

ARTÍCULO 38. Salvo estipulación o uso contrario, los gastos de cuidado u cría de los animales correrán por cuenta del aparcero.




# TÍTULO III

*Artículos 39 a 49*

ARTÍCULO 39. 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 una (1) por año o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarla 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 efectuare en ese lapso la calificación y homologación, se presumirá que el contrato ha quedado calificado como accidental.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 40. Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. — Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiere 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.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

ARTÍCULO 41. En los contratos a que se refiere la presente ley se aplicarán en el orden siguiente:

a) Las disposiciones de la presente ley.

b) Los convenios de las partes.

c) Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación.

d) Los usos y costumbres locales.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 42.** 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, aparcero o sus familiares.

**ARTÍCULO 43.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 44.** Se regirá por las normas fijadas para la aparcería todo contrato en el cual la retribución consista, además del porcentaje en la distribución de los frutos, en determinada suma de dinero.

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

**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 la productividad de su explotación por un lapso superior a dos (2) años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de veinte (20) años.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 46.** (Artículo derogado por art. 4° de la Ley N° 17.181 B.O. 28/2/1967)

**ARTÍCULO 47.** (Artículo derogado por art. 1° del Decreto-Ley N° 1638/1963 B.O. 7/3/1963)

**ARTÍCULO 48.** (Artículo derogado por art. 1° del Decreto-Ley N° 1638/1963 B.O. 7/3/1963)

**ARTÍCULO 49.** (Artículo derogado por art. 1° del Decreto-Ley N° 1638/1963 B.O. 7/3/1963)




# TÍTULO IV

*Artículos 50 a 56*

**ARTÍCULO 50.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 51.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 52.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 53.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 54.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 55.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 56.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)




# TÍTULO V

*Artículos 57 a 64*

**ARTÍCULO 57.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 58.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 59.** Los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley quedan sujetos a sus disposiciones.

*(Artículo sustituido por art. 1° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)*

**ARTÍCULO 60.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 61.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 62.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 63.** (Artículo derogado por art. 2° de la Ley N° 22.298 B.O. 9/10/1980)

**ARTÍCULO 64.** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a ocho de setiembre de mil novecientos cuarenta y ocho.

A. TEISAIRE

H. J. CAPORA

Alberto H. Reales

Rafael V. González

— Registrada bajo el N° 13.246 —



VEREDICTA LEYES

*Arrendamiento y Aparcerias Rurales. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.*

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