

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 14.451 · 1958

ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

Boletín Oficial, 21 de agosto de 1958 · 30 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Arrendamientos y Aparcerias Rurales

Prorróganse los Contratos de Arrendamientos y Aparcerías Rurales

LEY 14.451

POR CUANRO:

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

ARTÍCULO 1°. Todos los contratos de arrendamientos y aparcerías rurales, comprendidos en las prórrogas dispuestas por los Decretos-Leyes 7.095/55, 2.187/57 y 9.991/57, siempre que los arrendatarios y aparceros conserven la tenencia del predio, quedan prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1961, pudiendo extenderse este plazo hasta el 31 de mayo de 1962, cuando faltaren levantar cultivos realizados en el año anterior.

Gozarán igualmente de la prórroga dispuesta precedentemente, los arrendatarios o aparceros que no hubiesen efectuado la opción a la prórroga de tres años prevista en el primer apartado 'in-fine' del art. 50 —de la ley 13.246—, omitido formular la oferta de compra del predio que ocupan en los términos del art. 3° —del Decreto-Ley número 2.187— o rechazado las condiciones establecidas por sentencia para la compra-venta del campo.

Los juicios de desalojo en trámite iniciados por dichas causales serán archivados, salvo que existiese sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, a la fecha de promulgación de la presente ley.

ARTÍCULO 2°. La prórroga dispuesta en el art. 1° no obstará al cumplimiento de las sentencias firmes de desalojo dictadas por los organismos competentes, ni al de las conciliaciones homologadas relativas a la entrega del predio. Se exceptúan de esta norma los casos resueltos por sentencias u homologaciones que sean consecuencias de las causales previstas en el citado artículo, en cuyo caso los respectivos contratos gozarán de una prórroga de un año a partir de la sanción de la presente ley, para la ejecución o cumplimiento de unas u otras.

ARTÍCULO 3°. Los tribunales competentes concederán excepciones a la prórroga dispuesta en el art. 1°, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Cuando el que formula el pedido sea persona física, acredite ser propietario o usufructuario, desde fecha anterior al 31 de diciembre de 1952, salvo los sucesores por causa de muerte cuyo causante reunía dicha condición y siempre que el peticionante no explote otro inmueble rural de su propiedad, constitutivo de una unidad económica, a menos que demostrara que necesita más tierra para racionalizar o unificar su explotación, debiendo en todos los casos comprometerse a trabajar directamente el campo o por intermedio de su cónyuge, ascendiente o descendiente por el término mínimo de cinco años.

b) Si se comprobara que el propietario o usufructuario, sin causa justificada no haya comenzado a explotar el predio dentro del término de 90 días de su recepción, libre de ocupantes, y/o continuado dicha explotación durante el lapso mínimo fijado, abonará al

arrendatario o aparcero desalojado una indemnización de hasta pesos 1.000 por hectárea, si éste no optara por la restitución del predio.

Esta causal sólo podrá invocarse con respecto a una unidad económica.

b) Cuando el propietario que se halle en las mismas condiciones del inciso anterior desee independizar económicamente a uno o más de sus hijos mayores de 18 años, iniciándolos en la explotación agraria, siempre que se comprometa a hacerlo directa y personalmente por un plazo mínimo de cinco años. En caso de incumplimiento, el propietario y su o sus hijos estarán obligados a abonar solidariamente al arrendatario o aparcero desalojado una indemnización igual a la prevista en el inciso anterior, si éste no optara por la restitución del predio.

c) Cuando el propietario desee fraccionar su campo para la venta en lotes a productores agrarios. Los arrendatarios o aparceros tendrán preferencias para la adquisición de lotes en el inmueble que ocupan. El propietario que no cumpla las condiciones que se establezcan al acordar la excepción, será pasible de las mismas sanciones establecidas en el inciso b).

d) Cuando el arrendatario o aparcero cuente además, como propietario, arrendatario o aparcero, o usufructuario por mayor tiempo que el de la prórroga, 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, de responsabilidad limitada o comandita por acciones; esta excepción deberá fundarse tomando en consideración las consecuencias sociales y económicas que la medida haya de reportar en beneficio del interés general, el fomento de la producción, así como las posibilidades de incrementar la radicación de productores agrarios.

El propietario que no cumpla las condiciones que le establezcan para acordarle la autorización abonará una indemnización igual a la prevista en el inciso b).

g) Cuando el arrendatario o aparcero desarrolle habitualmente actividades comerciales, industriales o profesionales, cuente con capitales o desarrolle otra actividad económica ajena a la explotación del predio arrendado, de modo tal que ésta constituya una fuente de recursos complementaria de su economía familiar.

h) Cuando el propietario desee destinar a la implantación de bosques experimentales, de producción o protectores, 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 adecuada.

En caso de incumplimiento por el propietario del plan de forestación dentro de los plazos que se hubieren fijado, abonará una indemnización igual a la prevista en el inciso b).

i) Cuando el predio arrendado o cedido en aparcería esté ubicado dentro de la zona del loteo de los pueblos, ciudades o puertos, e impida la expansión de los mismos. Se considerará cumplida esta condición, cuando medie resolución de autoridad competente disponiendo aperturas de calles, autorizando loteos e imponiendo gravámenes en función del destino urbano que la misma asigne a la fracción de que se trata.

j) Cuando el arrendatario o aparcero o sus ascendientes, descendientes o cónyuge no hayan residido en el predio arrendado o en sus proximidades ni realizado en este último caso los trabajos personalmente o bajo su directa vigilancia.

ARTÍCULO 4°. En los casos previstos en los incisos a), b), e) e i) del artículo precedente, el desalojo no se hará efectivo sino cuando concurran algunas 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 el inmueble, sino también cuando se juzgue suficientemente asegurada la obtención de tierras por el mismo, en propiedad, arrendamiento o aparcería en condiciones aceptables, sea en los inmuebles afectados a planes de colonización oficial o mediante ofrecimientos de particulares, o posea medios suficientes para la adquisición de una unidad económica. El arrendatario que reúna las condiciones básicas exigidas para la adjudicación de lotes, gozará de preferencia en los planes de colonización;

b) Cuando el arrendatario o aparcero intimado a presentarse para realizar una explotación análoga o afín a la suya, no lo haga o no resulte adjudicatario por no reunir los requisitos básicos establecidos en las leyes nacionales o provinciales respectivas y siempre que medie, en tal sentido, una declaración expresa por parte del organismo colonizador correspondiente, que no se tendrá en consideración cuando se funde en la edad del presentante.

ARTÍCULO 5°. Acordada la excepción o en su caso la efectividad, la autoridad competente dispondrá sin más trámite el lanzamiento de los arrendatarios o aparceros que no hayan entregado el predio en los plazos y condiciones fijados.

ARTÍCULO 6°. Mantiénense las excepciones a la prórroga legal acordadas bajo el régimen de las leyes anteriores. Los juicios de excepción a la prórroga legal o de efectividad en trámite, se encuadrarán en lo sucesivo en las disposiciones respectivas de la presente ley.

ARTÍCULO 7°. En los contratos de arrendamientos prorrogados por el artículo 1° de esta ley, regirán mientras dure la misma, los precios que las partes convengan. En caso de desacuerdo serán fijados por los organismos de aplicación de la ley a pedido de cualquiera de las partes interesadas. En tal supuesto el precio del arrendamiento no podrá exceder del 6 % sobre el valor del predio en función de su productividad y calculada sobre el decenio inmediato anterior.

En los casos en que se promueva juicio por aplicación de este artículo, los precios que se

fijen regirán, desde la fecha de iniciación de la demanda, la que no obstará al ejercicio de los derechos que acuerdan los artículos 3° y 12 de la presente.

En los contratos de aparcería regirán los porcentajes de distribución de frutos vigentes al 31 de diciembre de 1955, sin perjuicio del derecho de revisión contenido en el régimen permanente de la ley.

ARTÍCULO 8°. Los organismos de aplicación de la ley no autorizarán aumentos en los precios de arrendamientos de conformidad con lo preceptuado en el artículo 7° de la presente, en los casos en que el locador sea una sociedad anónima, en aquellos en que los predios constituyan cuatro o más unidades económicas y se hallen íntegramente arrendados o cedidos en aparcerías a cuatro o más arrendatarios o aparceros, no en los casos en que siendo varios los titulares de dominio se mantenga una estructura de colonia de renta.

ARTÍCULO 9°. Sin perjuicio de las disposiciones que anteceden, los arrendatarios o aparceros, cuyos contratos estén comprendidos en la prórroga del artículo 1° y que no hubieren optado por la compra del campo de conformidad con las previsiones de los Decretos-Leyes 2.187/57 y 9.991/57 y su reglamentación, podrán dentro del plazo de 120 días contados a partir de la publicación de la presente ley, mediante notificación formal al propietario, proponer la compra del predio, ofreciendo el precio que juzguen razonable. Si los propietarios rechazaren expresamente la oferta, no la contestaren dentro de los 60 días de recibida o no aceptaren las condiciones de venta, que, en definitiva en caso de desacuerdo con las mismas fijaren los organismos de aplicación de la ley, los respectivos contratos se considerarán prorrogados automáticamente hasta el 31 de diciembre de 1964 o hasta el 31 de mayo de 1965, si a aquella fecha faltaren levantar cultivos realizados en el año anterior, sin perjuicio de los derechos acordados por los artículos 3°, 4° y 7°.

Esta prórroga se extenderá hasta el 31 de diciembre de 1966 ó 31 de mayo de 1967 si su título de propiedad fuera posterior al 31 de diciembre de 1952, salvo los casos de herencia, legados, donación, permuta o compra entre coherederos.

El arrendatario podrá limitar su oferta de compra a una unidad económica siempre que la superficie restante constituya o permita integrar una unidad de este tipo.

ARTÍCULO 10. Cuando con relación a dos fracciones distintas, un locador tuviere celebrado dos contratos de arrendamiento o aparcería con un mismo arrendatario o aparcero, y se probare fehacientemente que una de ellas fue explotada por el titular y la otra trabajada directa y personalmente por uno de sus hijos con su familia, éste tendrá derecho a formular la respectiva oferta de compra respecto de dicha fracción, siempre que hubiere residido en alguna de ellas desde un año antes a la sanción de la presente ley, como mínimo.

ARTÍCULO 11. El propietario que hubiere rechazado la oferta de compra formulada en virtud del régimen dispuesto por el Decreto-Ley 2.187/57 o no la hubiere recibido, podrá asimismo proponer a los arrendatarios o aparceros la venta del inmueble que ocupan o de una unidad económica, adecuada dentro del mismo, mediante notificación formal a estos

efectos, dentro del término de 120 días a partir de la publicación de la presente ley, al precio que estime razonable. Si el arrendatario o aparcero rechazare expresamente la oferta, no la contestare dentro de los 60 días de recibida o no aceptare las condiciones de venta que, en definitiva y en caso de desacuerdo fijasen los organismos competentes, el propietario podrá solicitar a éstos la fijación de un nuevo precio de arrendamiento o porcentaje de distribución de frutos, sin sujeción para los primeros de lo preceptuado por el artículo 7°, el que regirá por el término de la prórroga establecida en el artículo 1°.

ARTÍCULO 12. Acordada la compraventa de parte del predio en las condiciones establecidas por los artículos anteriores, el arrendatario o aparcero, deberá restituir al propietario la superficie restante en el acto de subscribir la escritura traslativa del dominio, o al término del levantamiento de los cultivos existentes a esa fecha, salvo acuerdo de partes.

ARTÍCULO 13. En caso de discrepancia entre las partes sobre las condiciones de compraventa, quien hubiere efectuado la oferta tendrá iguales beneficios que los que se acuerdan en el supuesto de rechazo de la misma, si la contraria no se presentare ante los organismos competentes a fin de resolver el diferendo.

Tal presentación deberá efectuarse antes del 31 de diciembre de 1958, en los casos en que la oferta se haya efectuado bajo el régimen del Decreto-Ley 2.187 a cuyo efecto amplíase hasta esa fecha el plazo previsto por el artículo 5° del mismo y el artículo 1° del Decreto-Ley 9.991/57; y dentro de los 90 días de formulada la contraoferta, cuando aquélla se realice de acuerdo con los derechos conferidos por la presente ley.

ARTÍCULO 14. Cuando en los casos en que el locador sea una sociedad anónima o el campo constituya cuatro o más unidades económicas íntegramente arrendadas o cedidas en aparcería a cuatro o más arrendatarios o aparceros, medie ofrecimiento de compra por parte de éstos y el mismo no sea contestado, fuere rechazado o no se aceptaren las condiciones de la compraventa que en definitiva fijaren los organismos de aplicación, el Poder Ejecutivo queda autorizado a proceder a la inmediata expropiación de dicho inmueble para su venta a los oferentes. A tal efecto se declara de utilidad pública y sujetos a expropiación todos los predios rurales respecto de los cuales concurran las circunstancias previstas en este artículo.

ARTÍCULO 15. Operada la expropiación del artículo anterior si alguno de los arrendatarios o aparceros estuviese comprendido en las excepciones a las prórrogas previstas en los incisos d) y g) del artículo tercero de esta ley, el propietario que se encuentre encuadrado en el inciso a) de dicho articulo, podrá pedir el campo para explotarlo. En caso contrario el lote pasará al Consejo Agrario.

ARTÍCULO 16. El precio de compraventa se fijará formando como base el valor de productividad del predio objeto de la operación, calculado sobre los ocho años anteriores a la tasación.

Los organismos de aplicación de la ley podrán incrementar este valor, hasta el que resulte de la valuación por productividad del quinquenio anterior a la misma, como máximo, cuando

se trate de un propietario que arriende un único campo, e inversamente reducirlo hasta el que arroje la productividad decenal en los casos del artículo 14, regulando proporcionalmente, dentro de tales límites, las situaciones intermedias.

ARTÍCULO 17. El Banco de la Nación Argentina acordará créditos del 80 % del valor de tasación o de compraventa si éste fuera menor, amortizables en un plazo de hasta 25 años en las condiciones y forma de financiación que se establezcan reglamentariamente, las que contemplarán las posibilidades del adquirente y su derecho a condiciones de vida digna.

Este crédito se extenderá hasta el 100 por 100 del valor de tasación del campo o de compraventa si éste fuera menor, cuando el arrendatario o aparcero comprador acredite fehacientemente serle de absoluta imposibilidad efectuar el aporte de la cuota inicial y posea antecedentes personales favorables para la obtención del crédito.

Igualmente diferirá el cobro de las cuotas de amortización e intereses, total o parcialmente, en los casos de pérdidas o fracasos de cosecha.

ARTÍCULO 18. En las operaciones de compraventa que se realicen de acuerdo a lo preceptuado en la presente ley, el vendedor quedará eximido del pago del impuesto a las ganancias eventuales, cuando el arrendatario o aparcero tenga una antigüedad de tres años, por lo menos, en el predio objeto de la compraventa, y del impuesto a los réditos correspondientes a los intereses totales que percibe por la parte del precio que hubiere financiado. El comprador por su parte quedará exento del impuesto a los réditos que provengan del predio objeto de la operación, por el término de cinco años incluído el de la celebración de la compraventa.

ARTÍCULO 19. Las exenciones impositivas y las condiciones de financiación serán limitadas a las operaciones de compraventa de campo que no excedan de una unidad económica, salvo en el caso previsto por el artículo 9° último apartado, de la presente ley.

ARTÍCULO 20. Los arrendatarios o aparceros que adquiriesen los predios que ocupan en las condiciones establecidas por los artículos precedentes hagan o no uso del crédito oficial, quedan sujetos a las siguientes prohibiciones:

1° — Ceder el boleto de compraventa bajo sanción de nulidad del acto e inmediato desalojo del predio.

2° — Enajenarlos antes de transcurridos cinco años, contados desde la fecha del otorgamiento de la escritura traslativa del dominio, debiendo explotarlos por igual plazo directa y personalmente o por intermedio de su cónyuge, descendientes o ascendientes.

3° — Subdividir la unidad económica de explotación. En caso de transmisión por causa de muerte, el juez, en defecto de acuerdo, designará al heredero que continuará como titular del dominio y el Banco de la Nación le acordará el crédito requerido para abonar la porción de los herederos así excluídos.

Los jueces no aprobarán adjudicaciones de bienes ni los escribanos públicos otorgarán escrituras relativas a los mismos sin que se verifique previamente el cumplimiento de estas

prescripciones.

Las escrituras traslativas de dominio de inmuebles adquiridos por arrendatarios o aparceros, en las condiciones citadas, contendrán la constancia expresa acerca de la prohibición de venta durante el plazo fijado, incurriendo el escribano que lo omitiere en falta que será sancionada y aplicada conforme a la Ley 12.990.

Los órganos de aplicación de la ley podrán eximir del cumplimiento de los requisitos exigidos por el inciso 2) del presente artículo a los adquirentes que prueben fehacientemente serles de toda necesidad apartarse de aquellas exigencias.

Las operaciones que se realicen en violación de la prohibición establecida en este artículo, harán pasibles a quienes las efectúen, solidariamente, de una multa de hasta $ 100.000, que ingresará a los fondos asignados al Consejo Agrario Nacional.

ARTÍCULO 21. Los contratos celebrados con posterioridad al 28 de setiembre de 1948 que no estuvieran comprendidos en el artículo 3° del Decreto-Ley 9.991/57, se ajustarán a las condiciones convenidas. Ello, no obstante, el arrendatario o aparcero que conservare la tenencia del predio podrá, dentro de los 120 días contados a partir de la publicación de la presente ley, optar por la compra del campo en las condiciones del artículo 9°.

Si el locador rechazare expresamente la oferta, no la contestare dentro de los 60 días de recibida o no aceptare las condiciones de venta que, en definitiva, y en caso de desacuerdo con las mismas, fijaren los organismos de aplicación de la ley, el respectivo contrato se considerará prorrogado por el término de dos años, a contar de la publicación de esta ley y siempre que el vencimiento del plazo contractual no transcendiera de aquella fecha.

Si existiera con respecto a estos mismos contratos, sentencia firme de desalojo dictada por los órganos competentes o convenios homologados para la entrega del predio que sean consecuencia de acciones fundadas en el vencimiento del plazo o la falta de acogimiento a la prórroga opcional de tres años prevista en el artículo 4° de la Ley 13.246, el rechazo por el propietario de la oferta que formule el arrendatario o aparcero no dará a éste otro derecho que una única prórroga de un año, a contar de la fecha de la presente.

ARTÍCULO 22. El Consejo Agrario Nacional procurará la radicación de los arrendatarios o aparceros que, con motivo de la aplicación de los artículos 2° y 21 de la presente ley, deban proceder al desalojo del predio que ocupan.

ARTÍCULO 23. En todos los supuestos en que por aplicación de esta ley los campos deban ser divididos, el ofrecimiento de compra o venta, la contraoferta y la sentencia del organismo competente en su caso, se efectuará de modo tal que se mantenga la continuidad de las explotaciones, salvo las modificaciones que fueren necesarias por razones de superficie o para mantener la unidad, regularidad y uniformidad de las explotaciones.

ARTÍCULO 24. El Poder Ejecutivo de la Nación convendrá con los gobiernos provinciales, las medidas conducentes a conceder exenciones impositivas y condiciones de créditos concordantes con las establecidas en la presente ley.

ARTÍCULO 25. No serán tenidas en consideración las modificaciones de las situaciones jurídicas que las partes hayan realizado voluntariamente con posterioridad al 1° de enero de 1958, con el objeto de eludir o encuadrarse en los preceptos de la presente ley.

ARTÍCULO 26. Todas las cuestiones que se susciten por la aplicación de la presente ley, serán de competencia exclusiva de las cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales.

ARTÍCULO 27. Los plazos establecidos en la presente ley se computarán por días corridos.

ARTÍCULO 28. Los juicios en trámite de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto - Ley 2.187/57 y sus modificaciones se ajustarán a las disposiciones de la presente ley.

ARTÍCULO 29. Quedan derogados los Decretos – Leyes 2.187, 2.188, 9.991 de 1957 y 3.812, 6.283, 6.074 y 6.430 de 1958, y demás disposiciones legales que se opongan a la presente.

ARTÍCULO 30. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones del Congreso Argentino, en Buenos Aires, a treinta y un días del mes de julio del año mil novecientos cincuenta y ocho.

— Registrada bajo el N° 14.451 —

A. GOMEZ

F. F. MONJARDIN

Pedro O. Sbarra

Eduardo T. Oliver

Aprobada por el Poder Ejecutivo, conforme al artículo 70 de la Constitución Nacional.



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).