

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 22.298 · 1980

ARRENDAMIENTOS Y APARCERIAS RURALES

Boletín Oficial, 9 de octubre de 1980 · 4 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Arrendamientos y Aparcerias Rurales

LEY N° 22.298

Introdúcense reformas a la Ley N° 13.246.

Buenos Aires, 6 de octubre de 1980.

EN uso de las atribuciones conferidas por el artículo 5° del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional.

EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA

SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY:

ARTÍCULO 1°. Sustitúyense los Artículos 4º, 7º, 8º, 15, 18, 19, 22, 27, 30, 39, 40, 41, 45 y 59 de la Ley 13.246 por los siguientes:

"Artículo 4º — 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 7º — 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 8º — 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 59. — Los contratos que se celebren a partir de la vigencia de la presente ley quedan sujetos a sus disposiciones".

ARTÍCULO 2°. Deróganse los Artículos 5º, 6º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 29, 31, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62 y 63 de la Ley 13.246.

ARTÍCULO 3°. El Poder Ejecutivo nacional confeccionará el texto ordenado del Régimen de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, Ley 13.246 y sus normas complementarias y modificatorias, incluidas las establecidas por la presente ley.

ARTÍCULO 4°. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

VIDELA

José A. Martínez de Hoz

Alberto Rodríguez Varela



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).