

150

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE AGRONOMIA Y VETERINARIA  
INSTITUTO DE ECONOMIA Y LEGISLACION RURAL

Tomo IV

Fascículo 1

**EL REGIMEN**  
**DE**  
**“ARRENDAMIENTOS AGRICOLAS”**

Su influencia sobre la radicación del poblador rural  
A propósito de la reforma del Código Civil  
y de las  
Declaraciones de la Quinta Conferencia Nacional de Abogados

FOR EL  
**DR. JOSE R. SERRES**  
PROFESOR TITULAR DE LEGISLACION RURAL



BUENOS AIRES  
IMPRESA DE LA UNIVERSIDAD

1942

E  
7  
239

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES  
FACULTAD DE AGRONOMIA Y VETERINARIA  
INSTITUTO DE ECONOMIA Y LEGISLACION RURAL

Tomo IV

Fascículo I

**EL REGIMEN  
DE  
"ARRENDAMIENTOS AGRICOLAS"**

Su influencia sobre la radicación del poblador rural  
A propósito de la reforma del Código Civil  
y de las  
Declaraciones de la Quinta Conferencia Nacional de Abogados

FOR EL  
Dr. JOSE R. SERRES  
PROFESOR TITULAR DE LEGISLACION RURAL



H. C. D.	
N.º DE INVENTARIO	16527
UNIONACION	F. 7 239
INGRESO	20. 10. 85
MATERIA	D

BUENOS AIRES  
IMPRESA DE LA UNIVERSIDAD  
1917

333. 013.2 (32)

INSTITUTO DE ECONOMIA Y LEGISLACION RURAL

Director .....	Ing. Agr. Dr.	TOMÁS AMADEO
Profesor de Economía Rural ...		TOMÁS AMADEO
Profesor de Legislación Rural ...	Doctor	JOSÉ R. SERRES
Profesor de Administración Rural y Contabilidad Agrícola ...	Ing. Agr.	EMILIO A. CONTI
Profesor de Economía Política ...	Doctor	GUILLELMO GARRARINI ISLAS
Profesor adjunto de Economía Política .....		SAMSON LEIBERSON
Profesor adjunto de Administración Rural y Contabilidad Agrícola y extraordinario de Economía Rural .....		DOMINGO BOREA
Jefe de Seminario .....	Ing. Agr.	LEIS A. FOULON
Jefe de Trabajos Prácticos de Administración Rural y Contabilidad Agrícola .....		JUAN P. FAGIO
Ayudante de Laboratorio y Trabajos Prácticos .....		JUAN J. BILLAUD
Adscripto .....		ERNESTO M. SILVA
.....		RUSÉ P. DELPECHI
.....		PEDRO A. DE SARASQUETA
.....		M. A. J. HUERTADO DELGADO
.....	Doctor	MANUEL R. CATTANEO
Auxiliar de Seminario .....	Señor	ALBERTO AUB
Ayudante de Seminario .....		ENRIQUE R. BLEDEL

El régimen de «Arrendamientos Agrícolas»

SU INFLUENCIA SOBRE LA RADICACIÓN DEL POBLADOR RURAL. A PROPÓSITO DE LA REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LAS DECLARACIONES DE LA QUINTA CONFERENCIA NACIONAL DE ABOGADOS.

I—LA LEGISLACION EN VIGOR

Los que se dedican a la explotación agropecuaria de la tierra, no siendo propietario de ella, lo hacen, comúnmente, en calidad de arrendatarios, pagando el precio en dinero o en especie. En este último caso suelen hacerlo como «tanteros» («medieros», «terceranos») «contratistas», «obristas», etc., designaciones empleadas en formas derivadas de la aparecería (1).

(1) Según las cifras del Ministerio de Agricultura de la Nación, correspondientes al año agrícola 1932-33, sobre un total de 135.801 chacras, situadas en su mayor número en las provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y Entre Ríos y en el territorio de La Pampa, correspondió a «propietarios», sólo el 36,22 %; a «arrendatarios a dinero», el 20,48 %; a «colonos al tanto por ciento de la cosecha», el 40 %; a «aparceros» (medieros, etc.) el 3,30 %.

El año agrícola 1934-1935 ha proporcionado cifras sensiblemente análogas, pues sobre un total de 154.200 chacras, los porcentos son de 35,72; 21,13; 40,1; y 3,10 respectivamente.

El Censo Nacional Agropecuario del año 1937, ha clasificado 452.007 explotaciones, así:

171.142 (37,9 %) trabajadas directamente por propietarios.  
 200.318 (44,3 %) explotadas bajo las distintas formas de arrendamiento (en dinero, por ciento en especie, etc.)  
 80.547 (17,8 %) otras formas de explotación (puesteros, contratistas, ocupantes, etc.)

De acuerdo con las distintas formas de «arrendamiento», el Censo ha hecho la distribución siguiente, sobre 200.318:

	ARRENDATARIOS	PRODUCTORES	%
A dinero .....	115.211	57,5	
Que pagan un por ciento estipulado en especie .....	78.859	39,4	
Que pagan parte en dinero y un por ciento en especie .....	4.993	2,5	
A cuota fija en especie .....	884		
A parte en dinero y parte en especie .....	371	0,6	

Con anterioridad al año 1919 se produjeron graves conflictos entre agricultores y propietarios de ciertas zonas del país, conmoviéndose hondamente la opinión pública.

Por entonces, el más grave mal que aquejaba a los ruralistas no propietarios era el *nomadismo*, como consecuencia del régimen de explotación que estaba en vigor a la sazón (arrendamientos de muy corta duración) y que contribuía, frecuentemente, al abandono de las tareas rurales.

Varios legisladores — el primero de ellos, el Dr. Juan B. Justo, el 21 de mayo de 1919 — y el Poder ejecutivo nacional (2 de julio de 1919) se preocuparon de la cuestión, proyectando medidas para solucionar el grave problema. El Congreso Nacional llegó así a sancionar la ley n° 11.170, llamada «de arrendamientos agrícolas», el 28 de septiembre de 1921, reemplazada por la ley n° 11.627, el 28 de septiembre de 1932 y que se halla en vigor actualmente. Estas leyes determinan las normas jurídicas de esta clase de contratos; fijan condiciones que se reputan justas en defensa de los agricultores, a fin de asegurarse la retribución de sus trabajos, e imponen límites al derecho de propiedad y a la libertad de contratar, *en nombre de la utilidad social y de la conveniencia colectiva*.

#### Contratos.

Los contratos a que se refiere la ley en vigor, n° 11.627, están precisados en el artículo 1°, de esta manera:

*Art. 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 en 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 excluidos los contratos con fines exclusivos de pastoreo a breve término.

Como se ve, la nueva ley ofreció, inmediatamente, la ventaja de eliminar la inconsulta clasificación de las tierras en campos de hasta 300 hectáreas y campos de más de 300 has. o sea de pequeños y grandes agricultores — contenida en la ley n° 11.170, cuyas disposiciones no eran de aplicación para los contratos sobre estos últimos campos.

Desde el año 1921 hasta el año 1932, uno debía ser el régimen para los contratos que afectaban a las tierras de hasta 300 has. y otro si la

superficie era mayor; sin embargo, la ley era frecuente y fácilmente burlada por los propietarios, a ese respecto.

Desde 1932, la ley de arrendamientos agrícolas es de aplicación general; no hace cuestión de superficie y alcanza también a las tierras de riego, que habían sido expresamente eliminadas de su régimen por la ley n° 11.170 (art. 17).

Debe tenerse presente, asimismo, que tanto la precedente como la ley en vigor, no rigen para las tierras que están *dentro* «del radio de las ciudades o pueblos» (1); en estos casos sólo son aplicables las disposiciones del Código Civil sobre el contrato de locación.

Como lo han señalado Dassen (J. J.) y Sobral, podrán presentarse casos en que, por no tener aplicación la ley n° 11.627, vuelva a plantearse la vieja cuestión de la naturaleza jurídica del contrato; eso ocurrirá donde el ejido de las ciudades o pueblos alcance a comprender parte de estancias, lo que no es raro.

En la provincia de Buenos Aires, por ejemplo, existen diversas leyes en ampliación de ejidos, que han declarado de utilidad pública y destinada al fraccionamiento, una superficie que sobrepasa 400.000 has., con un valor aproximado de 150 millones de pesos. Son cincuenta y tantas leyes que — como lo ha juzgado la S. R. A. — exceden los propósitos de ampliar los ejidos e importan otras tantas ilusorias tentativas de fraccionamiento de la propiedad raíz, en lotes de 25 a 150 has., *lotes que quedarán dentro de los ejidos* y, por lo tanto, fuera del alcance de la ley n° 11.627.

Pero esas leyes locales no han podido aplicarse aún, por no tener un fundamento financiero razonable — a juicio de la S. R. A. — ni responder a una evolución económica realizable, ni concordar — ni en el espíritu ni en la letra — con lo que expresa su denominación.

Y, sin embargo, los propietarios de las tierras afectadas por dichas leyes se encuentran, por un período indeterminado de tiempo, trabados en el uso de su propiedad por disposiciones legales y razones económicas evidentes.

Como lo ha dicho la mencionada entidad rural en su reclamación (2) al Poder ejecutivo de la provincia, se ha originado así el estancamiento, por un período indefinido, de zonas extensas, pues *ningún propietario se atreve a hacer, en una tierra que está sujeta a un juicio inminente de expropiación, otras mejoras que aquellas que pueden ser renovadas sin quebranto*. Se trata, especialmente, la plantación de árboles, mejora a largo tiempo que no es posible compensar con una indemnización.

Esto conspira, evidentemente, contra el mejor aprovechamiento de la tierra y la radicación tranquila del poblador rural.

(1) La ley n° 11.170 se refería al ejido urbano de los municipios.

(2) Octubre de 1938.

#### *Duración.*

La nueva legislación ha intentado, sobre todo, arraigar o sea dar estabilidad al trabajador rural en la tierra explotada, y, asimismo, evitar su total desamparo, que era la regla hasta entonces en caso de «mal año».

Para ello se dispuso, en primer término, que los contratos podían tener una *duración* de, por lo menos, hasta 4 años (ley n° 11.170) o 5 años (ley n° 11.627), si así lo deseara el «arrendatario», sin modificación en el precio inicial. Esta disposición no ha derogado, sin embargo la del Código Civil que permite celebrar contratos de locación hasta por 10 años, si para ello existe conformidad entre las partes (C. C. art. 1505).

La jurisprudencia ha declarado que, una vez cumplido el plazo de 5 años, debe regir la voluntad de las partes respecto del término de la locación. Ha considerado que esa es la verdadera intención del legislador, puesta de manifiesto a través de una interpretación armónica de los artículos 2° (2ª parte) y 12° de la ley n° 11.627.

En resumen: la ley concede *una sola vez* la garantía del plazo de 5 años que establece el artículo 2°.

#### *Precio.*

La ley no contempla, como es natural, la intervención del Estado en la fijación del *precio*, por cuanto es regla de nuestro sistema económico la libre concurrencia. La reciente creación de la «Comisión Arbitral para el Reajuste de los Arrendamientos Agrícolas y contratos de participación en especie sobre productos agropecuarios» (1) no ha podido menos que reconocer, como era lógico, que «dentro del régimen imperante de la libertad contractual, no es posible imponer soluciones que contradigan dicho régimen». La intervención de la Comisión queda limitada, pues, a los casos en que así lo decida la buena voluntad de las partes, para dar solución a situaciones creadas por la declinación en los precios de los productos agrícolas que, no permitiendo mantener el equilibrio entre el producido de la explotación y el precio fijo de los arrendamientos a plazo, «desnaturalizan la propia esencia del arrendamiento, convirtiendo la locación en un contrato aleatorio» (2).

#### *Bienes inembargables.*

La ley n° 11.170 adoptó asimismo, otra importante medida de protección para el arrendatario: la *inembargabilidad* de diversos bienes, que fué ampliada por la ley n° 11.627.

(1) Decreto n° 68.344, del Poder Ejecutivo Nacional, 25 de julio de 1940.

(2) No obstante, pocos meses después, el Poder Ejecutivo envió al Congreso un proyecto de ley sobre la materia, que entregaba al P. E. — puede decirse — la fijación de los precios de los arrendamientos de tierras destinadas a la agricultura.

En la actualidad, el artículo 11° hace la enumeración, taxativa, de los bienes declarados «inembargables y no afectados al privilegio del locador». Son los siguientes:

«Los muebles, ropas y útiles domésticos del agricultor, un arado, una 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, 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 máximo de cien hectáreas.

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

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

#### *Mejoras.*

Las leyes citadas han arbitrado medios para mejorar las condiciones de vida y trabajo del arrendatario rural, facultándolo para efectuar determinadas obras («mejoras») en el campo, si bien de valor limitado y siempre que ya no existiesen.

Con anterioridad a estas leyes, era común que en los contratos se conviniere que las «mejoras» que realizare el arrendatario, quedarían a beneficio del dueño del campo, sin indemnización alguna. De ahí que el arrendatario evitase hacerlas, en lo posible, con detrimento para la mejor explotación rural.

Ampliada por la ley n° 11.627, la disposición correspondiente dice así:

*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 forrajes, instalar una aguada, plantar cinco árboles frutales o forestales por hectárea, hasta quinientos árboles como máximo, 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.

#### *Indemnización de mejoras.*

En cuanto a la indemnización de dichas «mejoras», el mismo artículo dispone lo siguiente:

«Al terminarse el contrato, el propietario indemnizará al locatario el valor fijado por árbitros, de las mejoras que hubiese introducido hasta un máximo del 10 % del valor atribuido a la extensión arrendada en la evaluación fiscal para el pago de la contribución territorial vigente».

«En caso de concursos 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».

A pesar de la humana concepción de esta disposición, no es posible, sin embargo, hacerse muchas ilusiones respecto de su eficacia real, por lo menos en toda la extensión prevista por el legislador, pues, en primer término, para efectuar esas mejoras, el arrendatario debe contar con un cierto capital para invertirlo en aquéllas, lo que no es corriente.

Después, la lamentable experiencia ajena le habrá permitido, tal vez, conocer las dificultades que derivan para él del hecho de su forzoso alejamiento del lugar donde debe gestionar la «indemnización de las mejoras», al vencimiento del contrato; todo esto aparte de su frecuente inaptitud por una eficaz acción judicial, si fuese necesaria para la satisfacción de su derecho.

En su Anteproyecto, Biliboni se manifestó contrario al régimen que había establecido la ley n.º 11.170 respecto de las «mejoras». Dice — en los fundamentos — que en los países de libertad y respeto al derecho, no ha podido en manera alguna prevalecer la tendencia a la desaturación del dominio y la atribución efectiva del derecho de disposición al que sólo tiene el uso por convención, acordado por el dueño.

«No se ha creído — agrega Biliboni — que so pretexto de interés social, el Estado puede autorizar que el propietario vea desconocido el contrato que otorgó, ni haya de pagar lo que su inquilino gaste sin consultarlo, sin indemnizarlo con el aumento de la locación, y so pretexto de bien general se hagan obras mal estudiadas, inútiles, que dejan al inmueble en peores condiciones, puesto que las nuevas cargas implican capitales fijos que el propietario no tiene medios de reembolsar, ni interés en invertir».

«Cuando el Estado entiende que la utilidad pública exige el allanamiento de la propiedad, indemniza al propietario. Según la teoría que estudiamos es al revés: el propietario indemniza, aunque no tenga con qué pagar obras que dispuso un locatario transitorio y aunque pierda la propiedad para cubrir la deuda. La regla de nuestro artículo 1512 es la universal del derecho contemporáneo y es la que deriva necesariamente del artículo 17 de la Constitución Nacional».

La verdad es que el Estado debiera participar en la realización de la obra social que preconiza, si bien la pone al exclusivo cargo del propietario, quien no es siempre un potentado, sin embargo. Debiera, pues,

procurar alguna compensación al propietario, en esos casos; podría, por ejemplo, eximirlo del pago, en una cierta proporción, del impuesto inmobiliario y del impuesto a los réditos, por lo menos durante una parte del tiempo necesario para amortizar las «mejoras» que ha costado. ¿Por qué la razón de conveniencia social ha de incidir sólo sobre el propietario rural y no también sobre el resto de la colectividad, ya que ésta se encuentra interesada en el mejor tratamiento al arrendatario rural?

Debe tenerse presente, asimismo, que el mal éxito del colono suele ser debido, como se sabe, a que no obtiene de su trabajo el fruto que lógicamente debiera corresponderle, pues una cosa es producir y otra comerciar equitativamente la propia producción, lo cual si no depende de él, tampoco depende del propietario del campo.

Correlativas de lo dispuesto por el artículo 6º son las medidas establecidas por los artículos 7º, 10º y 13º (2ª parte) (1). Es lamentable que el Ministerio de Agricultura no haya dado cumplimiento todavía al cometido que la ley le asignó en este último artículo.

Sin embargo, en el año 1933 fué designada una comisión, por resorte del Ministerio de Agricultura, para proyectar una reglamentación de la ley de arrendamientos agrícolas, en vista — decía la resolución ministerial — de las dificultades que suscita en la práctica la aplicación de la ley 11.627; la comisión especial debía «estudiar y proyectar una reglamentación de dicha ley que fije el alcance de sus prescripciones».

#### *Clausulas nulas.*

También en defensa del arrendatario, con el propósito de evitar que, por medio del contrato, aquél pudiese ser colocado injustamente en posición desventajosa para lograr el legítimo fruto de su trabajo, la ley ha declarado insanablemente nulas, teniéndose como sin ningún valor, las cláusulas del contrato que contengan las obligaciones siguientes: (art. 8º).

- a) A vender los productos al dueño del campo o a determinada persona;

(1) *Artículo 7º* — 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.

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

*Art. 13º* — En los casos en que el precio del arrendamiento consista en un tanto por ciento del arrendamiento, 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.

- 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, esquilmar, 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 (Este último inciso no existía en la ley n° 11.170).

*Educación escolar.*

Otro beneficio ponderable que la ley n° 11.627 tiende a cimentar en favor del arraigo, es el de la educación de los hijos del «arrendatario». Para ello, el último apartado del artículo 9° dispone, entre las obligaciones del dueño del campo o locador, la siguiente:

«Cuando en un campo de un solo locador el número de locatarios y sublocatarios exceda de 25 y no existan escuelas fiscales a menor distancia de 10 kilómetros del centro del inmueble, a dotar y habilitar 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 si no lo hiciera, ésta se construirá a costa del locador.

Esta disposición es muy interesante, y si se cumpliera prestaría un importante servicio, pero debiera establecerse, sin que haya lugar a duda alguna y por razones obvias, que la enseñanza que se imparta en dichas escuelas esté a cargo de maestros argentinos y fiscalizada por la autoridad escolar nacional o provincial, según corresponda.

*Asesoramiento del colono.*

No obstante importar un verdadero progreso frente a la situación que imperaba con anterioridad al año 1921, es impresión muy difundida la de que la ley de arrendamientos agrícolas no ha producido, por sí misma, los beneficios esperados, aparte de que se estima que, en muchos casos, los dueños de campo se han ingeniado para desvirtuarla.

Es que gran número de ruralistas carecen del necesario conocimiento acerca del verdadero contenido de la ley. Faltaría, sobre todo, suficiente información por parte de aquellos para cuya protección fue sancionada.

Se contribuiría a corregir ese importante defecto dando mayor amplitud al pensamiento, recientemente exteriorizado, de asesorarlo respecto de la maquinaria agrícola que le conviene usar, para cuyo efecto el ministro

de Agricultura ha dictado una resolución — el 9 de septiembre ppdo. — designando una comisión especial para que proyecte la reglamentación de la venta de esos implementos, considerando que la maquinaria agrícola tiene singular importancia para la economía rural, por su influencia en los resultados de la explotación agraria y en los costos de producción.

La reglamentación que se quiere proyectar es sin menoscabo de la libertad de comercio y al solo efecto de ofrecer garantías acerca de la eficiencia de dicha maquinaria, ya que, al respecto, nuestro país ocupa el segundo lugar entre los países importadores, llegándose en 1938 a invertir 52.160.000 pesos en dicha importación, aparte de que la producción nacional oscila alrededor de diez millones de pesos anualmente.

Sería lógico y de positiva eficacia, pues, hacer surgir, dentro del Ministerio de Agricultura, un organismo técnico-económico-jurídico para la mejor orientación de los arrendatarios rurales, y de cuya incumbencia sería lo siguiente:

- a) Determinar la superficie conveniente a arrendar por el colono, de acuerdo con sus recursos, experiencia, componentes de la familia y preceptos de la técnica y economía rurales.
- b) Determinar a qué producciones regionales debe dedicarse el colono dentro del plazo de 5 años, especificando clase y cantidad de las mismas, así como señalar la diversificación a introducir y forma de encararla. También se indicará si puede o no explotar especies frutales y forestales, cuáles y en qué extensión.
- c) Calcular cuánta maquinaria agrícola, de qué clase y para qué usos debe adquirirla y manera económica de conservarla.
- d) Estudiar y determinar lo concerniente a la tracción, para que el colono pueda conocer en forma precisa si debe hacer uso del tractor mecánico o de la tracción a sangre, o de ambas a la vez, con qué elementos según la región y con qué extensión.
- e) Investigar qué forrajeras debe plantarse y en qué porcentaje de la superficie del campo, de acuerdo con el terreno y la cantidad de animales a sustentar.
- f) Asesorar en todo cuanto concierne a la aplicación de la ley n° 11.627 y de los contratos que se tenga intención de realizar en base de dicha ley.

## II — LA REFORMA DEL CODIGO CIVIL

Veamos, ahora, lo que se ha proyectado respecto de los arrendamientos rurales, en la reforma del Código Civil presentada en 1936.

En el Libro III, Sección VII, Título IV «De la Locación», el capítulo V se refiere a los «arrendamientos de predios rústicos» (1).

### *Duración.*

Según el artículo 1065 proyectado, el arrendamiento con destino a explotación *agrícola-ganadera* «se entenderá convenido por el término de cinco años, igualmente obligatorio para ambas partes, salvo que correspondiere un plazo mayor».

«Acaso excluye este texto los contratos por menos de cinco años? ¿Suprime la opción condicionada del arrendatario, a que se refiere la ley n° 11.627? — No lo creemos, sobre todo si tenemos en cuenta el texto del artículo 1019, sobre plazo presunto (2). El artículo 2° de la ley n° 11.627 presenta, por lo menos, el beneficio de no ofrecer dudas respecto de la existencia de dicha opción.

(1) Del «Informe de la Comisión» — La Comisión considera acertado el método del Anteproyecto, en vista de que los arrendamientos rurales ofrecen peculiaridades, que a menudo exigen reglas propias, sin perjuicio de seguir en general las comunes a la locación de cosas.

En cambio, incorporamos parcialmente a nuestro Proyecto las disposiciones de la ley 11.627, que Bilibiani suprime por completo.

Respecto de los fundos cuya superficie no excediese de 300 hectáreas, el plazo mínimo para los arrendamientos queda fijado en cinco años, término obligatorio para ambas partes.

Después de prohibir al arrendatario alterar el destino económico del inmueble, o introducir mejoras que pudieran modificar la explotación al vencimiento del contrato, se reproducen los arts. 1537 y 1560, con el agregado de los que prescribe el 2873, si existiere un monte tallar.

Completan este capítulo varias disposiciones inspiradas en el Código suizo, que tienden a delimitar los deberes del arrendatario en cuanto al cuidado y conservación del inmueble, así como de los elementos de trabajo y de los animales de labor o de cría.

(2) *Art. 1019.* A falta de término en el contrato, éste se fijará con arreglo a las siguientes normas:

1° Cuando fuera de una heredad, cuyos frutos deban cosecharse cada año, se entenderá por esto plazo.  
2° Si los frutos se recogieren solamente después de algunos años, se juzgará por todo el período necesario para percibirlos.

*Restitución del predio.*

A propósito de la desocupación del campo, el art. 1067 del Proyecto dispone — a semejanza de la ley especial — lo siguiente:

«Vencido el plazo del art. 1019, o el de cinco años cuando no rigiere uno mayor, el arrendatario deberá restituir el fundo, sin gozar de otro término para el desahucio».

*La superficie del campo.*

Los redactores del Proyecto de reforma no parecen haber tenido en cuenta — para disponer al respecto — la existencia de la ley n° 11.627, pues se refieren al «arrendamiento de fundos con superficie no mayor de 300 hectáreas», tal como lo establecía la ley n° 11.170.

Creemos que la comisión no ha tenido el propósito de dar un inconsulta y grave paso atrás en esta materia, con dicha limitación; pensamos que, más bien, el error se debe a que la comisión se ha guiado por el Anteproyecto del Dr. Bibiloni, sin considerar que ya estaba en vigor la ley n° 11.627.

La enmienda se impone, por lo tanto.

*Mejoras.*

Por el artículo 1066 y a semejanza de las leyes n° 11.170 y 11.627, se faculta al locatario para efectuar determinadas «mejoras» indemnizables (1), siempre que, naturalmente, no existieren dentro del campo.

3° Cuando se tratare de casas, o de piezas amuebladas, cuyo precio se hubiere convenido por años, meses, semanas o días, se reputará por el tiempo señalado a dicho precio.

4° En caso de tener la locación un objeto determinado, se juzgará por el tiempo necesario para llenar el fin del contrato.

(1) Respecto de dicha indemnización, el XV Congreso de Asociaciones rurales, reunido en Santa Rosa (Pampa) en noviembre de 1938, siguió la adopción de las normas siguientes:

1° En los contratos a celebrarse ante escribanos públicos o Juzgados de paz a que se refiere el art. 4° (de la ley n° 11.627) será obligatorio establecer detalladamente las mejoras que se hallan emplazadas en el campo en momentos de comenzar la ocupación del arrendatario.

2° Antes de proceder al desalojo de un predio rústico, haya o no juicio pendiente por tal concepto, el propietario o arrendatario podrá presentarse ante el Juzgado de Paz o un escribano público del lugar del mismo, requiriendo la constatación de las mejoras construidas a su costo en el predio arrendado.

El juzgado, en su caso sin más trámite comisionará al secretario para que en el lugar de ubicación de las mejoras y en presencia de testigos, levante el acta de constatación correspondiente.

3° En los lanzamientos de predios rurales decretados en virtud de sentencias de desalojos, será necesario expresar en la diligencia a cumplirse por los oficiales de justicia, en forma detallada, las mejoras existentes, asentando todas las manifestaciones que con respecto a su propiedad pueda hacer el propietario o arrendatario desalojado.

*Destino del fundo.*

Con el carácter de obligaciones especiales, el Proyecto pone a cargo del arrendatario las siguientes:

*Art. 1069.* — El arrendatario no podrá, sin autorización del locador, alterar el destino económico del fundo, ni introducir mejoras susceptibles de modificar la explotación después de terminado el contrato.

Esta limitación del derecho del arrendatario corresponde a la obligación contenida en el art. 9° inc. a) de la ley n° 11.627, de «dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos».

Las obligaciones derivadas de las «leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos» deben ser consideradas implícitas, por lo menos, pues — como se ha expresado en un fallo reciente (1), «en el régimen de esta clase de contratos es menester tener presente, también, en cuanto a su cumplimiento, las cargas legales y reglamentarias relativas al inmueble entregado en explotación. El doctor Mario Rivarola sostiene que todo aquello que se refiere a las obligaciones impuestas por las leyes agrícolas y policía sanitaria animal y sus reglamentaciones respectivas, corresponde cumplirlas a quien explota la tierra. Sostiene que son una carga inherente a la industria misma y desde mucho antes de la sanción de las leyes hoy vigentes; que los contratos hechos con algún cuidado han contenido siempre cláusulas por las que el locatario grande o pequeño, agricultor o ganadero, se ha obligado a mantener el campo «libre de yuyos y plagas», etc.; que estas previsiones, originariamente tomadas en el interés particular de la conservación del campo por simple razón empírica, se han transformado en regla general, por razones científicas y en el interés público; pero su naturaleza no ha variado y deben continuarse como antes, a cargo de quien explota la tierra.

«No debe olvidarse que una vez en el campo el ocupante se encuentra rodeado de todas las garantías para dedicarse tranquilamente a su explotación; a él corresponde dar igual seguridad de que los compromisos a cambio de los cuales ha recibido la tierra sean cumplidos».

En el fallo — condenatorio del arrendatario en ambas instancias — se dice también que «la injección de esas obligaciones no sólo redunda en perjuicio del propietario, sino también del bien general que con ellas se persigue». En dicho fallo se consideró probada la negligencia del arrendatario demandado y justificada la actitud del locador al pedir la rescisión del contrato y exigir el desalojo, en base del art. 14 de la ley 11.627.

*Goce abusivo.*

Según el art. 1061 «se juzgará *gocce abusivo* arrancar árboles o hacer

(1) Rosario, 16 de junio de 1939. Juicio Luis Leonardí c/ Gregorio García, por rescisión de contrato de locación.

cortes de montes, salvo para extraer la madera exigida por el cultivo o mejora del predio o proveer de leña y carbón a la casa. Si existiere monte tallar se aplicará lo dispuesto en el art. 1636 (1).

*Reparaciones.*

Complementaria de las anteriores y acertada es la disposición del artículo 1063 proyectado: «El arrendatario deberá realizar a su costa las reparaciones de práctica, especialmente en los edificios, caminos, cercos y fosos».

Esto va contra la negligencia, tantas veces comprobada, pero habría que especificar mejor cuáles son esas reparaciones, como lo hace Dassen (J. J.) en el art. 4º de su Proyecto sobre Aparcería Rural (2), concordante con el art. 3º de la ley francesa de 1889.

El capítulo se completa con estos dos artículos, de contenido acertado:

*Restitución de útiles, animales, etc.*

Art. 1064. — «Si mediare inventario de utensilios, animales, máquinas o enseres recibidos por el ocupante, éste deberá restituirlos en buen estado de conservación.

«Cuando existieren animales de trabajo o de cría sin haberse convenido cómo habrán de ser devueltos, el arrendatario sólo deberá entregar igual número de cabezas de la misma edad y calidades que las recibidas».

*Pérdida fortuita de cosechas.*

Art. 1062. — «El locatario no podrá exigir remisión total o parcial del negocio, fundado en casos fortuitos que hubieren destruido o menoscabado las cosechas».

Este artículo concuerda con el art. 9º de la ley francesa de 1889.

(1) El Art. 1636: «El usufructuario de un bosque disfruta de todos los provechos que pueda producir según su naturaleza. Si fuere tallar o de madera de construcción, podrá realizar los cortes normales, ajustándose en el modo, porción y épocas, a las costumbres del lugar».

(2) Dassen. Art. 4º: «El dueño de la tierra está obligado a entregar y garantizar los efectos comprendidos en el contrato. Debe efectuar en las construcciones todas las reparaciones, que lleguen a ser necesarias, pero las de mera conservación y que no hayan sido ocasionadas, ni por la acción natural del tiempo, ni por caso fortuito o fuerza mayor quedan, salvo estipulación o uso contrario, a cargo del colono». (En Jurisprudencia Argentina, t. 36).

*Normas aplicables.*

Finalmente, el Proyecto dispone, por el artículo 1068, que las reglas contenidas en los capítulos anteriores del mismo (1) se aplicarán subsidiariamente a la locación de predios rústicos.

Análogo criterio ha presidido la aplicación de la ley n° 11.627 hecha por nuestros tribunales, cuyo artículo 9º se refiere expresamente a «obligaciones del locatario y del locador, además de las establecidas en el código civil».

*Omisiones importantes en el Proyecto.*

Corresponde señalar, en primer término, la de las cláusulas insanablemente nulas a que se refiere el art. 7º de la ley n° 11.170, que amplió el art. 8º de la n° 11.627.

Otra omisión importante en este capítulo es el de la garantía de inembargabilidad, sancionada por la ley n° 11.627, art. 11º (y antes por la n° 11.170, art. 10), para diversos bienes del arrendatario deudor.

En efecto, nada se dice al respecto en el capítulo examinado. Sólo en el Libro 3º (Derecho de las Obligaciones), Sección 1ª (De las Obligaciones en general), Título 1º (Del efecto de las obligaciones), Capítulo II (De la garantía común de los acreedores), el art. 580 contempla parcialmente la cuestión:

Art. 580. — El acreedor podrá exigir la venta judicial de los bienes del deudor, pero sólo en la medida necesaria para satisfacer su crédito. Quedan exceptuados:

6º El bien de familia, los libros, instrumentos y útiles necesarios para el trabajo personal del deudor o del desempeño de sus actividades; los muebles o enseres indispensables para su vestido y habitación, y además, en la industria rural, los animales de labor.

8º Los sembrados, pero sí los frutos de la cosecha.

Cuando se tratare de rentas o frutos, el juez, a falta de reglas especiales, podrá excluir lo indispensable para atender las necesidades del deudor y su familia».

(1) Dichos capítulos son los siguientes: I, Disposiciones generales. II, Del efecto de la locación. III, De la sublocación. IV, Del término de la locación. (Artículos 1015 a 1050).

### III—LA APARCERÍA RURAL Y SUS DERIVACIONES

Se comprende fácilmente que para ser arrendatario se requiere disponer de cierto capital, ya sea en implementos agrícolas, ya sea en animales, etc., sin contar lo que se ha de invertir en «mejoras», así como alguna reserva para que no obstante el «mal año» se pueda hacer frente al precio del arrendamiento y a los gastos de la familia, en el presente y en el porvenir.

De ahí que, si bien por mucho tiempo todavía la explotación agropecuaria — sobre todo la agrícola — se hará por medio de arrendatarios, muchas veces el hombre de campo no propietario de la tierra se decida por los contratos de aparcería o de un aspecto de la aparcería, como es el contrato al tanto por ciento.

A pesar del sombrío panorama trazado por el Ing. Coni (1) al referirse a los contratos al tanto por ciento, para apoyar su anhelo — al que adherimos — de «tratar de sacar al colono del arrendamiento y de darle completa libertad de trabajo *en su tierra*»; mientras, precisamente, ese anhelo no sea cumplido, no queda más recurso que dictar una legislación que considere, lo más equitativamente posible, los intereses de las partes en juego.

Entre la explotación de la tierra por el propietario — que sería la ideal, si dicho propietario, pudiendo y queriendo hacerlo, tuviese para ello, asimismo, la necesaria competencia — y la explotación por medio del arrendamiento, el sistema de la *aparcería* ocuparía una situación intermedia.

Este sistema es antiquísimo, anterior al del arrendamiento o locación, pues — como queda dicho — este último implica la existencia de una clase no propietaria de la tierra, pero con un cierto capital que le permita abordar la explotación a su exclusivo cargo y soportar las contingencias inmediatas y futuras de aquella.

No es este el momento de analizar las ventajas y las desventajas de carácter económico que han sido atribuidas a la aparcería o a sus derivaciones. Puede decirse, eso sí, que la verdadera aparcería, la clásica o típica, al vincular más estrechamente a las partes interesadas en la explotación de la tierra, constituye — en principio — una combinación feliz, que garantiza la buena voluntad de dichas partes y asimila las condiciones del aparcerero a las del propietario.

(1) Ing. Emilio A. Coni — Proyecto de Ley creando la Caja Nacional de Colonización — 1925.

Sobre este sistema de explotación de la tierra tienen gran influencia, indudablemente, la costumbre y el medio económico en que la explotación se realiza; de ahí que en todas partes donde se ha legislado al respecto, siempre se ha vinculado a la costumbre del lugar la imposición o la interpretación de ciertas cláusulas contractuales.

Entre nosotros se ha difundido, desde mucho tiempo, esa especie de aparcería denominada «arrendamiento a la parte», en que quien contrata con el propietario de la tierra es conocido como «tantero», «terciario», «contratista», «obrista», etc. A ella se refiere el recordado decreto del P. E. nacional, del 25 de julio de 1940, que creó la Comisión Arbitral para el reajuste de los arrendamientos agrícolas y contratos de participación en especie sobre productos agropecuarios.

Es que nuestra clase agricultora se ha formado con los inmigrantes y como, por lo común, carecían del necesario capital inicial, ese régimen intermedio ha facilitado su radiación. Así, por ejemplo, como lo ha recordado el Ing. Dr. Sobral (R. L.) (1), la abundancia de ganado y la necesidad de amansarlo dió al contrato modalidades especiales. Por regla general, el dueño del campo, estanciero, daba al colono, además de la tierra, un pequeño número de animales mansos, completando con chúcaros la cantidad necesaria para el trabajo; anualmente, durante el vigor del contrato, el colono devolvía al estanciero propietario un determinado número de animales ya amansados o sea en condiciones de utilizarlos en el trabajo y recibía, en reemplazo de aquellos, un número igual de chúcaros.

El contrato de aparcería no ha sido contemplado por nuestro Código Civil; sólo se hace referencia a un aspecto de la aparcería en la nota del codificador Vélez Sarsfield al artículo 1943, nota que, en lo pertinente dice así:

«Si el precio en un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de fruto de la cosa, no sería locación sino un contrato *innominado*. Si la cantidad de frutos fuese una cuota proporcional, respecto al todo que produzca la cosa, sería un contrato de *sociedad*, aunque las partes lo llamaran arrendamiento».

Así, pues, según la nota, para apreciar y hacer variar la naturaleza del contrato, se considera la distinta manera de fijar el monto de los frutos a entregar como precio: si fuese «una cantidad de los frutos» tendríamos contrato *innominado*; y si fuese «una cuota proporcional respecto al todo que produzca la cosa», tendríamos contrato de *sociedad*.

Al no señalar, el Código civil, normas particulares para este contrato,

(1) Sobral — de larga práctica en la explotación agropecuaria — admite que la aparcería es la forma de contrato que más conviene en este país, porque estableciendo el interés común en el rendimiento de la tierra, se produce una vinculación de intereses que no existe cuando el pago del arriendo se efectúa en dinero.

serían de aplicación — de acuerdo con el artículo 16 del mismo — las normas que rigen estipulaciones análogas o los principios generales del derecho. Sin embargo, con frecuencia primó la citada nota sobre los «principios generales» y el contrato en cuestión ha sido considerado de *sociedad*. En efecto, la jurisprudencia de la C. S. de la Nación, así como la de los tribunales de justicia federal y de la ordinaria de la capital federal y de las provincias, se ha inclinado en favor de la *sociedad*, en base de la recordada nota al artículo 1493 y del artículo 1648 del código civil.

Debe tenerse presente, sin embargo, que — según se ha declarado en un fallo de la Cámara Civil 2ª de la capital federal (11 de julio de 1938) — desde que está en vigor la ley de arrendamientos agrícolas n° 11.627, la aparcería es un contrato de locación, al ser contrato de arrendamiento.

Es en el Anteproyecto de reforma del Código Civil, del Dr. Bibiloni, donde la aparcería aparece por primera vez como figura jurídica, si bien se hace referencia al arrendamiento cuyo precio consiste «en un tanto por ciento del rendimiento» en las leyes n° 11.170 y 11.627 (arts. 1 y 13). Este jurista la incluye como un capítulo del título sobre *locación de bienes*. Arts. 95 a 101).

Sin embargo, la disparidad de criterios acerca de su naturaleza jurídica, así como las peculiaridades de este contrato, inducen a estimar que es conveniente legislarlo como *contrato autónomo*. Es lo que ha hecho la Comisión reformadora del Código Civil, que presentó su despacho en 1936, y cuyo texto, al respecto, es el siguiente:

Libro II, Sección VII, Título V.  
De la aparcería.

Concepto.

1069. Habrá contrato de aparcería cuando alguien entregare a otro, un predio rústico para la explotación agrícola o ganadera y dividir con él los frutos.

Reglas supletorias.

1070. A falta de convenio expreso o de costumbre local, regirán las disposiciones que siguen:

- 1º El propietario estará obligado a suministrar al colono habitación adecuada dentro del fundo, y éste deberá atender personalmente la explotación, no pudiendo traspasar sus derechos, ni constituir a su vez, otra aparcería.
- 2º Los gastos ordinarios del trabajo y la recolección estarán a cargo del colono, quien deberá suministrar también los instrumentos y animales de labor.
- 3º Se cargarán por igual los gastos de semilla, fertilizantes, materias antiparasitarias y lo que demande la destrucción de otras plagas.

- 4° Se dividirán por mitad los gastos exigidos en la cosecha y por el empleo de elementos que no se hallaren dentro del fundo, a la disposición regular y ordinaria del colono.
- 5° Las expensas comunes se partirán en la misma proporción que los productos.

#### Liquidación de cuentas.

1071. La liquidación de cuentas se hará al final de cada año agrícola o ganadero, previo aviso al propietario antes de comenzar la recolección de los frutos. Estos se dividirán de acuerdo con lo estipulado o con los usos del lugar, y a falta de ellos por mitad.

#### Extinción.

1072. El contrato de aparcería termina:

- 1° Por el vencimiento del plazo.
- 2° Por muerte o incapacidad del colono, a menos que en este último caso, pudiese ser reemplazado por otro miembro de su familia que habitare con él.
- 3° Por rescisión, que podrá pedir el propietario:
  - a) Cuando por enfermedad u otro motivo, el colono quedare incapacitado para la explotación, salvo lo dispuesto en el inc. 2°.
  - b) Cuando la composición de la familia experimentare cambios que la hicieren inapta para el cumplimiento del contrato.

Como este contrato viene usándose ampliamente en nuestros medios rurales, su inclusión en el código civil vendrá a poner un poco de orden en su aplicación práctica.

Por de pronto, como se ve, la comisión no hace ya cuestión de extensión de tierra — en cuanto a la explotación por aparcería —, pues el artículo 1069 no contiene limitación alguna a ese respecto. Tampoco hace distinción entre aparcería ganadera y aparcería agrícola.

El articulado no prevé lo concerniente a las «mejoras», pues según el inciso 1° del artículo 1070, sólo se dispone «esuetamente» la obligación del propietario de suministrar al colono «habitación adecuada dentro del fundo». Y, sin embargo, el trabajo rural que se ha de realizar puede hacer necesarios el galpón, el tinglado, etc.

Nada se dispone tampoco en cuanto a la duración del contrato; volveríamos, pues, al nomadismo del colono o aparcerero.

Análoga situación desventajosa respecto de la inembargabilidad de bienes, que está ausente en este texto, como también determinadas cláusulas insumablemente nulas.

Dado que el Proyecto considera, acertadamente, que el contrato es celebrado *intra personae*, dispone que el colono deberá atender per-

sonalmente la explotación y agrega que éste no podrá traspasar sus derechos ni constituir a su vez otra aparcería. (art. 1070, inc. 1°). Esto equivale a decir, lisa y llanamente, que el colono o aparcerero no podrá ceder, arrendar o constituir otra aparcería.

Los incisos 2°, 3° y 4° del mismo artículo se refieren a la distribución de los gastos originados por el trabajo y por la adquisición de semillas y el empleo de diversos elementos, así como al suministro de «los instrumentos y animales de labor». En cuanto a los gastos, que «se cargarán por igual» o «se dividirán por mitad», sería más equitativo, evidentemente, que cada parte cargase con ellos en proporción a los beneficios que obtuviere.

Respecto de las «expensas comunes», que se partirán en la misma proporción que los productos, y a que se refiere el inciso 5°, no sabemos, en verdad, que es lo que la comisión ha querido decir, que no se halle contemplado por los otros incisos.

Lo dispuesto acerca de la liquidación de cuentas por el artículo 1071, está acertado, particularmente en cuanto al «previo aviso», requisito que, por otra parte, es costumbre incluir en los contratos.

Sería conveniente agregar — como lo ha propuesto J. J. Dassen — una sanción para el incumplimiento de dicho requisito; ese incumplimiento podría constituir una presunción de fraude, contra el colono.

Finalmente, en cuanto a la terminación del contrato, consideramos justa la observación de Sobral de que no debiera ser causa de rescisión el cambio en la composición de la familia, pues el propietario no contrata aquí con la familia del colono o aparcerero, ni a esa familia; si ésta se modifica, de modo que elementos aptos para el trabajo — por ejemplo, hijos mayores — se alejan para constituir nueva familia, el colono o aparcerero podría sustituirlos con peones.

Otra omisión del Proyecto es la siguiente: puesto que se está de acuerdo en que conviene que exista una leal y estrecha colaboración entre las partes contratantes, del punto de vista de la más acertada explotación rural, que al favorecer a dichas partes beneficiaría a la colectividad y a la economía del país, es sensible que la comisión no se haya inspirado en el temperamento adoptado por la ley francesa de 1889, respecto del «derecho de dirección» de la explotación, que dicha ley confiere al propietario (1).

(1) Ley francesa del 18 de Julio de 1889. Artículo 5°: El dador tiene la vigilancia de los trabajos y la dirección general de la explotación, ya sea para el modo de cultivo, ya sea para la compra y la venta de los ganados. El ejercicio de este derecho está determinado, en cuanto a su extensión, por la convención o, en defecto de convención, por el uso de los lugares.

IV — SOLUCION RECOMENDADA POR LA  
Vª CONFERENCIA NACIONAL DE ABOGADOS

La 5ª Conferencia Nacional de Abogados, que realizó sus deliberaciones en las ciudades de Santa Fe, Paraná y Rosario, del 1º al 8 de septiembre ppdo., consideró minuciosamente el contrato de aparcería rural y, de acuerdo con el estudio previo hecho por la comisión ad hoc de la que he tenido el honor de formar parte, en Buenos Aires (1) y en Santa Fe (2), aprobó las declaraciones que van a continuación. Si el legislador tiene en cuenta dichas bases, como es de desear, la aparcería rural tendrá el estatuto que le corresponde y que redundará en beneficio de las industrias rurales, que representan más del cincuenta por ciento de la producción nacional.

1º. — Que, por sus caracteres peculiares, es de necesidad inmediata legislar a la aparcería rural como un *contrato autónomo* (3), como se hace en el Proyecto de Código Civil de 1936.

2º. — Que, sin perjuicio de las normas comunes a toda clase de aparcería, conviene dictar normas particulares para la aparcería agrícola y otras para la aparcería ganadera.

3º. — Que deben dictarse algunas normas con carácter de orden público en miras del mayor interés social y con el fin de impedir abusos (4).

4º. — Que, en toda materia en que no rija una disposición de orden público, se atenderá, para la interpretación del contrato a las siguientes fuentes, en orden subsidiario: 1º) lo que las partes hayan convenido expresamente o implícitamente; 2º) los usos y costumbres locales; 3º) las normas supletorias de la ley.

5º. — Que conviene establecer el principio de la intervención del propietario en la dirección de la explotación, así como también las consecuencias derivadas de considerar el contrato como celebrado «intuitu personarum» (5). Sin embargo, en caso de enajenación del fundo, debe

(1) En Buenos Aires la comisión fué presidida por el Prof. Dr. E. B. Busso.

(2) En Santa Fe la comisión fué presidida por el Prof. Dr. Héctor Lafaille.

(3) Tomará de los demás contratos los principios que correspondan; dependerá del hecho particular que se trate de regular.

(4) Normas semejantes a las contenidas en la ley n° 11.627, en cuanto fuesen compatibles con el contrato de aparcería.

(5) Ese es el principio que gobierna todo el contrato.

acordarse al aparcerero que tenga su contrato inscripto en el registro (1), opción para continuar el contrato hasta su terminación, con el adquirente.

6°.— Que el incumplimiento de las obligaciones fundamentales (2) del aparcerero, debe dar derecho al propietario para exigir la restitución del inmueble mediante acción sumaria.

7°.— Que se consideran convenientes, *en principio*, las normas establecidas en el Proyecto de Código Civil en 1936, relativas a la distribución de gastos, liquidación de cuentas y terminación del contrato.

La Conferencia sancionó, asimismo, esta recomendación:

a) La compilación administrativa (por el Ministerio de Agricultura de la Nación) de los «usos y costumbres» en materia de aparcería rural, al sólo efecto de facilitar la tarea de los jueces en los casos en que dichos «usos y costumbres» sean de aplicación.

b) Que los contratos de aparcería sean declarados libres de impuestos fiscales, de sellado y de derecho de inscripción.

V — EN RESUMEN:

I.— Las leyes «de arrendamientos agrícolas» han determinado normas previsoras, que fijan condiciones, reputadas justas, en defensa de los agricultores, a fin de asegurarles la retribución equitativa de sus trabajos. Ellas favorecen, prudentemente, su estabilidad y el mejoramiento de su vivienda, poniéndolos asimismo al abrigo de la miseria, en caso de «mal año».

II.— Desde 1932 — año en que fué sancionada la ley n° 11.627 — la legislación en vigor es de aplicación general, o sea para *todas* las tierras dedicadas a cualquiera clase de explotación de índole agrícola, ganadera o mixta, en todas sus aplicaciones; desapareció, pues, la inconsulta división en pequeña y grande agricultura o explotación rural, contenida en la ley n° 11.170.

III.— El articulado sobre «arrendamientos de predios rústicos», contenido en el Proyecto de reforma del Código Civil, actualmente sometido a la consideración del Congreso Nacional, no satisface, por lo que dispone y por lo que omite con relación a las previsiones de la ley n° 11.627, v. gr. respecto de la superficie de las tierras que son motivo de los contratos, de los bienes inembargables, de las cláusulas que deben ser consideradas insanablemente nulas, de la educación de los hijos de los colonos, etc.

IV.— Defectos semejantes ofrece el articulado correspondiente al contrato de aparcería rural en dicho Proyecto, pues también han sido omi-

(1) Es con el objeto de darle fecha cierta y a fin de que el contrato pueda oponerse a terceros.  
(2) A semejanza de lo que dispone el art. 14 de la ley n° 11.627.

tidas diversas previsiones de la ley n° 11.627, compatibles, sin embargo, con dicho contrato; así como otras normas propias de la aparcería, como por ejemplo: la que se refiere a la participación del dueño de la tierra en la fiscalización y dirección de la explotación.

V.— La 5° Conferencia Nacional de Abogados, realizada en el mes de septiembre ppdo., ha considerado expresamente el contrato de aparcería rural y formulado acertadas declaraciones para su mejor legislación, en concordancia con las previsiones de la ley n° 11.627 y con los dictados de la experiencia.

VI.— La ampliación injustificada de ejidos, traba la libre disposición de la tierra ante la perspectiva de expropiación derivada de las respectivas leyes, a menudo ilusorias por falta de fundamento financiero razonable y por no responder a una evolución económica también razonable. Esto contribuye a dificultar la radicación tranquila del poblador rural.

VII.— Se fomentaría la realización de «mejoras» en favor del «arrendatario», sobre todo en cuanto a vivienda y depósitos, si el Estado colaborara en la obra compensando al propietario rural que las costea, mediante, por ejemplo, una reducción equitativa de sus contribuciones obligatorias: impuesto inmobiliario, impuesto a los réditos, etc.

En consecuencia, corresponde declarar: (1)

1°.— Que las disposiciones contenidas en el Proyecto de reforma del Código Civil, relativas a «arrendamientos de predios rústicos», necesitan ser revisadas y completadas por el Congreso Nacional con importantes previsiones, a semejanza de las contenidas en la ley n° 11.627, favorecedoras de la radicación del poblador rural en la tierra que trabaja.

2°.— Que, por el mismo motivo, merecen aprobación las declaraciones formuladas por la 5° Conferencia Nacional de Abogados, respecto del contrato de aparcería, destinadas a servir de bases en la consideración, por el Congreso Nacional de la reforma del Código Civil, en lo pertinente.

3°.— Que, para la mayor eficacia de la ley n° 11.627 u otra análoga y con el mismo propósito favorecedor de dicha radicación, el Estado debe procurar el asesoramiento del colono, arrendatario o aparcerero rural, organizando un servicio técnico-económico-jurídico, con los elementos idóneos de que dispone en el Ministerio de Agricultura, que provea a su mejor información y orientación.

Buenos Aires, octubre de 1940.

(1) Esta declaración fué aprobada por el Primer Congreso Argentino de la Población, realizado en Buenos Aires, en el mes de noviembre de 1940, y para el cual fué preparado este estudio.

SUMARIO

I— LA LEGISLACIÓN EN VIGOR . . . . .	3
Contratos . . . . .	4
Duración . . . . .	6
Precio . . . . .	6
Bienes inembargables . . . . .	7
Mejoras . . . . .	7
Indemnización de mejoras . . . . .	9
Cláusulas nulas . . . . .	10
Educación escolar . . . . .	10
Asesoramiento del colono . . . . .	13
II— LA REFORMA DEL CÓDIGO CIVIL . . . . .	13
Duración . . . . .	14
Restitución del predio . . . . .	14
La superficie del campo . . . . .	14
Mejoras . . . . .	15
Destino del fundo . . . . .	15
Gozo abusivo . . . . .	16
Reparaciones . . . . .	16
Restitución de útiles, animales, etc. . . . .	16
Pérdida fortuita de cosechas . . . . .	17
Normas aplicables . . . . .	17
Omissiones importantes en el Proyecto . . . . .	17
III— LA APARCERÍA RURAL Y SUS DERIVACIONES . . . . .	19
En el Proyecto de reforma del Código Civil. Concepto . . . . .	21
Reglas supletorias . . . . .	21
Liquidación de cuentas . . . . .	22
Extinción . . . . .	22
IV— SOLUCIÓN RECOMENDADA POR LA 5ª CONFERENCIA NAC. DE ABOGADOS . . . . .	25
V— RESUMEN Y DECLARACIONES . . . . .	26

ESTE TRABAJO ACABÓSE DE IMPRIMIR  
EN LA IMPRENTA DE LA UNIVERSIDAD  
DE BUENOS AIRES, EL DÍA 27  
DE FEBRERO DE  
1942