

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Trabajo de Integración Final de ABOGACIA

Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato

Autor: Naufel, María Estefanía LU: 125449

Carrera: Abogacía

Tutor: Iannello, Pablo **Firma tutor:**

Fecha de presentación: 15/09/2014

Turno de cursada de Seminario de Practica Corporativa: miércoles, turno noche

ÍNDICE

| | Página |
|---|--------|
| RESUMEN | 3 |
| INTRODUCCIÓN | 4 |
| DESARROLLO | |
| Capítulo 1: Importancia de los contratos agrarios en Argentina. Fundamento de la elección de los contratos de aparcería, arrendamiento y accidentales | 5 |
| Capítulo 2: Legislación nacional vigente: partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación de los 3 contratos seleccionados | 7 |
| Capítulo 3: Análisis de los principios UNIDROIT/FAO sobre partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación | 21 |
| Capítulo 4: ¿Qué se podría mejorar de la legislación argentina a partir de la propuesta de la Guía UNIDROIT/FAO sobre Agricultura por Contrato? | 26 |
| Capítulo 5: Integración vertical. Relación entre los contratos de propiedad y los de producción | 29 |
| CONCLUSIÓN | 31 |
| BIBLIOGRAFÍA | 33 |

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

RESUMEN:

Este trabajo compara la legislación sobre derecho agrario en Argentina con el material que se trabajó en el seminario “La Agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio” organizado por el Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT) y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO)¹.

Si bien la guía UNIDROIT/FAO está en proceso de realización, se centra en los contratos de producción, el trabajo busca exponer como una mejora en la legislación agraria, que implique una mejora en los contratos agrarios existentes y la adopción de los lineamientos de la guía, podrían redundar en una mejora en el esquema de producción aliviando la integración vertical que existe en el sector.

La normativa local que se analiza en el presente trabajo es la que corresponde a los contratos accidentales, de aparcería y arrendamiento, específicamente la ley 13.246 de arrendamientos rurales y aparcería, sus modificaciones, el Código Civil Argentino y los aportes de doctrina, complementando al material del seminario antes mencionado, que da marco de la creación de la Guía Jurídica sobre agricultura por contrato. Una interpretación integrada de ambos instrumentos permitirá inferir algunas sugerencias de mejora en los instrumentos legales en miras a facilitar la producción.

Con el fin de acotar el universo a investigar, el análisis versará sobre los lineamientos que se plantean en dicha guía respecto de: las partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación.

La economía argentina tiene a la agroindustria como uno de sus más importantes ejes. Entonces es así que este trabajo se vuelve relevante, ya que la última modificación en materia legislativa es de la década de 1980.

¹ UNIDROIT y FAO son organizaciones intergubernamentales independientes, que impulsan la creación de la guía UNIDROIT/FAO sobre agricultura por contrato, que aspira a lograr una mejor comprensión de los alcances jurídicos vinculados a los conceptos, términos y prácticas contractuales en el ámbito de la agricultura por contrato, y convertirse en una herramienta para los productores y otros actores involucrados en la cadena agroalimentaria.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

INTRODUCCIÓN:

El objetivo del presente trabajo es comparar los contratos argentinos de arrendamiento, aparecería y accidentales, que rigen los esquemas de propiedad en materia agrícola, con los institutos trabajados en la Guía del Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado (UNIDROIT) y Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y Agricultura (FAO), que se concentra en la estructura agrícola productiva. Se prestará particular atención a los siguientes ítems: partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación.

Para llevar adelante el análisis se utilizará el método de aproximación funcional al trasplante de normas. Este método busca comparar las estructuras legales a partir de los problemas que soluciona y permite generar trasplantes con niveles de funcionalidad mínima. Se tiene en cuenta el objetivo de los legisladores cuando crearon las normas y su aplicación significa un esfuerzo mayor que la simple adopción. Porque comienzan a interactuar con otras variables al momento de su aplicación interna, un contexto distinto al del lugar de su creación.

Siendo la estructura metodológica de comparación más usual, es de particular interés para este análisis debido a que también es aplicado por los institutos de unificación, incluyendo a Unidroit y FAO.

Los capítulos que se desarrollarán serán: 1) importancia de los contratos agrarios en Argentina y el fundamento de la elección de los contratos de aparcería, arrendamiento y accidentales; 2) legislación nacional vigente sobre las partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación de los 3 contratos seleccionados; 3) análisis de los principios Unidroit/FAO sobre los mismos ítems analizados en el punto 2; 4) ¿Qué se podría mejorar de la legislación argentina a partir de la propuesta de la Guía UNIDROIT/FAO sobre Agricultura por Contrato?; 5) Integración vertical. Relación entre los contratos de propiedad y los de producción.

La hipótesis del presente trabajo es que la legislación argentina en materia de contrato de arrendamiento, aparecería y accidental, puede mejorarse si se adoptara el nuevo paradigma contractual de producción agrícola receptado en la Guía de Principios de agricultura por contrato de UNIDROIT/FAO; la misma se tratará de corroborar o descartar en la conclusión final, como también las dificultades que surgieron en la investigación. En este sentido se mostrará como ambos aspectos, propiedad del factor tierra y el factor capital, deben estar articulados con un marco legal complementario para reducir los costos de transacción en la producción agrícola.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

DESARROLLO:

Capítulo 1: Importancia de los contratos agrarios en Argentina. Fundamento de la elección de los contratos de aparcería, arrendamiento y accidentales

En el siglo XX, Argentina se transformó en un proveedor mundial importante de materias primas, y desde entonces la producción de granos ha ido incrementando, gracias a la incorporación de tierras, capital y tecnología. Para tener una referencia, en un siglo se logró un aumento de 1000% en la producción de granos desde 1910 a 2010².

De la importancia que tiene el sector agrícola ganadero en la economía de nuestro país, se deduce la trascendencia de analizar la normativa que abarca estos temas. Si bien esta explicación es amplia y demasiado general para el presente trabajo, se procura conjugarla con el rol de los contratos.

Entonces, considerando la perspectiva económica del sector agrícola, los contratos pueden ser vistos como herramientas para colaborar en el buen funcionamiento de esta actividad, son institutos que permiten la creación y sostenimiento de la empresa agraria. Aun cuando el entorno es dinámico, a veces incierto y sumamente exigente, los contratos agrarios aportan un marco normativo que ayuda a lograr estabilidad y protección para los actores de esta realidad³.

Pero, ¿quiénes son los actores? En Argentina hay distintos tipos: pequeños, medianos y grandes productores. Aunque, ¿todos tienen los mismos recursos? Esto lleva a pensar en las características de cada uno de ellos.

Los grandes productores realizan inversiones más importantes, cuentan con más tecnología, y pueden manejar los precios, en relación a la cantidad de lo que producen, la calidad que pueden lograr y los acuerdos comerciales que pueden negociar, debido a que tienen más tierra que permite este desarrollo. Los medianos y pequeños productores están más desamparados, y a merced de responder a las reglas de juego que otros imponen y a las oportunidades que se les presentan⁴.

La mayoría de los contratos agrarios involucran explotaciones de escala mediana/grande o grande, ya que de esta manera logran reducir los costos de supervisión y

² Obschatko, Edith. "El sector agroalimentario argentino como el motor del crecimiento" [en línea]. Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura. Disponible en: <http://boletines.iica.org.ar/novedades/2013/Junio/>. [Fecha de consulta: junio 2014]

³ Alterini, Atilio Aníbal. "Contratos. Civiles. Comerciales. De consumo". 2da edición actualizada. Abeledo Perrot. Buenos Aires. 2011. Pág. 41

⁴ Gonnella, Marisa; Langanoni, Horacio; Peyrano, Guillermo [y otros]. "Contratos agrarios: incidencia en la producción" [en línea]. Facultad de Ciencias Agrarias, Universidad Nacional de Rosario. Disponible en: <http://www.fcagr.unr.edu.ar/Extencion/Agromensajes/27/1AM27.htm>. [Fecha de consulta: junio 2014]

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel transacción. En consecuencia se da un proceso de selección/exclusión de los pequeños productores, liderado por los grupos mejores posicionados en el mercado⁵.

Las dificultades más frecuentes son la ausencia de coordinación sistémica; asimetría de poder en la fijación de precios y modalidades pago; escaso acceso a los recursos estratégicos (capital, tierra, información, financiamiento y tecnología); descapitalización; falta de organizaciones gremiales y aislamiento; dificultades para hacer frente a las exigencias de los mercados; circuitos informales por falta de articulación contractual; elevados índices de informalidad impositiva, social y legal⁶.

En resumen, con menos hectáreas, logran menos productividad, y por supuesto el capital, recursos y tecnología no se comparan con el de los grandes productores. En épocas en que el clima no juega a su favor, o crisis económicas, los pequeños son los primeros que deben resignarse y cerrar sus establecimientos, porque el efecto cascada se intensifica ya que para lograr una salida al mercado, necesitan más intermediarios⁷.

Es común que los productores, no conozcan los contratos y normativas. Según estadísticas de la Universidad Nacional de Rosario, los pequeños productores con una cantidad de hasta 100 hectáreas, sólo el 40% tienen conocimiento de los contrarios agrarios, aunque no se puede determinar si están al tanto de las implicancias jurídicas de estos. Los medianos productores, con una cantidad de entre 100 a 500 hectáreas, el 75% dice conocerlos, y un 88% en los grandes productores (con más de 500 hectáreas)⁸.

Estas cifras fundamentan la afirmación que el productor agropecuario, como actor, desconoce el ordenamiento jurídico que atañe a su actividad, y los alcances de los contratos, que suplen por usos y costumbres o acuerdos verbales⁹.

El sistema agrario por definición es intensivo en recursos naturales y por lo tanto conlleva un riesgo importante en quien debe afrontar la volatilidad de los precios en materia agrícola. En consecuencia quien no posee una estructura de distribución de riesgos adecuados enfrenta mayores complicaciones al momento de estructurar su producción¹⁰.

⁵ Gutman, Graciela. Agricultura de contrato de pequeños productores agropecuarios con agroindustrias y/o agrocomercios en la Argentina. En: Barsky, Osvaldo y Schejtman, Alejandro. "El desarrollo rural en la Argentina". Siglo XXI Editores. Buenos Aires. 2008. Pág. 440

⁶ Ibidem. Pág. 444

⁷ Lucero Díaz, Juan Manuel. "Los pequeños productores están desapareciendo" [en línea]. Universidad Nacional de Cuyo. Disponible en: <http://www.edicionuncuyo.com/los-pequenos-productores-estan-desapareciendo> .[Fecha de consulta: agosto 2014]

⁸ Gonnella, Marisa; Langanoni, Horacio; Peyrano, Guillermo [y otros]. "Contratos agrarios: incidencia en la producción" [en línea]. Facultad de Ciencias Agrarias, Universidad Nacional de Rosario. Disponible en: <http://www.fcagr.unr.edu.ar/Extension/Agromensajes/27/1AM27.htm> .[Fecha de consulta: junio 2014]

⁹ Ibidem

¹⁰ Cooter, Robert y Ulen, Thomas. "Derecho y economía". Cap. 6. Fondo de cultura económica. México, D.F. 1998.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Los contratos son mecanismos que ayudan a diversificar el riesgo, y esto es particularmente relevante en estructuras de integración vertical como es la actualidad y tendencia para el futuro en la producción agrícola. Una estructura adecuada de contratos de producción permite distribuir el riesgo de forma eficiente¹¹.

Tal como explica el Dr. Guillermo Castro Vélez Sarsfield, en la actualidad los contratos más utilizados dentro del ámbito rural son los accidentales (tanto de pastoreo como de hasta dos cosechas), y debido a que estos se desprenden de los de arrendamiento y aparcería clásicos, se justifica la elección de los mismos para el análisis y comparación que compete a dicho trabajo¹².

Además suelen ser los contratos más conocidos por los productores, según los estudios de campo realizados por la Facultad de Ciencias Agrarias de la Universidad Nacional de Rosario¹³.

Capítulo 2: Legislación nacional vigente: partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación de los 3 contratos seleccionados

Respecto de nuestro Código Civil, según el autor Fernando Brebbia, se puede explicar que Velez Sarsfield no consideró incluir el derecho agrario debido a que en ese momento no existían problemas significativos con la tierra, era un territorio con pocos habitantes, los establecimientos rurales eran trabajados por sus propietarios con colaboración de peones¹⁴.

Aunque tiempo después, con la inmigración, tecnificación y apertura al comercio internacional, el panorama de la explotación rural cambió radicalmente. Otro problema se sumaba, las leyes civiles generales resultaban inadecuadas para la resolución de los problemas especiales de las tierras; el escenario había cambiado drásticamente luego de la Primera Guerra Mundial.

La primera ley especial (número 11.170) de arrendamiento de predios rústicos llegó en el año 1921, aunque fue reemplazada once años después por la ley 11.627. Esta última a la vez fue abrogada por la ley 13.246 del año 1948, sobre arrendamientos rurales y aparecerías.

¹¹ Cooter, Robert y Ulen, Thomas. "Derecho y economía". Cap. 6. Fondo de cultura económica. México, D.F. 1998.

¹² Castro Vélez Sarsfield, Guillermo. Necesidad de adecuar la ley 13.246 a la situación actual. En: Facciano, Luis A. F.. "Derecho agrario". Nova Tesis. Rosario. 2008. Pág. 158

¹³ Gonnella, Marisa; Langanoni, Horacio; Peyrano, Guillermo [y otros]. "Contratos agrarios: incidencia en la producción" [en línea]. Facultad de Ciencias Agrarias, Universidad Nacional de Rosario. Disponible en: <http://www.fcagr.unr.edu.ar/Extension/Agromensajes/27/1AM27.htm>. [Fecha de consulta: junio 2014]

¹⁴ Brebbia, Fernando. "Contratos agrarios". Astrea. Buenos Aires. 1971. Pág. 11

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Esta nueva etapa de la legislación, se apartaba de los cánones estipulados por Vélez, y se inspiró en tutelar la producción y protección de la familia agraria, que a la vez fue complementada por las reformas de ley 22.298 de 1980¹⁵.

Los motivos que impulsaron la creación de la ley 13.246 fueron la necesidad impostergable de tutelar la producción y preservar una de las fuentes de riqueza más importantes del país¹⁶.

El orden público instaurado en dicha ley es económico, por referirse a la explotación del campo, siendo para el país una de sus mayores fuentes de recaudación. Cozzi explica que todo lo relacionado con el contrato de arrendamiento rural está contenido en el orden público económico, ya que su legislación fue creada para cumplir ese cometido económico social y para rectificar los postulados clásicos del derecho civil.¹⁷

Antes de comenzar con el análisis puntual de los ítems, es necesario definir qué se entiende por cada tipo de contrato, según la ley 13.246 de arrendamientos rurales y aparcerías:

Art. 2 de dicha ley:

“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”.

Art. 21 de la ley 13.246:

“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”.

Los contratos accidentales de pastoreo y por hasta dos cosechas como máximo, participan de los caracteres que configuran los contratos de arrendamiento o de aparcería, con arreglo al concepto dado por los arts. 2 y 21 de la ley de arrendamientos rurales y aparcerías. Por lo que se puede decir que serían un subtipo de estos, aunque con características especiales, como ser su plazo menor¹⁸.

¹⁵ Brebbia, Fernando. “Contratos agrarios”. Astrea. Buenos Aires. 1971. Pág. 15

Ley 13246 de Arrendamiento y aparcerías rurales. Boletín Oficial del 18 de septiembre de 1948 [en línea]. InfoLeg. Disponible en: <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=66159>. [Fecha de consulta: junio de 2014].

Ley 22298 de Arrendamiento y aparcerías, modificación. Boletín Oficial del 6 de octubre de 1980 [en línea]. InfoLeg. Disponible en: <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=146339>. [Fecha de consulta: junio de 2014].

¹⁶ Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. “Derecho agrario”. 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 373

¹⁷ Ibidem. Pág. 374

¹⁸ Ibidem. Pág. 492

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Motivo por el cual son excluidos de la ley 13.246 porque no se alinean al espíritu que perseguía dicha ley, que era el de lograr estabilidad y seguridad a los productores, según el art. 39 (modificado por la ley 22.298) en donde los enumera de la siguiente manera:

“a) Los contratos en los que se convenga, por su carácter accidental, la realización de hasta dos cosechas, como máximo, ya sea a razón una 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 año.”

Agrega que se considerará incluido el contrato en las disposiciones de la ley en caso de prórroga o renovación entre las mismas partes y misma superficie, totalizando los plazos mayores que los establecidos en el presente artículo, o cuando no haya transcurrido por lo menos el término de un año entre el nuevo contrato y el vencimiento del anterior.

El art. 39 finaliza diciendo que la calificación y homologación será a pedido de una de las partes y realizada por autoridad judicial competente, y que al vencimiento del contrato la mera presentación será título suficiente para que se ordene la desocupación del inmueble, pudiendo imponer una multa, a pedido de parte.

Del art. 39 de la ley, surge el interrogante de cómo están reglados los contratos accidentales, qué alcance tendrá la exclusión. Aunque hay varias posturas doctrinarias sobre esto, haciendo una interpretación textual de la letra, la respuesta la brinda el art. 51 del decreto nro. 8.330 del año 1963, que reglamenta la ley 13.248 y dice en su primer párrafo: “Los contratos accidentales y los de pastoreo a breve término que el art. 39° de la Ley 13.246 excluye de sus preceptos, se regirán por las normas del Código Civil.”

Es de destacar que paradójicamente, este controvertido art. 39 si bien los excluye, es también la base normativa que los dota de entidad propia.

Una vez explicadas las nociones generales de cada contrato, a continuación el análisis particular en las leyes 13.246 y 22.298:

1. Las partes:

a) En el contrato de arrendamiento:

Arrendador es quien cede la tierra para que se desarrolle la actividad agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, recibe un pago en dinero siendo este un requisito esencial. Se mantiene desinteresado del resultado, ya que si la producción es abundante o escasa no modifica la contraprestación que recibe. Se encuentra totalmente desvinculado de la

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel
responsabilidad y riesgos, y además no puede imponer condiciones sobre la dirección del trabajo¹⁹.

El arrendatario es quien aporta el trabajo y recibe el predio rústico para su uso y goce, en base a la contraprestación que debe dar a cambio. Este además asume la responsabilidad y sus riesgos, además de la explotación en forma autónoma²⁰.

b) Aparcería:

Aparcero dador es el propietario del fundo y aparcero tomador quien aporta el trabajo. A diferencia del arrendamiento este tiene carácter asociativo, con lo cual ambas partes buscan integrarse y coincidir en una actividad común en el ejercicio de una empresa. No existe el objetivo de manifestarse hacia el exterior como una actividad colectiva, pero según Messineo si se genera un cointerés interno del vínculo ya que hay una participación de las partes en los productos, utilidades y en los riesgos, además de la aportación de bienes o de actividades, y en el ejercicio de la actividad económica necesaria para conseguir la finalidad común de dar lugar a los productor y la utilidades²¹.

2. Forma y conclusión de los contratos:

a) Arrendamiento:

El art. 4 de la ley 13.246 indica que los presentes contratos tendrán un plazo mínimo de tres años. También se aplicará este plazo a todo contrato sucesivo entre las mismas partes, que incluya la misma superficie en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado. También aclara que no se considerará sucesiva la prórroga que se hubiera pactado originariamente, como optativa por las partes.

El art. 40 es el más vinculado con la forma, y estipula que los contratos a deberán redactarse por escrito. En caso de ser verbal, y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales del Código Civil, se lo considerará alcanzado por la ley y amparado por los beneficios que ella acuerda. Sigue diciendo que cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. Y finaliza con la posibilidad de que 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.

¹⁹ Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. "Derecho agrario". 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 386

²⁰ Ibidem. Pág. 386

²¹ Ibidem. Pág. 416

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

El análisis de este artículo lleva a pensar que debe adoptarse la forma escrita por instrumento particular, por documento privado. Bastando con la firma de las partes y el doble ejemplar como requisitos, y en concordancia con los arts. 1012 y 1021 del Código Civil de la Nación²².

Ante la omisión de la forma escrita, como manda el art. 40 de la ley, y se pudiera comprobar la existencia del contrato según las disposiciones generales se lo considerará como válido y alcanzado por la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Esto lleva a pensar que la forma escrita es a los fines probatorios²³.

Echando mano a las disposiciones generales del Código Civil (art. 1193) resulta que cuando un contrato tenga un objeto de más de diez mil pesos, no podrá ser probado por testigos. Situación que se vuelve problemática respecto de los contratos de aparcería, ya que se deben distribuir frutos entre los contratantes, generalmente recibidos por el comercializador y no por el aparcerero dado²⁴.

Como es evidente no hay una definición clara y unánime sobre la formalidad e inscripción de estos contratos en el Registro de la Propiedad, inclusive una parte de la doctrina sostiene que esto no tiene importancia práctica. Aunque Pastorino sostiene que el contrato de arrendamiento sólo es oponible a terceros con la inscripción, fundándose en lo que estableció la Cámara Segunda, Sala Primera Civil y Comercial de La Plata²⁵.

b) Aparcería:

En este contrato son aplicables los mismos artículos de la ley que en el punto “a” (arrendamiento), fundándose en el último párrafo del art. 21 de la ley: “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.”

3. Respecto de las obligaciones:

a) Arrendamiento:

El Art. 18 dicen que son obligaciones del arrendatario y arrendador:

Del arrendatario:

²² Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. “Derecho agrario”. 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 476

²³ Ibidem

²⁴ Brebbia, Fernando. “Contratos agrarios”. Astrea. Buenos Aires. 1971. Pág. 137

²⁵ Pastorino, Leonardo Fabio. Inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad. En: Facciano, Luis A. F. “Derecho agrario”. Nova Tesis. Rosario. 2008. Pág. 112

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

- 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 deberá 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, vivienda adecuada para el maestro e instalación para el suministro de agua potable.

A estas obligaciones se les suman, según la propia ley, las generales de los contratos del Código Civil, que más abajo se tratarán.

b) Aparcería

Además de aplicarse el art. 18, se suma el art. 23:

Son obligaciones del aparcerero tenedor y del dador:

Del aparcerero tenedor:

- 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 aparcerero 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.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Del aparcerero dador:

- a. Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcerías y responder por los vicios o defectos graves de las mismas;
- b. Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determina. La omisión o alteración de las mismas constituirá una presunción en su contra.

4. Excusas para el incumplimiento

a) Arrendamiento:

Antes de la ley 22.298 que llegó para modificar la ley 13.246, en su art. 5 se planteaba el instituto de la revisión del precio, facultado para ejercerlo bajo ciertos supuestos de hecho que incluían tres años de vigencia del contrato, desequilibrio entre los costos y ganancias que represente una alteración significativa y que haya estado producido por causas permanentes y generales, ajenas al productor.

Por otro lado, el art. 6 permitía la remisión del precio de este contrato por pérdida total o parcial de las cosechas como consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, mientras que se tratara de riesgos no asegurables y que tampoco haya existido posibilidad de compensación de la pérdida con cosechas precedentes.

En la actualidad no están vigentes tales contemplaciones. El carácter conmutativo del contrato de arrendamiento hace que los riesgos de la explotación estén a cargo del arrendatario, aunque a la luz de preservar la empresa agraria y que se mantenga la igualdad de las partes, este principio debe ceder²⁶.

b) Aparcería:

A diferencia del contrato de arrendamiento, y debido al carácter asociativo del de aparcería, la ley 13.246 prevé en su art. 24 cómo debe ser soportada la pérdida de los frutos y dice: “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.” Es una forma de colaborar y mantener el cointerés de las partes.

5. Terminación

a) Arrendamiento:

El art. 19 de la ley 13.246 establece que el abandono injustificado de la explotación por parte del arrendatario y la falta de pago del precio del arrendamiento en cualquiera de los

²⁶ Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. “Derecho agrario”. 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 399

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

plazos establecidos por el contrato, son causales que dan derecho al arrendador a exigir el desalojo del inmueble.

Sigue diciendo que la falta de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, del art. 18, facultará al arrendador a pedir su ejecución o la rescisión del contrato, pudiendo reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

Por otro lado, y a favor del arrendatario, el incumplimiento de la obligación del arrendador del artículo 18, inc. D, 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.

Otra de las causales de terminación se encuentra en el art. 20 de la ley y establece que vencido el término legal o el término pactado, si éste último fuera mayor, el arrendatario deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes.

El art. 8 de la ley prohíbe la explotación irracional del predio rural, e incluso faculta al arrendador a rescindir el contrato si el locatario no cumple con esta norma.

b) Aparcería:

Respecto del contrato de aparcería, el art. 25 de la ley 13.246: 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 cumpliera las obligaciones a su cargo. En los casos de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero o si el cumplimiento se refiriese a la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador, éste tendrá derecho a exigir en juicio sumario el desalojo del predio y/o la restitución de las cosas objeto del contrato.

Otra de las causales se encuentra en el art. 26 cuando dice que vencido el término legal o el término pactado, si éste 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.

Finalmente, en el art. 27 se afirma que el contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. El contrato no terminará, salvo opción contraria del aparcerero, por muerte del dador o por enajenación del predio.

Como es evidente, estas leyes no regulan todos los aspectos concernientes a los contratos. Hay cuestiones que quedan amparadas por el Código Civil, tal como lo dice el art. 41 de la ley:

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.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

- c. Las normas del Código Civil, en especial las relativas a la locación.
- d. Los usos y costumbres locales.

Del análisis de este artículo se desprende que lo que no esté reglado por la ley, queda bajo de la órbita de la autonomía de la voluntad de las partes. Pero este principio de autonomía, en cuestiones de contratos agrarios, difiere en parte del resto del derecho. Pues como ya se mencionó anteriormente, en las escasas medidas adoptadas por los legisladores sobre el tema, siempre se trató de defender a la parte más débil, y proteger los recursos naturales²⁷.

Es así que en el ámbito de contratos agrarios se detecta cierto intervencionismo estatal que limita al principio de autonomía de la voluntad mediante el orden público económico, desarrollado en la página 8 de este trabajo.

En tercer lugar, el artículo menciona la aplicación de las normas del Código Civil, en especial a las relativas a la locación. Entonces, partiendo de este inciso es que se analizará las normas que se aplican a los contratos agrarios, cuando la ley guarde silencio, y sobre los ítems que en este trabajo se analizan: partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación.

Además, serán las mismas que se aplicarán a los contratos accidentales. En relación a estos una buena pregunta para hacerse es si la aplicación de las normas del **Código Civil** es en forma subsidiaria. Pero si se tiene en cuenta lo establecido por el art. 51 del decreto nro. 8.330 del año 1963, anteriormente mencionado, queda claro que los contratos accidentales de breve término, que se desprenden del art. 39 de la ley 13.246, serán regidos por el Código Civil.

En el caso de los contratos de arrendamiento y aparcería se definen en los arts. 2 y 21 de la ley que los comprende, pero el art. 1.493 del Código Civil sirve de base normativa para los contratos accidentales:

“Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.

El que paga el precio, se llama en este código "locatario", "arrendatario" o "inquilino", y el que lo recibe "locador" o "arrendador". El precio se llama también "arrendamiento" o alquiler.”

Pero debemos tener cuenta que como contratos agrarios, tienen también características particulares nacidas de la relación que mantienen con los de arrendamiento y aparcerías, como contratos “madre”. Tal como se explicó en la página 8 de este trabajo, no hay que olvidar que los contratos accidentales, si bien son excluidos de la Ley 13.246, son un subtipo de los de

²⁷ Bianchetti, Elba Esther. “Teoría general de los contratos agrarios” [en línea]. Universidad Nacional del Nordeste. Disponible en: <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/cyt/2002/01-Sociales/S-042.pdf> . [Fecha de consulta: julio 2014].

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

arrendamiento y aparcería. Las características que se traspasan son: debe haber cesión de uso y goce de un predio rural (ubicado fuera de la planta urbana), debe destinarse a la explotación agropecuaria como ser pastoreo de animales o cultivo, y se debe pagar un precio en dinero o frutos como contraprestación.

Respecto de la **forma y conclusión de los contratos**, rige el principio de libertad de formas. Si bien en los de arrendamiento y aparcería son alcanzados por el art. 40 de su ley, los accidentales son regidos por el Código Civil en su art. 1193: “Los contratos que tengan por objeto una cantidad de más de diez mil pesos, deben hacerse por escrito y no pueden ser probados por testigos.”

Además la doctrina considera que las partes deben dejar constancia de su voluntad sobre la accidentalidad del contrato, o sea sobre el breve lapso de duración. Ya que de lo contrario se entenderán como contratos anuales. El plazo es la diferencia sustancial de los contratos accidentales a los de arrendamiento y aparcería²⁸.

El mismo art. 39 de la ley 13.246 establece que en caso de prórroga o renovación entre las mismas partes sobre el mismo fundo, alcanzando a completar los plazos mayores que los autorizados, se considerará un contrato regido por dicha ley. También perderá su carácter de accidental cuando el tenedor del predio rural, previa notificación formal al propietario, lo conserve por plazo superior al pactado²⁹.

Retomando la cuestión de forma, el art. 39 antes mencionado, en su última parte, exige de forma implícita que los contratos accidentales sean por escrito, si es que se va a hacer uso de la facultad de calificación y homologación judicial³⁰.

Otro artículo del Código Civil que sirve para los 3 tipos de contrato abordados en este trabajo, es el 1.494: “El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación.”

Es importante aclarar la duración de los plazos de los contratos. Como ya se desarrolló anteriormente, los contratos de arrendamiento y aparcería tienen un plazo mínimo de 3 años de duración, según su propia ley. Por otro lado se debe tener en cuenta que el plazo máximo de los mismos podrá ser una excepción al principio general del art. 1505 del Código Civil que establece como límite 10 años de duración, ya que la propia Ley de Arrendamientos y

²⁸ Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. “Derecho agrario”. 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 497

²⁹ Ibidem

³⁰ Castro Vélez Sarsfield, Guillermo. Necesidad de adecuar la ley 13.246 a la situación actual. En: Facciano, Luis A. F.. “Derecho agrario”. Nova Tesis. Rosario. 2008. Pág. 159

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Aparcerías en el art. 45, faculta pactar un plazo máximo de 20 años, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: que el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento; que dicha obra conlleve un retraso en la productividad de la explotación mayor a 2 años; y que dicho plazo esté pactado en el contrato³¹.

Los contratos accidentales pueden ser: a) Por hasta dos cosechas; b) De pastoreo.

a) Las dos cosechas pueden ser distribuidas una por año, o dentro del mismo año agrícola, de ser posible su realización sobre la misma superficie. En tal caso el plazo no podrá superar el tiempo necesario para levantar la última. Se deberá pactar un precio en dinero, o parte en frutos.

b) Los contratos accidentales de pastoreo son los que se concede el uso y goce de un predio con el destino exclusivo para pastoreo complementario o principal de animales, por un plazo no mayor a un año, a cambio de un precio.

La ley 13.246 de Arrendamientos y Aparcería nada dice sobre la forma en que los contratos se concluyen. En subsidio se aplican las normas del Código Civil, también válidas para los accidentales.

Al tener el carácter de consensual, el solo consentimiento perfecciona el contrato, independientemente de la entrega de la cosa. Por ello se perfecciona cuando las partes se ponen de acuerdo, mediante una oferta y la aceptación.

Art. 1.140 del Código Civil:

“Los contratos son consensuales o reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre las formas de los contratos, quedan concluidos para producir sus efectos propios, desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento.”

En cuanto a las **obligaciones de los contratantes** contenidas en los arts. 1514 a 1582 bis del Código Civil, se las puede sintetizar de la siguiente manera:

Obligaciones del locador:

1. Entregar la cosa. Con todas sus accesorias y en buen estado de conservación.
2. Conservar la cosa. Reparar lo que sea necesario.
3. Mantener al locatario en el uso y goce pacífico de la cosa. El locador debe abstenerse de perturbar al locatario.
4. El locador debe responder por evicción. Debe asumir la defensa en juicio. El inquilino debe avisar al locador sobre la turbación de su derecho.

³¹ Castro Vélez Sarsfield, Guillermo. Necesidad de adecuar la ley 13.246 a la situación actual. En: Facciano, Luis A. F.. “Derecho agrario”. Nova Tesis. Rosario. 2008. Pág. 157

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

5. El locador debe responder por vicios redhibitorios, es decir, por vicios o defectos de la cosa
6. Pagar las mejoras que hubiese hecho el locatario. Paga las mejoras de urgencia, las que autorizó a realizar y las necesarias.
7. Pagar las cargas y el deterioro de la cosa.

Obligaciones del locatario:

1. Pagar el alquiler en el plazo indicado. Si el inquilino no paga por dos períodos, el locador puede pedir la resolución del contrato; el desalojo más la indemnización correspondiente; puede retener los frutos; tiene también la acción ejecutiva.
2. Usar y gozar de la cosa conforme a derecho. Debe dar un uso honesto y conforme a la moral y buenas costumbres. Respetar el destino indicado.
3. Mantener la cosa en buen estado. Reparar lo dañado, efectuar las mejoras que estén a su cargo, no hacer abandono de la cosa, no realizar obras nocivas.
4. Restituir la cosa al finalizar la locación. Esto en el estado en que la recibió, salvo los deterioros normales.
5. Avisar al locador de toda turbación de derecho.

Más allá de este resumen de las obligaciones para las partes de un contrato de locación, que se fundamente en la maximización de la extensión permitida para el presente trabajo, es de especial interés y parece conveniente destacar los artículos que atañen en especial al predio rústico:

Art. 1.536: “Si la locación ha sido de terrenos incultos, entiéndese también que ha sido hecha con autorización al locatario de poder hacer en ellos cualquier trabajo de cultivo, o cualesquiera mejoras rústicas.”

Art. 1.557: “En los arrendamientos de predios rústicos no podrá exigir el locatario remisión total o parcial de las rentas, alegando casos fortuitos ordinarios o extraordinarios, que destruyan o deterioren las cosechas.”

Aunque este cede frente a algunas situaciones límites, que vuelven extremadamente oneroso o imposible el cumplimiento, como ya se mencionó en la página 13 de este análisis.

Art. 1.560: “Será un goce abusivo en los predios rústicos, arrancar árboles, hacer cortes de montes, salvo si lo hiciera para sacar madera necesaria para los trabajos del cultivo de la tierra, o mejora del predio, o a fin de proveerse de leña o carbón para el gasto de su casa.”

Para concluir el ítem de las obligaciones de las partes, es necesario aclarar que las disposiciones sobre el tema del Código Civil se aplican a los contratos accidentales, como

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel también a los contratos de arrendamiento y aparecería, ya que en art. 18 de su ley así lo estipula, más allá de respetar las obligaciones propias de la ley.

Abordando el ítem de **excusas para el incumplimiento**, ya se dejó claro la situación de los contratos de arrendamiento y aparcería, pero ¿qué sucede en el caso de los accidentales?. Teniendo en consideración que estos están regidos por el Código Civil, el mismo estipula en su art. 1.522 que:

“Si por un caso fortuito o de fuerza mayor, el locatario es obligado a no usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio, por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Pero si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continuarán como antes”.

Otra cuestión que se debe tener en cuenta es que en el ámbito agrario es de vital importancia las condiciones climáticas y naturales por las características de las obligaciones. Entonces los juristas se preguntan cuál es el límite de las condiciones normales, y cuándo estas pasan a ser caso fortuito o fuerza mayor. Es algo que por la pobreza de legislación en materia de derecho agrario no está determinado, y en general queda a consideración de los jueces³².

En el análisis de la **terminación de los contratos** en el Código Civil se ve abordado el art. 1604, que estipula como causales los siguientes puntos:

- 1° Si fuese contratada por tiempo determinado, acabado ese tiempo;
- 2° Si fuese contratada por tiempo indeterminado después del plazo fijado por el artículo 1507, cuando cualquiera de las partes lo exija;
- 3° Por la pérdida de la cosa arrendada;
- 4° Por imposibilidad del destino especial para el cual la cosa fue expresamente arrendada;
- 5° Por los vicios redhibitorios de ella, que ya existiesen al tiempo del contrato o sobreviniesen después, salvo si tales vicios eran aparentes al tiempo del contrato, o el locatario sabía de ellos, o tenía razón de saber;
- 6° Por casos fortuitos que hubieran imposibilitado principiar o continuar los efectos del contrato;
- 7° Por todos los casos de culpa del locador o locatario que autoricen a uno u otro a rescindir el contrato.

Además se debe contemplar la aplicación del art. 1197, y el mutuo disenso, cuando las partes lo hayan convenido libremente y lo hayan expresado. Para la utilización en los contratos contemplados en la ley, por su orden público, debe ser jurídicamente aprobado.

Para concluir el art. 1521 del Código Civil establece que la pérdida total de la cosa arrendada por caso fortuito, extingue el contrato si es que el arrendatario no puede utilizar o

³² Apesteguía, Gustavo. “La sequía como justificación de no pago en contratos agrarios” [en línea]. Nuevo ABC Rural. [29/08/2014]. Disponible en: <http://www.nuevoabcrural.com.ar/2014/vertext.php?id=7058> .[Fecha de consulta: agosto 2014]

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

gozar de ella. Si se da la pérdida parcial podrá pedir la disminución del precio o la rescisión del contrato. Además agrega que si la cosas estuviese sólo deteriorada, el locador deberá reparar el deterioro.

Para cerrar el ítem de terminación de los contratos, parece conveniente recordar que las causales a tenientes a los contratos de arrendamiento y aparecería están contempladas en la ley 13.246, en los arts. 8, 19, 20, 25, 26 y 27 antes desarrollados. Los accidentales quedan bajo la órbita exclusiva del Código Civil.

Como conclusión de las normas contenidas en el Código Civil anteriormente desarrolladas, aplicables a contratos agrarios, no parecen adaptarse a las características particulares que esta rama presenta. Si bien son aplicables a la locación, y sin pretender desafiarlas, no son suficientes para darle un marco acabado a los contratos agrarios. Existen algunas normas que refieren a la locación de tierras, pero el Código Civil argentino no contiene normas orgánicas de locación rústica³³.

Respecto de la Ley de Arrendamientos y Aparcerías, número 13.246, si bien es una ley especial sobre el tema, tampoco es lo suficientemente sustancial como para responder a las necesidades de los productores, deja por fuera a muchos otros tipos de contratos que también podrían ser de habitual utilización, y el mayor problema que presenta es su antigüedad. Esta ley fue dictada en 1.948, y su modificación (Ley 22.298), en 1980. Entonces, sumándome a la pregunta que se realiza Guillermo Castro Vélez Sarsfield, ¿cómo puede ser que lleve tanto tiempo atender las necesidades legislativas del sector agrario?, siendo uno de los pilares económicos del país³⁴.

En relación a esto, parece prudente hacer una reseña a que existe un Proyecto de Ley General de Contratos Agrarios, que se logró mediante un proyecto de investigación de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Nacional del Litoral, bajo la dirección del Profesor Fernando P. Brebbia, que contempla la necesidad de dar respuestas a las exigencias actuales de la agricultura³⁵.

Parece necesario aclarar que en el presente trabajo no se analiza la normativa administrativa regulada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación sobre la materia.

³³ Brebbia, Fernando; Malanos, Nancy. "Derecho agrario". 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires. 2011. Pág. 353

³⁴ Castro Vélez Sarsfield, Guillermo. Necesidad de adecuar la ley 13.246 a la situación actual. En: Facciano, Luis A. F.. "Derecho agrario". Nova Tesis. Rosario. 2008. Pág. 160

³⁵ Malanos, Nancy L., "Acerca de la necesidad de una ley general de contratos agrarios". En: Colección Jurisprudencial, Tomo 90 (Setiembre-Diciembre 2002). Zeus. Rosario. 2002. Pág. D-123

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Capítulo 3: Análisis de los principios UNIDROIT/FAO sobre partes en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación

La guía UNIDROIT/FAO se fundamenta en que pretende lograr una mejor comprensión de los alcances jurídicos vinculados a los conceptos, términos y prácticas contractuales en el ámbito de la agricultura por contrato. La Guía se centra en los inconvenientes que pueden surgir en la agricultura por contrato y proporciona recomendaciones desde una perspectiva de equidad³⁶.

Pretende convertirse en una herramienta para los productores y demás actores de la cadena agroalimentaria, tratando cuestiones problemáticas que suelen poner en riesgo el éxito de los contratos y proponiendo principios que colabores a mitigarlos. De esta manera, se protegería los intereses de todos los participantes y creando un ámbito de inclusión para los más pequeños³⁷.

Por otro lado, la Guía podrá servir de referencia en la formulación de instrumentos de gobierno público, o para organizaciones internacionales y agencias de cooperación bilateral, organizaciones no gubernamentales dedicadas a las estrategias y programas de apoyo a la agricultura por contrato en los países en desarrollo. Ya que si bien no pretende ser un cuerpo

³⁶ La FAO (Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura) es una organización intergubernamental con 194 países miembros, dos miembros asociados y una organización miembro, la Unión Europea. Con sede en Roma, la FAO está presente en más de 130 países.

Se creó en 1943, cuando representantes de los gobiernos de 44 países se reúnen en Hot Springs, Virginia (EE.UU.), y se comprometieron a fundar una organización permanente dedicada a la alimentación y la agricultura. Ya en 1945, durante el primer periodo de sesiones de la Conferencia, celebrado en Canadá, se estableció a la FAO como organismo especializado de la Organización de las Naciones Unidas. Parece relevante destacar que los objetivos estratégicos de FAO son: ayudar a eliminar el hambre, la inseguridad alimentaria y la malnutrición; hacer que la agricultura, la actividad forestal y la pesca sean más productivas y sostenibles; reducir la pobreza rural; propiciar sistemas agrícolas y alimentarios inclusivos y eficientes; incrementar la resiliencia de los medios de vida ante las catástrofes. Para alcanzar sus metas, la FAO impulsa proyectos que atienden las necesidades de todos los continentes, en conjunto con otros organismos como instituciones académicas, sociedades civiles, y cooperativas.

Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura [en línea]. FAO. Disponible en: <http://www.fao.org/>. [Fecha de consulta: junio 2014]

UNIDROIT (Instituto Internacional para la Unificación del Derecho Privado) es una organización intergubernamental independiente, con sede en Roma y creada en 1926, bajo el auspicio de la Liga de las Naciones, y restablecida en 1940 mediante un acuerdo multilateral, el Estatuto Unidroit.

En la actualidad tiene 63 Estados miembros que han ratificado el Estatuto, con sistemas jurídicos, económicos y políticos variados, al igual que culturas diversas. Estos, además sustentan el financiamiento mediante contribuciones anuales.

Por otro lado, es necesario aclarar que UNIDROIT tiene como objetivo modernizar, armonizar y coordinar el derecho comercial privado, para lograr una unificación a nivel internacional.

El Instituto a medida que va estudiando las necesidades que se presentan en el derecho privado, establece los temas para trabajar y va convocando a especialistas, llama a conferencias y debates, para finalmente asentar principios que van a servir a los distintos sistemas jurídicos y económicos.

International Institute for the Unification of Private Law [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/>. [Fecha de consulta: junio 2014]

Resumen presentado como base para la discusión en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...” organizado por el OMA y UNIDROIT [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/current-studies/contract-farming>. [Fecha de consulta: junio 2014]

³⁷ Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura [en línea]. FAO. Disponible en: <http://www.fao.org/>. [Fecha de consulta: junio 2014]

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel
normativo, se enfoca en establecer un régimen general que sirva para su adaptación a distintos escenarios negociales³⁸.

La Guía será un recurso importante para los responsables de legislar y diseñar políticas en los diferentes Estados, propiciando la armonización del derecho y marcos legales.

Parece pertinente recordar que si bien los principios sobre los que versa la Guía están dirigidos a los esquemas de producción en materia agrícola, y los contratos de arrendamiento, aparcería y accidentales rigen en materia de propiedad, se analizarán a la luz de demostrar que ambos aspectos, propiedad del factor tierra y el factor capital, deben estar articulados con un marco legal complementario para reducir los costos de transacción en la producción agrícola, buscando poner de manifiesto como una mejora en la legislación agraria, que implique una mejora en los contratos agrarios existentes y la adopción de los lineamientos de la Guía, podrían redundar en una mejora en el esquema de producción aliviando la integración vertical que existe en el sector.

Explicada su relevancia, se pasará al análisis del material utilizado en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...”, en el marco de la discusión que tiene por fin la creación de la Guía UNIDROIT/FAO, que proporciona una visión general del contenido de la versión final³⁹.

El primer punto a analizar serán las **partes** del contrato: La Guía UNIDROIT/FAO sostiene que el contrato puede tener varias partes, más allá que lo habitual es que un productor quede obligado a un contratista, o sea a un vínculo bilateral en contratos de producción. Pero ya no se puede desatender la realidad, que lleva a pensar en la cantidad de integrantes que hay en estos vínculos agrarios, necesarios para desarrollar la actividad. Existen otros actores que deben ser tenidos en cuenta en un contrato multilateral. Ya que sería la forma que terceras partes se ligen, separada e independientemente, a la ejecución de la obligación principal de producción agrícola.

Por un lado el concepto agricultura puede estar relacionado con la explotación de recursos naturales, ligado a la producción primaria y secundaria. A diferencia del concepto que se basa en el ciclo biológico de producción, que conlleva a una o más operaciones dirigidas a la producción animal o vegetal. Un tercer criterio indica que es productor quien realiza la producción agrícola de manera profesional e independiente, más allá del tamaño de la explotación.

³⁸ Resumen presentado como base para la discusión en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...” organizado por el OMA y UNIDROIT [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/current-studies/contract-farming>. [Fecha de consulta: junio 2014]

³⁹ Ibidem

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Por otro lado se analiza que las partes pueden actuar como personas físicas, jurídicas, a través de cooperativas u organizaciones de producción conjunta. Esta última opción les brindaría a los pequeños productores la posibilidad de volverse más competitivos. Ya en muchos países existe un régimen jurídico que los contempla.

Otro actor es el contratista, la parte que encarga la producción y controla la actividad productiva. Suele suceder que son personas jurídicas que luego transformarán el producto, y lo venderán al público o consumidor final, siendo pequeñas empresas o grandes organizaciones que acceden a mercados internacionales.

Como se adelantó, podría haber más sujetos o entidades que participen, como ser actores de la cadena de producción, terceros acreedores y entes públicos.

Actores de la cadena de producción entendidos como partes que añaden valor al producto final; terceros acreedores como sujetos que podrían invocar intereses sobre los elementos necesarios para la producción (cuando no se tienen derechos claros sobre la tierra o se haya dado en garantía y no haya cumplido); y por último la participación del sector público mediante políticas públicas que favorezcan al sector.

Siguiendo con el ítem de **formación** de los contratos, la guía UNIDROIT/FAO contempla como pilar que debe concretarse de la forma más clara y precisa posible, en pos de la protección de las partes más débiles. Con lo cual recomienda que se adopte la forma escrita, en el marco de las buenas prácticas contractuales, desalentando las formas más tradicionales como la verbal, para mejorar la claridad, integridad, ejecutoriedad y eficacia de los acuerdos.

Menciona que los contratos de adhesión, a veces utilizados, quitan libertad en la negociación dando por resultado negativo sobre la equidad económica. Ya que estos protegen los intereses de quien los redacta, por tal motivo sería necesario que en caso de existir ambigüedad, se los interprete a favor del más débil.

Por último menciona que en muchos ordenamientos jurídicos, han adoptado normas específicas para la forma, incluyendo requisitos de legibilidad, restricciones a las cláusulas de confidencialidad y condiciones claras en las normas de producción. Volviéndose de carácter esencial para la validez del documento.

Según la Guía UNIDROIT/FAO los elementos que todo contrato debiera tener son: identificaciones de las partes, descripción de la producción objeto del contrato, finalidad, disposiciones sobre duración y renovación, obligaciones de las partes, términos de pago y entrega, disposiciones de soluciones de controversias, extinción y firma.

En cuanto a la **conclusión** del contrato aclara que el acuerdo es la negociación alcanzada por las partes, pero el contrato consiste en las obligaciones que derivan de dicho

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel
acuerdo. Mediante una oferta y una aceptación se podría dar la exteriorización de las voluntades y por ende la celebración del contrato.

Respecto de la oferta se recomienda que contenga una descripción lo suficientemente clara para evitar confusiones sobre todos los elementos que se incluirán en el contrato.

Esto lleva a abordar los tratos preliminares, son las manifestaciones previas que las partes intercambian durante la negociación. Aunque parezcan ofertas definitivas, no podrán ser determinantes si no está expresa la voluntad de las partes de quedar obligados a estas.

Lo que se debe rescatar es la importancia que se le da a la negociación de los contratos agrarios, tanto que se propone dejar por escrito tales comunicaciones.

En cuanto a las **obligaciones de las partes** la Guía UNIDROIT/FAO, comienza resaltando el carácter de interdependientes, ya que la ejecución de una parte dependerá del cumplimiento de la otra. El productor se compromete a producir y entregar bienes como obligación principal, pero este cumplimiento puede estar condicionado a que el comprador cumpla con alguna obligación previa o subsidiaria del contratista, ya que su principal sería la de adquirir el producto o remunerar al productor por sus servicios.

Consecuentemente con este vínculo de obligaciones recíprocas interdependientes, en donde un actor depende en gran parte del otro, se puede dar un poder de supervisión de parte del contratista sobre el productor.

Más allá de cumplir con las condiciones del contrato, una obligación importante para las partes es la de cooperación. Esta podría extenderse de los límites del contrato, de cumplir con la debida diligencia y cuestiones técnicas, la cooperación abarca notificar a la otra parte cualquier cuestión que surja en relación al cumplimiento de la prestación.

Por otro lado, se mencionan una serie de obligaciones para ambas partes, como son la buena fe y la actuación leal, que deberán estar presentes durante toda la relación contractual, siendo muchas veces motivos de controversias como cuando se da la extinción anticipada del contrato, solicitud de mejoras adicionales, el pago tardío, extinción del contrato por represalias, entre otros ejemplos.

Para desarrollar el ítem de **excusas para el incumplimiento**, el material que sirve a la formación de la Guía de Principios UNIDROIT/FAO sobre Agricultura por Contrato, primero aclara que una vez celebrado el contrato, el cumplimiento de la obligación puede verse amenazado por hechos naturales o no naturales que vuelvan imposible la concreción de la prestaciones o que las vuelva excesivamente onerosas. Además remarca la vital importancia de los hechos naturales en la agricultura, ya que por las características propias de la actividad, estos hechos tienen un peso mayor que en otras áreas y por tanto las consecuencias que los

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel
productores sufren pueden ser bastante más gravosas a comparación de otros sujetos de contratos.

Como se adelantó, la producción agrícola es tremendamente vulnerable a los factores externos como: inundaciones o sequías, cambios climáticos abruptos, temperaturas extraordinarias, plagas, insectos, y epidemias. Sin pretender ser taxativa, la guía da una noción de hechos que podrían entenderse como de fuerza mayor.

Por otro lado existen hechos no naturales: cambios legislativos o políticas gubernamentales que atañen a la agricultura, perturbaciones, revoluciones o conflictos armados, acontecimientos sociales como huelgas que afecten el proceso productivo y de transporte, que pueden amenazar la ejecución del contrato, causar su terminación, o simplemente alterar el equilibrio de la relación contractual por la onerosidad excesiva.

Si bien cada ordenamiento le da una definición a fuerza mayor y en general se brindan soluciones legislativas para los daños o controversias que estos hechos generen, se recomienda que en lugar de basarse en aplicación de normas generales, las partes de contratos agrarios introduzcan cláusulas para hacer frente a estas posibles situaciones, ampliando o restringiendo las normas dispositivas. Se deja entrever un especial interés en proteger a las partes ante estos hechos, ya que al parecer las normas generales no siempre alcanzan para menguar los efectos sufridos por los contratos agrarios.

Muchos ordenamientos siquiera contemplan estos supuestos, y si lo hacen, las normas no siempre pueden ser bien receptadas por los contratantes, porque sus efectos pueden no ser los deseados.

Otra recomendación que surge del análisis del material, es sobre el reconocimiento y prueba de los hechos de fuerza mayor. La Guía propone que sea un tercero a la relación contractual quien determine la existencia del mismo mediante certificados, o bien que en el contrato se contemple algún mecanismo para su comprobación. En la mayoría de los ordenamientos, la existencia o inexistencia de la causa de fuerza mayor lleva a la exoneración de la obligación de ejecutar la prestación. Como alternativa, plantea la posibilidad de contemplar mecanismos de distribución de riesgos adoptados por los contratantes. Lo importante no es el modo ni el método, sino prever de alguna forma que estos hechos pueden ocurrir, y que en materia agraria causan daños importantes, que tendrán consecuencias en el contrato.

El último ítem a analizar en este trabajo es el de **terminación** de los contratos, a la luz del resumen del contenido de lo que será la Guía UNIDROIT/FAO de Agricultura por contrato.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Por la naturaleza de los contratos agrarios, es necesario que una de las partes desarrolle una actividad continuada, con lo cual la certeza de cuándo comienza y termina el contrato y si existe alguna manera anticipada de finalizarlo son cuestiones que se deben fijar y acordar de manera clara.

Respecto de la duración de los contratos existen dos alternativas: contratar por un periodo corto, o contratar a largo plazo. Esto dependerá en principio del tipo de actividad agraria que se vaya a realizar, y del producto que se quiera lograr. Las obligaciones financieras a las que las partes se comprometan, necesarias para desarrollar la actividad también tendrán injerencia en la decisión. Si hay grandes inversiones de por medio, es lógico que se necesite más tiempo para recuperarlas.

En cuanto a la terminación propiamente dicha de los contratos, es contemplada en sentido amplio. De manera que quedan incluidos todos los motivos en que hacen llegar al contrato a su finalización.

Las formas mencionadas de terminación son: extinción por incumplimiento, extinción automática por vencimiento del plazo o cumplimiento de las obligaciones contractuales, extinción por mutuo consentimiento, y extinción con arreglo a alguna cláusula interpuesta por una de las partes.

Se aconseja que se prevea la posibilidad de incluir cláusulas establezcan la indemnización a la otra parte en caso de extinción anticipada.

El efecto de la terminación de los contratos es que las partes quedan desobligadas de ejecutar sus prestaciones, aunque no perderán el derecho a demandar en caso de daño o incumplimiento.

Capítulo 4: ¿Qué se podría mejorar de la legislación argentina a partir de la propuesta de la Guía UNIDROIT/FAO sobre Agricultura por Contrato?

Para abordar la comparación entre los Principios de la Guía UNIDROIT/FAO y la legislación argentina en materia de contratos agrarios, es necesario primero dedicarle unos párrafos al método de comparación.

Como ya se puso de manifiesto, se utilizará el método de aproximación funcional al trasplante de normas. Este método hace foco en la comparación de estructuras legales, partiendo del análisis que estas solucionan, permitiendo trasplantarlas con un nivel de funcionalidad mínimo. Ya que se tiene en cuenta el objeto para lo cual dicha estructura fue creada y su aplicación práctica, requiriendo un esfuerzo mayor que la simple adopción. Debido

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel a que intervienen variables externas, como el contexto y factores sociales, distintos al del lugar de su creación.

Los autores Zweigert y Kötz se plantean la necesidad de evaluar los hechos, la realidad pragmática que existe detrás de derecho para desarrollar su método funcional. Casi como una condición fundamental para lograr la comparación de los sistemas jurídicos⁴⁰.

La necesidad práctica del derecho comparado se basa en los proyectos de unificación a nivel internacional y en lograr mejores prácticas posibles en beneficio de aprovechar estructuras de otros ordenamientos⁴¹.

En base a lo explicado en el párrafo anterior, la armonización se ha vuelto de vital importancia, que arrojó como resultado el derecho comparado sea considerado como derecho de trasplantes⁴².

Entendiendo los trasplantes legales como el traspaso de instituciones legales de un sistema jurídico a otro, según define Alan Watson, se puede afirmar que en la actualidad se ha hecho foco en los determinantes de la adaptación de los mismos, justificado en su relevancia práctica⁴³.

En conclusión, lo relevante en la comparación es el contexto y situación social que regula la institución que se pretende trasplantar.

La aplicación de las transferencias de instituciones jurídicas en el plano agrícola es vital. En un país donde la estructura contractual se ha centrado en regular la producción extensiva en base a contratos de propiedad sobre la tierra, la Guía propone mecanismos para tornar eficientes los mecanismos de producción cuidando un adecuado balance del sinalgma, tratando de mitigar los efectos distorsivos, sea por la existencia de explotaciones extensivas o por concentraciones en el sector de comercialización o acopio.

Teniendo presente el objetivo de este trabajo, en los párrafos subsiguientes se analiza la manera de trasplantar, de manera eficaz, lo Principios de la Guía UNIDROIT/FAO en nuestro ordenamiento, y así lograr una mejora en legislación agraria que sea concordante con la integración vertical de los procesos productivos.

Respecto de las **partes** que conforman un contrato, la Guía menciona al productor y al contratista, aunque reconoce la importancia de incorporar figuras legales propias para contratos multilaterales. Ya que por la complejidad de la actividad, podrían servir para lograr una mejor

⁴⁰ Iannello, Pablo, "Sobre el Concepto y Metodología del Derecho comparado. Teoría y Práctica". Revista de Análisis Institucional. 2016. En prensa, (marzo 2015).

⁴¹ Ibidem

⁴² Ibidem

⁴³ Ibidem

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

vinculación entre los actores que participan en la cadena. Esto queda claro cuando menciona a los terceros acreedores como sujetos que podrían invocar intereses sobre los elementos de producción, como es la tierra. Este tipo de contrato propiciaría la alineación de intereses y la coordinación de: dueño de la tierra-productor explotador-contratista⁴⁴.

Siguiendo con el ítem de **forma** de los contratos, la Guía recomienda que se adopte la forma escrita, ya que es la manera más segura de salvaguardar los derechos de los más débiles, propiciando la claridad y evitando que las condiciones cambien en beneficio de uno durante el proceso. Se sugiere que se abandone la forma verbal y tradicional⁴⁵.

Otro aspecto que aborda, son los contratos de adhesión, y sostiene que quitan libertad de negociación, beneficiando a quien los redacta. De permitirse, deben tener estar regidos por normas específicas que se cumplan para su validez. Pone especial énfasis en que este tipo de contratos, no son propicios para la equidad de las partes⁴⁶.

En cuanto a la **conclusión** de los contratos, la Guía le da una importancia categórica al momento de la negociación, proponiendo las comunicaciones escritas de oferta y aceptación para estos contratos. Procurando que la evaluación de las propuestas sea más a conciencia, para evitar la toma de decisiones apresuradas que muchas veces llevan a la confusión o pactos poco claros⁴⁷.

En lo que refiere a las **obligaciones de las partes**, introduce el término de “obligaciones recíprocas interdependientes”. El material analizado hace foco en el carácter conexo y condicionante de las obligaciones de una parte respecto de la otra⁴⁸.

Más allá de las prestaciones a que cada uno se compromete, lo relevante es el ámbito que rodea el cumplimiento. Plantea que sean llevadas a cabo en un contexto en que esté presente el compromiso, buena fe, cooperación y actuación leal. Incorpora el poder de supervisión, como elemento que favorece la comunicación, y posibilita detectar errores o complicaciones antes que se llegue al final del contrato⁴⁹.

En cuanto a las **excusas para el incumplimiento** la Guía remarca la vital importancia de los hechos de fuerza mayor en la agricultura. Admite que no son suficientes las normas generales que rigen el tema para solucionar los problemas que se pueden ocasionar en el

⁴⁴ Resumen presentado como base para la discusión en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...” organizado por el OMA y UNIDROIT [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/current-studies/contract-farming>. [Fecha de consulta: junio 2014]

⁴⁵ Ibidem

⁴⁶ Ibidem

⁴⁷ Ibidem

⁴⁸ Ibidem

⁴⁹ Ibidem

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel
ámbito agrario, porque sus efectos pueden no ser los deseados, no se alinearían con el fin perseguido, debido a las características de esta actividad y su vínculo con la naturaleza⁵⁰.

Lo importante no es el modo ni el método, sino que recomienda prevenir las consecuencias que estos hechos de fuerza mayor puedan causar, de cualquier manera, en forma legislativa especial para contratos agrarios, o mediante cláusulas.

Para finalizar, en cuanto a la **terminación**, la Guía aconseja que se incluyan cláusulas indemnizatorias a quien se vea perjudicado por la extinción en forma anticipada del contrato, ya que por las características del rubro, es necesario conocer cuánto tiempo va a durar un contrato y que el mismo se respete. Se debe tener en cuenta que al ser una explotación continuada, en donde los ciclos biológicos marcan en parte el ritmo, la terminación abrupta de un contrato puede acarrear grandes complicaciones e incluso pérdidas económicas⁵¹.

Más allá de los ítems analizados, se debe apuntar a la armonización entre los contratos de propiedad y los de producción con el objeto de preservar y alentar la actividad, y proyectar mejores estructuras para el futuro. Se debe apostar a la integración vertical, pero con inclusión y protección de los pequeños productores, mediante la reducción de los costos de transacción que estos acarrearán, y en consecuencia generar ganancias mejores distribuidas.

Capítulo 5: Integración vertical. Relación entre los contratos de propiedad y los de producción

Debe explicarse por qué con la adopción de los Principios UNIDROIT/FAO, aplicables a los contratos de producción, se puede lograr una mejora en la legislación de contratos agrarios nacionales. En primer lugar se debe comprender el estrecho vínculo que existe entre los contratos de producción y los de propiedad. Para comenzar a desglosar esta afirmación, primero se debe comprender qué se entiende por “integración vertical”. Este es un concepto utilizado en economía para referir a que un mismo sujeto realice varias actividades, abarcando distintas fases de un proceso de producción o industrial, lo que lleva a disminuir los costos de transacción. También es aplicable a la agricultura, de hecho hay países que lo contemplan normativamente, como es el caso de Francia y Panamá que más adelante se desarrollará⁵².

⁵⁰ Resumen presentado como base para la discusión en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...” organizado por el OMA y UNIDROIT [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/current-studies/contract-farming>. [Fecha de consulta: junio 2014]

⁵¹ Ibidem

⁵² Bragachini, Mario. “Integración vertical de los sistemas productivos argentinos” [en línea]. Cosecha y Post Cosecha. Disponible en: <http://www.cosechaypostcosecha.org/data/articulos/agoindustrializacion/IntegracionVerticalSistemasProductivos.asp> . [Fecha de consulta: agosto 2014]

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Lo importante, en este análisis, es que los pequeños productores puedan entrar a una cadena de producción, que por su estructura de costos, tiende a la integración vertical.

Los costos de transacción se reducirían con una mejor articulación entre los contratos de producción, que regulan la distribución del riego, y los contratos de propiedad que asignan derechos en el factor de producción intensivo⁵³.

Un ordenamiento jurídico que los contempla es el de Francia, con su Código Rural y de Pesca, que en su parte legislativa contiene disposiciones generales que rigen los contratos de ventas agrícolas y contratos de integración vertical. Otro ejemplo es el Código Agrario de la República de Panamá, en donde se reglamentan todos los contratos agrícolas, y otras disposiciones específicas que regulan ventas, contratos de comercialización agrícola y contratos de integración vertical donde el comprador ofrece servicios técnicos para el agricultor⁵⁴.

Entonces la convivencia de estos tipos de contratos que atañan a la agricultura, es indudable. Porque el contrato de propiedad (en este trabajo sólo se analizaron el de arrendamiento, aparecería y accidental) regulariza la relación contractual del dueño de la tierra, con otra parte que adquiere el uso y goce; y en el contrato de explotación, el productor ejercer ese derecho de uso y goce de la tierra para cumplir su obligación de producción con el contratista. Mediante estos dos tipos de contratos, se abarca gran parte del proceso productivo de la agricultura.

El vínculo entre el productor y el contratista (partes de los contratos analizados por la Guía UNIDROIT/FAO), puede verse afectado por el dueño de la tierra que contrató con el productor; el dueño actuaría como un tercero que podrían invocar intereses sobre los fundo, elemento esencial para la producción. Tal como está previsto en el capítulo 3 de este trabajo, en el análisis de las partes.

En el plazo de 10 años el campo argentino debería evolucionar hacia sistemas productivos que permitan mayor equidad de la distribución de la renta, y la forma de lograrlo es mediante la integración vertical de la cadena agroalimentaria. Se debería abandonar la idea de explotación sin transformación, sin industrialización y sin valor agregado en origen⁵⁵.

⁵³ Cooter y Ulen. Derecho y economía. Fondo de cultura económica. México .1998. Cap 4 y 6.

⁵⁴ Pultrone, Caterina. "An Overview of Contract Farming: Legal Issues and Challenges". Uniform Law Review. Vol. XVII. 2012. Pág. 270

⁵⁵ Bragachini, Mario. "Integración vertical de los sistemas productivos argentinos" [en línea]. Cosecha y Post Cosecha. Disponible en: <http://www.cosechaypostcosecha.org/data/articulos/agoindustrializacion/IntegracionVerticalSistemasProductivos.asp>. [Fecha de consulta: agosto 2014]

Mario Bragachini es Ing. Agrónomo y coordinador del proyecto Eficiencia de Cosecha del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Entonces, dado la desactualización de nuestras normas jurídicas en materia agraria, a las necesidades de los productores, a la nueva configuración de la realidad práctica de la agricultura, es que se considera pertinente adoptar los Principios de la Guía UNIDROIT/FAO en pos de mejorar nuestra legislación, y poder hacer frente a los requerimientos de los productores y contribuir a la integración de los más desprotegidos en el mercado.

CONCLUSIÓN:

Luego de una intensa búsqueda de material normativo y doctrinario sobre contratos agrarios argentinos, se concluye que además de ser escaso, carece de eficacia práctica. Pero por sobre todas las cuestiones relativas a dicho asunto, hay pocos espacios en el país que nucleen debates que permitan que se vuelva un tema en tratamiento, en discusión. Por el contrario, parece haber caído en un estado de letargo jurídico.

Es así que la pregunta de cuánto tiempo tiene que pasar para que temas como el del presente trabajo sean tratados de manera adecuada por los legisladores, queda sin respuesta a pesar que es un cuestionamiento habitualmente recogido por la doctrina. Lo mismo sucede con el interrogante de qué tanto es valorado el aspecto jurídico que atañe a uno de los sectores económicos más importantes del país.

El interés de este trabajo estuvo puesto en ahondar sobre posibles soluciones o alternativas para que los contratos agrarios argentinos, especialmente los de arrendamiento, aparcería y accidentales, recobren utilidad para los actores de la actividad agrícola ganadera, proponiendo una forma de actualización que sirva a los fines prácticos, y que contemple realmente las características y necesidades especiales del sector.

La comparación de los contratos de arrendamiento, aparcería y accidentales con los principios propuestos por UNIDROIT y FAO en la futura Guía de agricultura por contrato, proporcionó una idea de lo que falta tratar o actualizar en el ordenamiento argentino, respecto de las últimas tendencias mundiales. Pero para lograr esta comparación, primero se debió analizar la ley 13.246 del año 1948, sobre arrendamientos rurales y aparcerías, que luego fue complementada por las reformas de la ley 22.298 de 1980; como el Código Civil Argentino en lo relativo a la locación. Siempre centrando el análisis sobre las partes que intervienen en el contrato, forma y conclusión, obligaciones de las partes, excusas para el incumplimiento y terminación.

Entonces, una vez analizada la legislación argentina anteriormente mencionada, y seguidamente el material del seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio” que proporciona una visión de lo que será la Guía Jurídica sobre el tema de UNIDROIT y FAO, se

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

corroborar la hipótesis del presente trabajo. Habiéndose demostrado que mediante la adopción de los Principios receptados en la Guía, se puede mejorar la legislación local; en primer lugar porque la articulación de los aspectos referentes a los contratos de producción tratados por UNIDROIT y FAO que regulan la distribución del riesgo, y los concernientes a los de propiedad de la tierra, (como son los de arrendamientos, aparcerías y accidentales) que asignan derechos en el factor de producción intensivo, propicia la producción agraria y reduce los costos de transacción. Un correcto enlace entre estos, disminuye los costos de coordinación.

Por otro lado, nuestra legislación se vería beneficiada con el acogimiento de las recomendaciones formuladas por UNIDROIT y FAO respecto de la ampliación del mapa de interacción de actores que intervienen en el proceso; la protección a la parte más débil desde el momento de la negociación; la conclusión de contratos escritos más claros; el equilibrio en las obligaciones de las partes; la definición especial del concepto de hechos de fuerza mayor; y la formulación de cláusulas especiales de indemnizaciones por interrupción anticipada que otorguen seguridad a una actividad que depende de ciclos biológicos.

Los principales argumentos que muestran la necesidad de mejoramiento de la legislación argentina en materia de contratos agrarios son: la antigüedad de las normas locales específicas; cierto vacío legislativo sobre dicho tema, subsanado por normas generales que resultan insuficientes; falta de integración de las normas locales al nuevo paradigma contractual receptado por la Guía UNIDROIT/FAO; necesidades prácticas concretas de los productores y actores de la cadena de producción; falta de herramientas que sirvan a la tendencia creciente de integración vertical que presenta el mercado para la inclusión de los pequeños productores.

Otras posibles líneas de investigación futuras podrían ser el rol de las cooperativas de producción en la reducción de costos de transacción, y también la importancia de los derechos de propiedad intelectual en materia de semillas que permita un balance en la producción biotecnológica y la adquisición de dicho material por parte de pequeños productores.

Este trabajo versó sobre la industria agrícola pero vale la pena analizar la estructura de contratos en otros rubros del sistema agropecuario como el lácteo y ganadero.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

BIBLIOGRAFÍA:

Libros:

- ALTERINI, Atilio Aníbal. "CONTRATOS. CIVILES. COMERCIALES. DE CONSUMO". 2da edición actualizada. Abeledo Perrot. Buenos Aires, Argentina. 2011. ISBN: 978-950-20-1981-9.
- BREBBIA, Fernando; MALANOS, Nancy. "DERECHO AGRARIO". 2da reimpresión. Astrea. Buenos Aires, Argentina. 2011. ISBN: 978-950-508-791-4.
- BREBBIA, Fernando. "CONTRATOS AGRARIOS". Astrea. Buenos Aires, Argentina. 1971.
- CARRERA, Rodolfo R. "EL PROBLEMA DE LA TIERRA EN EL DERECHO ARGENTINO". Editorial Lex. La Plata, Argentina. 1991. ISBN: 950-9076-29-5
- CASTRO VÉLEZ SANSFIELD, Guillermo. "*Necesidad de adecuar la ley 13.246 a la situación actual*". En: FACCIANO, Luis A. F. "DERECHO AGRARIO". Nova Tesis. Rosario, Argentina. 2008. ISBN: 978-987-635-012-9.
- COOTER, Robert y ULEN, Thomas. "DERECHO Y ECONOMÍA". Fondo de cultura económica. D.F., México. 1998.
- FERNÁNDEZ BUSSY, Juan José. "*Aspectos a tener en cuenta en una nueva ley de arrendamientos y aparcerías rurales y/o en sus reformas*". En: FACCIANO, Luis A. F. "DERECHO AGRARIO". Nova Tesis. Rosario, Argentina. 2008. ISBN: 978-987-635-012-9.
- GUTMAN, Graciela. "*Agricultura de contrato de pequeños productores agropecuarios con agroindustrias y/o agrocomercios en la Argentina*". En: BARSKY, Osvaldo y SCHEJTMAN, Alejandro. "EL DESARROLLO RURAL EN LA ARGENTINA". Siglo XXI Editores. Buenos Aires, Argentina. 2008. ISBN: 978-987-629-055-5.
- MALANOS, Nancy L., "*Acerca de la necesidad de una ley general de contratos agrarios*". En: COLECCIÓN JURISPRUDENCIAL, Tomo 90 (Setiembre-Diciembre 2002). Zeus. Rosario, Argentina. 2002.
- PASTORINO, Leonardo Fabio. "*Inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad*". En: FACCIANO, Luis A. F. "DERECHO AGRARIO". Nova Tesis. Rosario, Argentina. 2008. ISBN: 978-987-635-012-9.

Revistas:

- IANNELLO, Pablo. A. "Sobre el Concepto y Metodología del Derecho comparado. Teoría y Práctica". REVISTA DE ANÁLISIS INSTITUCIONAL. 2016. En prensa, (marzo 2015).
- PULTRONE, Caterina. "An Overview of Contract Farming: Legal Issues and Challenges". UNIFORM LAW REVIEW. Vol. XVII. 2012. pp 263 a 289.

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Artículos digitales:

- APESTEGUIA, Gustavo. “La sequía como justificación de no pago en contratos agrarios” [en línea]. Nuevo ABC Rural. [29/08/2014]. Disponible en: <http://www.nuevoabcrural.com.ar/2014/vertext.php?id=7058> . [Fecha de consulta: agosto 2014]
- BIANCHETTI, Elba Esther. “Teoría general de los contratos agrarios” [en línea]. Universidad Nacional del Nordeste. Disponible en: <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/cyt/2002/01-Sociales/S-042.pdf>. [Fecha de consulta: julio 2014]
- BRAGACHINI, Mario. “Integración vertical de los sistemas productivos argentinos” [en línea]. Cosecha y Post Cosecha. Disponible en: <http://www.cosechaypostcosecha.org/data/articulos/agoindustrializacion/IntegracionVerticalSistemasProductivos.asp>. [Fecha de consulta: agosto 2014]
- GONNELLA, Marisa; LANGANONI, Horacio; PEYRANO, Guillermo [y otros]. “Contratos agrarios: incidencia en la producción” [en línea]. Facultad de Ciencias Agrarias, Universidad Nacional de Rosario. Disponible en: <http://www.fcagr.unr.edu.ar/Extension/Agromensajes/27/1AM27.htm>. [Fecha de consulta: junio 2014]
- LUCERO DÍAZ, Juan Manuel. “Los pequeños productores están desapareciendo” [en línea]. Universidad Nacional de Cuyo. Disponible en: <http://www.edicionuncuyo.com/los-pequenos-productores-estan-desapareciendo>. [Fecha de consulta: agosto 2014]
- OBSCHATKO, Edith. “El sector agroalimentario argentino como el motor del crecimiento” [en línea]. Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura. Disponible en: <http://boletines.iica.org.ar/novedades/2013/Junio/>. [Fecha de consulta: junio 2014]
- PULTRONE, Caterina; da SILVA, Carlos A.; SHEPHERD, Andrew. “Principles for responsible contract farming operations [en línea]. FAO. Disponible en: <http://www.fao.org/docrep/016/i2858e/i2858e.pdf>. [Fecha de consulta: agosto 2014]
- Resumen presentado como base para la discusión en el seminario “La agricultura por contrato hoy, el justo equilibrio...” organizado por el FOA y UNIDROIT [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/work-in-progress-studies/current-studies/contract-farming>. [Fecha de consulta: junio 2014]

Título: Análisis comparado de los contratos accidentales, de aparcerías y de arrendamiento a la luz de la Guía Unidroit/FAO sobre agricultura por contrato – Autor: María Estefanía Naufel

Leyes:

- Ley 13246 de Arrendamiento y aparcerías rurales. Boletín Oficial del 18 de septiembre de 1948 [en línea]. InfoLeg. Disponible en: <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=66159>. [Fecha de consulta: junio de 2014].
- Ley 22298 de Arrendamiento y aparcerías, modificación. Boletín Oficial del 6 de octubre de 1980 [en línea]. InfoLeg. Disponible en: <http://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=146339>. [Fecha de consulta: junio de 2014].

Sitios Institucionales:

- Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura [en línea]. FAO. Disponible en: <http://www.fao.org/>. [Fecha de consulta: junio 2014]
- International Institute for the Unification of Private Law [en línea]. UNIDROIT. Disponible en: <http://www.unidroit.org/>. [Fecha de consulta: junio 2014]