

Algunos aspectos jurídicos y económicos vinculados a los arrendamientos rurales y su regulación legal

Institución: PROSA - FECIC

Diplomatura: Cuestiones agronómicas y jurídicas del suelo y el agua

Cohorte 2021

Integrantes:

- Maria del Sol Cruz Domínguez
- Francisco Pescio

Introducción:

La cuestión sobre la distribución y acceso a la tierra es una problemática de larga duración en nuestro país. Ya en los tiempos de la promulgación de la llamada “Ley de Enfiteusis”, se comenzó a conformar un esquema poco equitativo tanto en el acceso como en la tenencia de las tierras; situación que hizo eclosión en 1912 con el Grito de Alcorta.

Posteriormente y hasta la fecha, siendo cíclica la aparición de esta problemática de carácter público-privado; no han logrado instaurarse los mecanismos de acceso que permitan un correcto y equitativo acceso a la tierra de uso agrario, configurando el arrendamiento uno de los institutos más usuales a tales fines.

Introducción.

La cuestión sobre la distribución y acceso a la tierra es una problemática de larga duración en nuestro país. Ya en los tiempos de la promulgación de la llamada “Ley de Enfiteusis”, se comenzó a conformar un esquema poco equitativo tanto en el acceso como en la tenencia de las tierras; situación que hizo eclosión en 1912 con el Grito de Alcorta.

Posteriormente y hasta la fecha, siendo cíclica la aparición de esta problemática de carácter público-privado; no han logrado instaurarse los mecanismos de acceso que permitan un correcto y equitativo acceso a la tierra de uso agrario, configurando el arrendamiento uno de los institutos más usuales a tales fines.

Las condiciones inciertas en este contrato constituyen una moneda corriente al momento de llevarse a cabo las tareas de producción agropecuaria, aunque con diferencias de acuerdo a la actividad, región y tipo de sujeto económico involucrado.

De acuerdo al Censo Nacional Agropecuario de 2002 (CNA, 2002), unos 25 millones de hectáreas estaban bajo el régimen de arrendamiento, y más de la mitad de esta superficie arrendada se concentraba en las provincias con mayor potencialidad productiva (Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba). El porcentaje de tierra bajo arrendamiento es variable según la actividad, así, en el caso de la horticultura, alrededor del 90% de las EAPs se encuentran bajo esta modalidad.

¹ Abogada Universidad Nacional de Tucuman. Mp 8294 M.Fed T 121 F 244

² Ing. Agr. Mg. INTA FAUBA

Desde la perspectiva jurídica, los contratos de arrendamientos y aparcería se encuentran reglamentados bajo la Ley 13.246 de 1948 (y su modificación de 1980).

Sin embargo, este marco jurídico responde a costumbres y realidades sociales de otros momento histórico y económico. Desde la vigencia de esta ley a la actualidad, han habido profundos cambios desde lo productivo, la estructura agraria y en el ámbito de lo jurídico.

En materia legal, hubo cambios marcados en nuestro país referidos a los derechos de incidencia colectiva, tanto con la reforma de la Constitución de 1994 y con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial y en materia productiva, han ido surgiendo nuevos actores y nuevas formas de organización de la producción, sin embargo, las normativas vigentes no dan cuenta de estos cambios.

En ese sentido, Mallo (2019) identificó catorce proyectos de modificación de la ley de arrendamiento rural vigente durante el periodo 2007-2014, pero haciendo la observación de que todos ellos tenían deficiencias con respecto a la temática ambiental. Respecto a lo mencionado, es notable destacar que, ninguno de ellos contó en su momento con un nivel de acuerdo mínimo que permitiera su aprobación en el Senado.

Este trabajo intentará dar cuenta de algunos ejes vinculados a la figura jurídica del arrendamiento, haciendo hincapié en la tensión que surgen entre la normativa actual y los usos y costumbres del sector; bajo los nuevos desafíos que se plantean para el sector productivo, especialmente el cuidado del medioambiente y el cumplimiento de los presupuestos mínimos para el uso de la tierra.

Antecedentes históricos.

Los arrendamientos y aparcería han sido una institución para el acceso a la Tierra desde la época colonial (Barsky, 2014). Este autor marca que esto estuvo asociado a la expansión agrícola y ganadera de la segunda mitad del siglo XIX. Así, para la región bonaerense, durante la campaña 1854 el 55% de los productores y ganaderos accedían a la tierra mediante arrendamientos (8564 agricultores y 9856 ganaderos).

De acuerdo a Posada (1996) el Arrendamiento ha tenido gran peso en la región pampeana, en parte porque permitía cierta flexibilidad productiva (pasando de ganadería a agricultura, y viceversa), y por la forma de distribución inicial de las tierras en propiedad.

Mallo (2019) realiza un recorrido histórico del marco jurídico vinculado a la figura del arrendamiento. El Código Civil Argentino dedicó unos pocos artículos a los arrendamientos rústicos. Por entonces (1869-1871) la autonomía de la voluntad regía a los arrendamientos como a todos los contratos civiles. Posteriormente se incorporaron al Código Civil las leyes N°11.170 y N° 11.627 que introdujeron aspectos como el orden público, y plazos mínimos y luego la idea de arrendamiento pactado por un porcentaje, sin embargo, establecieron límites a las superficies arrendadas bajo la ley, y ciertas formalidades en los contratos como la certificación ante Escribano Público o Juez de Paz. Estos elementos no modificaron la relación desigual entre arrendatario y propietario.

Los plazos de los arrendamientos eran muy acotados, con cláusulas leoninas y canones de arrendamiento muy elevados. El caso paradigmático fue, en 1912, el Grito de Alcorta, levantamiento de los pequeños arrendatarios de origen migrante, en el Sur de Santa Fe; manifestación que dio origen a la Federación Agraria Argentina. Entre las demandas, se destacaban una Mayor estabilidad en la tenencia de los predios arrendados, precios acordes a la rentabilidad, indemnización por mejoras y mayor libertad para realizar sus prácticas productivas (Blanco, 2009)

De acuerdo a Posada (1996), durante el periodo que va desde la Gran Depresión hasta el 1° Peronismo, desde numerosas vertientes se planteaba que la modalidad de acceso a la Tierra (o la tensión propiedad/alquiler) era uno de los elementos conflictivos centrales para el agro nacional, el cual tenía un efecto retardatario de la tecnificación y el arraigo rural. En tanto no había una normativa específica para los arrendamientos, las controversias debían resolverse localmente, a través de los juzgados de paz. Blanco (2008) marca que durante ese periodo se incrementó fuertemente el nivel de litigiosidad en los mismos.

A partir de esto, en 1948 se sancionan una serie de normativas, vinculadas a la tenencia y posesión de la tierra. Entre ellas, se establecían

Colonias Agrícolas en varias regiones del país, y se permitía la adquisición en propiedad de lotes para antiguos arrendatarios.

Por otra parte, se sanciona la Ley de Arrendamientos. La ley N°13.246, (08/09/48) sancionada el día del agricultor, no fue incorporada al Código Civil Argentino siendo reimplantada parcialmente por la Ley N° 22.298.(6-10-1980) y su Decreto Reglamentario N°8330/63

Para Blanco (2009) la ley 13.246 sancionada en 1948 durante el gobierno peronista, la que retomó más decididamente la problemática de los arrendamientos enmarcándola en un discurso que ahondaba en la estructura agraria y enfatizaba el rol social de la propiedad. El propósito era generar un marco legal capaz de proteger eficientemente los derechos de los arrendatarios, así como regularizar una situación contractual que generaba crecientes tensiones merced a la aplicación de reiteradas prórrogas.

La legislación que se comenzó a sancionar -como bien señalan Brebbia y Malanos (2002) - *“tuvo el mérito indudable de haber inaugurado la legislación agraria dirigida a dar una regulación particular a la explotación agropecuaria cuando ésta se realiza a través de los contratos tradicionalmente utilizados en nuestro medio”*. Esta legislación efectivizaría el apartamiento de las normas civiles y se concentraría en la protección y resguardo de la producción y de la familia agraria”.

Entre los beneficios de la nueva ley, se estableció una duración de 5 años de contrato, y prórrogas de tres años. También se establecieron cláusulas de promoción para la compra de la tierra por parte de los arrendatarios.

Posteriormente, en 1980 se sanciona una ley que modifica la original. De acuerdo a Blanco (2009), las modificaciones presentadas limitaban los beneficios de los arrendatarios. La ley 22.298 sancionada en octubre de 1980 redujo el plazo de arriendo de 5 a 3 años y excluyó toda posibilidad de prórrogas (art. 4°). En el mismo acto quedaron suprimidos los artículos referidos a la vigencia y funcionamiento de las Cámaras Paritarias de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, encargadas de intervenir en los conflictos entre arrendatarios y propietarios (art. 46 a 49). Se admitió nuevamente el subarriendo,

explícitamente prohibido por la legislación anterior (art. 7), y se derogaron los artículos que autorizaban a los arrendatarios a dedicar hasta el 30% del predio a la ganadería, así como las disposiciones que autorizaban la construcción de mejoras, los créditos oficiales para su realización y su debida indemnización

De acuerdo a los considerandos del proyecto de reforma de la ley de arrendamientos, presentado en 2007 en la Cámara de Diputados de la Nación (Cámara de Diputados de la Nación, 2007) *“...Efectivamente, al amparo de esa legislación...se estableció una despiadada e inequitativa competencia por el acceso a la explotación de la tierra, provocando el desplazamiento de los agricultores familiares y, en general, de los productores agropecuarios estables y profesionales, a manos de estos grandes emprendimientos. Sin duda esta situación perjudicial para los agricultores se vio favorecida por una legislación permisiva, que tolera la generalización de la práctica del contrato por cosecha y con ello impone la inestabilidad y la discusión constante de los precios en los arrendamientos, que inspirada más en la lógica financiera de los inversores que en la de la producción llevó a las exageradas rentas actuales, inaccesibles para los productores comunes. La desertión de los agricultores y la práctica habitual de estas grandes concentraciones de tercerización de tareas a través de contratistas, muchos de ellos ex agricultores o agricultores a tiempo parcial, viene agravando un panorama que lleva a calificar nuestro sistema productivo como de "agricultura sin agricultores" y que trae también como consecuencia la disolución del medio rural, con graves consecuencias de despoblamiento y crisis de pueblos y comunas del interior.*

No es tampoco una consecuencia menor de esta lógica oportunista la instalación de una agricultura extractiva, basada en el monocultivo, desinteresada por la sustentabilidad del sistema productivo y la conservación del suelo, de los recursos naturales y del medio ambiente rural.”

En la actualidad, sigue vigente la normativa original de 1948 y sus posteriores modificaciones. Sin embargo, en tanto la estructura sectorial ha ido experimentando diferentes transformaciones, hay elementos que requieren

actualización en la actual normativa. A partir de esto, se plantea una serie de análisis de sus componentes.

Aspectos jurídicos conflictivos de los contratos de Arrendamiento. La práctica versus la normativa.

Una de las características del sector agropecuario es la variabilidad de casos y sujetos económicos. Es decir, los elementos conflictivos surgen en tanto hay cláusulas y condiciones que pueden ser beneficiosas para los propietarios en desmedro de los arrendatarios; o viceversa. Tal como indica Barsky (2014:5), *“el arrendamiento en la pampa argentina, es una categoría que sólo indica una forma de acceso a la tierra, pero que para aclarar el contenido de la relación social hace necesario que se especifique el tamaño de las unidades, los montos de capital invertido, los actores sociales que intervienen en los procesos productivos y otros factores que lo definen”*.

Es muy frecuente asociar a las partes con un sujeto económico particular. Sin embargo, tanto para propietarios como arrendatarios, es factible encontrar un abanico amplio de sujetos agrarios, como los que describe Calcaterra (2015). Desde los arrendatarios, en un extremo están las Empresas en Sociedad Anónima, Fondos de Inversión o Fideicomisos, con alta capacidad de movilización de recursos y gran capacidad de negociación, especialmente frente a pequeños propietarios. Muchos de estos sujetos administran fondos de inversionistas extra agrarios. En el otro extremo, se encuentran pequeños arrendatarios (chacareros) que toman tierra en alquiler para expandir su actividad productiva; aún en condiciones desventajosas

Esta misma situación ocurre desde la perspectiva de los propietarios, con grandes y pequeños propietarios; que pueden ceder parte de su superficie, aunque se mantienen en la producción; mientras que otros abandonaron la actividad, convirtiéndose en rentistas.

Sin embargo, para todos los casos, nos encontramos frente a transacciones de derechos sobre la tierra, mediadas por el mismo instrumento jurídico; lo cual lleva a situaciones de conflicto.

Ámbito de Aplicación. De acuerdo al Art 2°, el ámbito de Aplicación de los contratos de arrendamiento se da “(...) *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 un precio en dinero.*”

Para determinar con precisión a qué tipo de inmueble se refiere la disposición, además de la letra de la ley, resulta pertinente traer a colación lo dispuesto en el Artículo N° 2 del Decreto Reglamentario N° 8330/63 *que incluye los contratos de inmuebles que se ubican fuera de la planta urbana siempre que estén destinados a la explotación agropecuaria y excluye el arrendamiento de inmuebles ubicados en la planta urbana, aunque se los destine a producción agropecuaria.* Este elemento es de particular interés en las actividades agropecuarias periurbanas, las cuales pueden quedar eventualmente incluidas dentro de la planta urbana, tanto de pequeñas ciudades como de grandes centros urbanos.

Por su parte el Art. 3 menciona el supuesto particular, pero no por ello poco usual de un predio arrendado mediante un contrato único pero que sea utilizado en más de un destino, como en el caso de producción agropecuaria y explotación comercial o industrial. La solución que plantea el Decreto es disponer que *“el régimen legal aplicable al contrato de arrendamiento estará determinado por la principal actividad a que el predio esté dedicado, con prescindencia del accesorio”*

Formas de pago: La ley indica, en su Artículo 2 que *“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.* Posteriormente, el artículo 32 es claro al indicar que *“Prohíbese convenir como retribución el pago de una cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero”*. Es decir, se estipula el pago de una suma fija ya acordada en dinero (ya sea en moneda nacional o extranjera)

En el sector agrario, especialmente en cultivos extensivos, esta es una de las cláusulas más controvertidas, ya que el uso y costumbre más usual es el de pago en especies (producto) o bien dinero moneda en equivalente a una cantidad fija de producto valorizada en un momento particular, los kilajes fijos, como Quintales Soja/ha, por ejemplo; o kg novillo/ha).

Por otra parte, la normativa (Art 14, Decreto 7786/49)³ marca que los pagos pueden ser por anticipado o a campaña vencida, pero no pueden solicitarse reajustes del precio por encima del acordado. En la horticultura, es frecuente que los pagos sean mensuales, con posibles ajustes durante el año; similar a un alquiler de locación de inmueble urbano.

Subarrendamientos. La ley especifica (Art 7) que no es posible subarrendar el predio, ni que pueden participar más agentes que los dos comprendidos en el contrato, salvo conformidad expresa. Para las actividades agrícolas extensivas y la ganadería, esta situación no es habitual. Por el contrario, en el mundo hortícola, es frecuente que en un mismo predio convivan varios productores y que el arrendatario subarriende o tenga una vinculación de aparcería con un tercero.

Duración del contrato. El Art. 4º expresa: “*Los contratos a que se refiere el Artículo 2º tendrán un plazo mínimo de tres (3) años*” (Disposición que abarca tanto al contrato de arrendamiento como el de aparcería). Es decir que, celebrado un primer contrato, el plazo aplicable es el de tres (3) años y a su vencimiento el ocupante debe restituirlo.

³ Art. 14. — *No procederá la revisión del precio de los arrendamientos y/o del porcentaje en la distribución de los frutos, por las Cámaras Regionales, cuando el desequilibrio invocado obedezca a las mismas causas contempladas por el Poder Ejecutivo en las medidas de carácter general que hubiere adoptado en cumplimiento de los Arts. 5º, 30º y 55º de la Ley N° 13.246.*

Surgen dos interrogantes: ¿Qué ocurre si cumplido el mismo, las partes desean formalizar un nuevo contrato o bien se da la situación de permanencia en el campo sin que hubiera en principio indicios de ninguna de las partes en cuanto a la continuidad o no de la relación?

En cuanto al primer interrogante el mismo Art. 4º da la respuesta: *“También se considerará celebrado por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado”*. Es decir que nada impide a las partes celebrar un nuevo contrato que deberá sujetarse al plazo legal fijado. Este acuerdo posterior es lo que se conoce como contrato sucesivo, que supone un nuevo contrato entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble. Pero agrega un párrafo que merece explicarse y es el referido a la posibilidad de prórroga, porque es una situación distinta a la del contrato sucesivo. Por prórroga debe entenderse la posibilidad de continuar el contrato que se había suscripto *“en los mismos términos y condiciones”* lo cual incluye obviamente el plazo, opción ésta que no resulta obligatoria para las partes. En tal sentido el Art. 4, segundo párrafo, expresa: *“No se considerará contrato sucesivo la prórroga que se hubiere pactado originariamente, como optativa por las partes”*.

Retomando la intención de celebrar un nuevo contrato: ¿cómo debe considerarse la voluntad de las partes en tal sentido? ¿Deviene necesario una manifestación expresa, clara que no deje dudas sobre lo que se desea hacer? ¿O puede interpretarse que el hecho de continuar en el uso sin reclamos o solicitud del arrendador o dador está habilitando a considerar verificado el supuesto de contrato sucesivo?

En este punto Facciano (2019) plantea que parte de la doctrina requiere que el consentimiento se manifieste por escrito -posición con la que no acuerda- y trae a colación “la disposición de la Ley (Título III, “Disposiciones comunes”, Art. 40) de la que se desprende que si se hubiera omitido en un contrato agrario la formalidad de la redacción por escrito y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se considerará encuadrado en los

preceptos de esta ley y amparado de todos sus beneficios. Esto es así porque esa formalidad es establecida *ad probationem* y no *ad solemnitatem*. Asimismo, señala, por su aplicación, lo dispuesto en el Art. 1145 del CC que estatuye “*que el consentimiento es expreso no solo cuando se manifiesta por escrito sino también verbalmente o por signos inequívocos*”

Retomando la cuestión de los plazos; estos han tenido modificaciones durante los últimos 60 años. De los 5+3 años iniciales a los 3 actuales, los cambios se pueden relacionar con la tensión propietario-arrendatario. Así, los productores de pequeña escala, como aquellos vinculados a la horticultura suelen marcar la necesidad de fijar plazos mínimos no inferiores a 5 años. Esto se asocia a una mayor posibilidad de planificación y realización de inversiones, como sistemas de riego o mejoras edilicias.

En el caso de los arrendamientos vinculados a producciones extensivas, especialmente en inversores con inversionistas extra agrarios, la propuesta desde estos sectores suele ser de acortar las duraciones mínimas. Esto permite mayor movilidad del capital. Ante modificaciones en los resultados esperados, es posible reducir o ampliar la superficie bajo arrendamiento. Esto se debe a que las cláusulas que amplían los plazos mínimos busca generar barreras de entrada y salida a la actividad, evitando el ingreso de capitales provenientes de otras ramas de la economía, en tanto implican una inmovilización de capital superior al de otro tipo de inversiones con lo cual no es posible entrar o salir del negocio rápidamente. Esto favorece a aquellos capitales (grandes o pequeños) ya presentes en la actividad.

De acuerdo a Bustamante (2014) , tomando las normas de locación del antiguo Código Civil (artículo 1505), la duración máxima debería tomarse por 10 años. Vencido el plazo máximo prorrogable, los arrendatarios deberían devolver el predio. En los usos y costumbres, es muy frecuente que los contratos tengan una duración mayor a los 10 años, aunque muchas veces las renovaciones se terminan realizando “de palabra”.

Responsabilidad de las partes. Puntos controvertidos.

La cuestión ambiental.

La Ley de arrendamientos presenta algunas cuestiones vinculadas al manejo ambiental en la superficie arrendada. El Artículo 8 marca que “(...) *Queda prohibida toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento, no obstante, cualquier cláusula en contrario que contengan los contratos respectivos. En caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados. Si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato*”.

La responsabilidad ambiental en los arrendamientos es bastante clara. Con respecto al suelo, marca la prohibición de la explotación irracional del mismo (artículo 8°), que origine su erosión o agotamiento. • La explotación irracional es la que puede originar: erosión, degradación o agotamiento (Dec.8330). El arrendador o propietario que detecte o compruebe explotación irracional puede rescindir el contrato, pedir el cese de la explotación irracional y además puede pedir resarcimiento por “daños y perjuicios”.

Esta ley presenta la particularidad de establecer ciertos criterios que restringen el ejercicio o usufructo del predio, en tanto se pueden incluir cláusulas vinculadas a la prohibición de ciertas prácticas (uso de arados de reja y vertedera) u obligatoriedad de incluir determinados manejos (como esquemas de rotación). Los contratos accidentales, por el contrario, si bien tienen mayor flexibilidad en las condiciones de contratación.

Por otra parte, el artículo 18 indica la responsabilidad compartida (50% para cada parte) en el control de plagas y malezas. Este artículo, al momento de ser sancionado, seguramente se focalizaba en aquellas especies consideradas “plagas nacionales” para la agricultura, como es el caso del Sordo de Alepo (*Sorghum alepense*) o la tucura (*acridios*). Sin embargo, en la práctica, no es

frecuente que el propietario realice algún tipo de aporte en este sentido. Un caso particular lo puede constituir, en región pampeana, algunas especies vegetales arbóreas muy invasivas, como es el caso del ligustro (*Ligustrum lucidum*) o el Acacio negro (*Gleditsia triacanthos*); que en predios muy infestados puede afectar drásticamente la productividad; siendo de difícil -y oneroso- control una vez que los ejemplares ya tienen cierto porte. En estos casos se aplicaría claramente la responsabilidad compartida entre las dos partes.

En lo referido a la responsabilidad ambiental directa (como por ejemplo, la aplicación de fitosanitarios de manera incorrecta) e indirectas, históricamente se consideró que la responsabilidad ante daños generados por la actividad productiva o usufructo de la tierra estaba dada por el arrendatario; El arrendador, en tanto cedía el usufructo del bien, no era solidario en la responsabilidad de su uso, sino que establecía criterios mínimos para un uso racional del mismo.

De acuerdo a Ruiz y Gapel-Redcozub (2016), las modificaciones en los Nuevos Códigos Civiles y Comerciales de la Nación, además de la sanción de la Ley General del Ambiente, cambian estos términos. Dado que la necesidad de conservar y proteger el Ambiente corresponde a todos los ciudadanos, ya no es posible el deslinde total de responsabilidades para el propietario. Esto abre, sin lugar a dudas, un espacio de polémica ante situaciones complejas, como es la sanción de nuevas franjas de no fumigación, la prohibición de uso de ciertos productos fitosanitarios, etc; en donde la responsabilidad ante situaciones judicializables no recaería solo sobre el productor, sino también sobre el propietario.

En ese sentido, existen antecedentes sobre el tema. En 2019, la Corte Suprema de la Nación realizó un fallo específico sobre el tema, al indicar que los arrendadores también son solidarios en el daño ambiental causado por actividades del arrendatario en el terreno arrendado, extendiendo así la responsabilidad más allá de los autores materiales de los hechos que ocasionaron los daños. Esto implica que se establece un deber de fiscalización respecto al cumplimiento por parte del arrendatario, de la normativa ambiental. La Corte Suprema marco en su fallo que "(...)
Es así como los propietarios del

inmueble arrendado, no pudieron desatender su deber de fiscalizar que la actividad llevada a cabo en él, correspondiera efectivamente a aquella para la cual fue arrendada, pues aquello corresponde al deber de diligencia que le es exigible, en tanto, les asiste una doble calidad: propietarios del inmueble y arrendadores del mismo, (...) razón por la que era exigible que desplegaran algún tipo de actividad para constatar que aquello se desarrollara en el marco de lo pactado en el contrato y de las autorizaciones sanitarias” (abogados.com, 2020).

La cuestión en el derecho del trabajo.

En lo que respecta a la solidaridad laboral, el Art. 12 de la Ley 26.727 (Régimen de Trabajo Agrario), en el primer párrafo alude a la persona –física o jurídica- que ceda, total o parcialmente, a terceros (en el caso, arrendatario) el establecimiento o explotación que se encontrare a su nombre, para la realización de trabajos o servicios propios de actividades agrarias que hagan a su actividad principal o accesoria, deberán exigir de aquéllos el adecuado cumplimiento de las normas relativas al trabajo y de las obligaciones derivadas de los sistemas de la seguridad social, siendo solidariamente responsable de las obligaciones emergentes de la relación laboral y de su extinción, cualquiera sea el acto o estipulación que al efecto hayan concertado.

El último párrafo de este artículo exceptúa de esa responsabilidad al titular del establecimiento, si da en arrendamiento tierras que no constituyan establecimientos o explotaciones productivas destinadas a la actividad agraria.

De acuerdo a Mirasson (2015) es clave diferenciar el rol del arrendatario en la relación. Es decir, si la actividad productiva se encontraba en funcionamiento previo al contrato de arrendamiento, el arrendatario podría cumplir el rol de intermediario (tal como indica el autor, “un prestanombre insolvente”), entre el titular y propietario del establecimiento y los trabajadores. Para estos casos, la ley 26.727 considera la responsabilidad solidaria. Si el titular o propietario se limita al arrendamiento, sin que estuviera vinculado a la explotación agraria en funcionamiento (rentista), y el arrendatario fuera también

responsable de los otros bienes de capital (maquinaria, capital circulante, etc); en este caso, el propietario estaría eximido de las responsabilidades laborales.

El tema tiene importantes implicancias prácticas, ya que en los casos en que es aplicable esa responsabilidad, el trabajador puede dirigir su reclamo directamente al titular del establecimiento sin necesidad de intimar previamente ni accionar contra el arrendatario.

Algunos aspectos económicos sobre los Arrendamientos.

Los contratos de arrendamientos regulan el acceso a la tierra para una parte sustantiva de la producción agraria argentina. Es por esto que los contenidos de sus cláusulas son importantes, en tanto ellas determinan:

- a) El resultado económico de la empresa
- b) Las decisiones productivas: que cultivar, con que tecnologías
- c) Las decisiones que afectan la calidad ambiental a mediano y largo plazo: esquema de rotaciones, labores y manejo del suelo, aplicación de fitosanitarios

El arrendamiento es uno de los contratos agrarios más difundidos, aunque tienen una significación y utilización diferencial, según sea el tipo de productor y actividad. Para aquellos sujetos capitalizados, acceder a la tierra bajo la forma de arrendamiento es un mecanismo que permite incrementar la rentabilidad de las inversiones, en tanto los alquileres forman parte del Capital Circulante, el cual tiene un nivel de inmovilización del capital mucho menor que la tenencia bajo propiedad. Esto implica que, a igual nivel de capital inmovilizado, la tenencia bajo arrendamiento permite incrementar la rentabilidad. Visto de otro modo, para una misma cantidad de capital, el arrendamiento permite acceder a mayor cantidad de superficie que si esta se tuviera que comprar (alquiler vs. propiedad).

Otro beneficio de los arrendamientos es que otorgan mayor flexibilidad al tamaño de la EAP (Explotación Agropecuaria), de acuerdo a las previsiones económicas futuras; ya que con el arrendamiento la tierra se convierte en un factor variable, mientras que formas como la propiedad son fijas en el corto y mediano plazo.

La duración de los contratos suele ser un tema controvertido. La ley estipula un mínimo de 3 años. Por lo general, las propuestas de reforma de la ley que se orientan a fortalecer a los inversionistas de mayor volumen de capital, indican la necesidad de reducir este plazo (para lo cual en la actualidad ya existen los contratos accidentales, con muchas menos regulaciones que el arrendamiento o aparcería). Por el contrario, aun desde la perspectiva de beneficiar a los arrendatarios; aquellas propuestas que se orientan en beneficiar a los arrendatarios pequeños suelen incluir duraciones mínimas mayores, además de exigir que ciertas inversiones mínimas puedan ser reconocidas en el contrato (como la construcción o mantenimiento de viviendas, perforaciones de agua para riego, etc.).

Desde la perspectiva económica de la Escuela Clásica, el valor de los Arrendamientos surge como la valorización a tasa normal de los beneficios extraordinarios, más el costo de oportunidad y cuota de depreciación de las mejoras incluidas. Con lo cual, el valor de los arrendamientos tiene relación directa con el valor de las mercancías producidas y sus costos medios ($\text{Costo Total} / \text{Rendimiento}$), más allá del comportamiento de la Oferta-Demanda puntual para una zona.

Desde la perspectiva económica neoclásica, el valor es similar al precio, y el mismo se sitúa en el punto equilibrio entre la cantidad de oferta relativa de tierras para una determinada zona (con una determinada calidad) y la cantidad de demanda de las mismas en un mercado de competencia perfecta. En un mercado perfecto, además, tanto un propietario individual como el arrendatario individual son tomadores de precios, en tanto no pueden fijar el precio por sí mismos, sino que el mismo surge del encuentro entre la oferta y la demanda; y que ambos tienen similar poder de negociación.

Sin embargo, en tanto la Tierra es un bien con un comportamiento diferente al del resto del Capital (dado por su carácter inmóvil, duración ilimitada, heterogeneidad y oferta limitada); las previsiones vinculadas a su comportamiento en el mercado (tanto para los alquileres como para su

compraventa) no tienen el comportamiento de mercados completamente perfectos.

En principio, la oferta de arrendamientos tiene una elasticidad relativa muy inferior a la demanda. En el corto plazo, esto implica que ante aumentos en la demanda (mayor interés en alquilar las tierras de una región determinada), la curva de oferta no se modificará, con lo que el precio aumenta considerablemente. En el mediano plazo, puede observarse un corrimiento en la oferta de arrendamientos, ya que mayor cantidad de propietarios, interesados por los altos precios pueden ceder tierras bajo su producción a arrendatarios. Sin embargo, ante variaciones en las condiciones de equilibrio (Mayor o menor demanda dado que los contratos se negocian anualmente (en la realidad) o bien cada tres años (duración mínima de los contratos de acuerdo a las normativas), los cambios se trasladan a lo largo del tiempo. En la medida que los plazos de los contratos se acortan, el proceso de ajuste de precios sería menor.

Esto tiene varias implicancias sobre las unidades más pequeñas. Una de ellas, es que el aumento de los valores de arrendamiento tienden a expulsar a los pequeños arrendatarios; la otra, es que si el precio tiende a aumentar, mayor cantidad de productores-propietarios se vuelcan a la condición de rentistas, en tanto más resulta conveniente recibir un canon de arrendamiento elevado, más allá de tener que producir.

Los mercados de tierras tienen además otra particularidad, ya que los mercados de competencia perfecta parten del supuesto de igualdad entre las partes. Esto en la realidad, generalmente no ocurre, sino que una de las partes puede imponer condiciones desventajosas a la otra. Estas condiciones pueden estar referidas al precio acordado (mayor o menor al de referencia del mercado), formas de pago, etc. Ante posibles situaciones donde se altera esta relación de competencia perfecta, es necesario regulaciones que mejoren el desempeño general.

Un elemento importante en el análisis está dado por la asunción de riesgos. El contrato de arrendamiento tiene carácter conmutativo, esto es, el

Arrendador cede el uso y goce de la tierra por un precio, y se desvincula totalmente de los riesgos y carece de atribuciones en la dirección de la empresa. Es decir, el arrendatario asume completamente los riesgos de la producción. Ante una campaña regular o mala, su resultado económico será negativo; mientras que, si la campaña es buena o muy buena, podrá capturar ingresos que incluye parte de la renta extraordinaria. En los contratos de aparcería o mediería, la relación entre ambas partes es asociativa. Es decir, el aporte de capital y trabajo entre ambas partes será variable, y la retribución será proporcional a los ingresos y estos aportes.

Sin embargo, las nuevas jurisprudencias comienzan a marcar la solidaridad entre arrendador y arrendatario antes cuestiones vinculadas al manejo ambiental de la producción agropecuaria y los relacionados a las relaciones de carácter laboral dentro del predio. Esto seguramente va a tener un impacto en las condiciones pactadas en nuevos contratos; además de generar la necesidad de generar cláusulas específicas en posibles nuevas leyes de arrendamiento.

Aspectos de regulación y contralor en los contratos de Arrendamiento.

Contralor y registro de los contratos. En el caso de los arrendamientos, el Artículo 40 de la ley marca que *“(...) Los contratos a que se refiere la presente ley deberán redactarse por escrito. — Si se hubiese omitido tal formalidad, y se pudiese probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales, se lo considerará encuadrado en los preceptos de esta ley y amparado por todos los beneficios que ella acuerda. — Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que le otorgue contrato escrito. — El contrato podrá ser inscripto por cualquiera de las partes en los registros inmobiliarios a cuyo efecto bastará que el instrumento tenga sus firmas certificadas por escribano, juez de paz u otro oficial público competente”*. Se recomienda además que en el contrato figuren correctamente los datos catastrales del predio y se presente el título de propiedad del mismo.

Sin embargo, esta situación ideal no se suele ajustar a las condiciones reales de la producción. Tal como indica la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires (2020), los contratos de arrendamiento hortícolas suelen ser firmados a través de inmobiliarias, pero no tienen certificación de firmas. En muchos casos, los contratos terminan siendo “de palabra”. De hecho, un problema usual en los arrendamientos de tierras periurbanas es que los contratos son informales, y el arrendador no posee títulos que acrediten su propiedad, ya que son sucesiones indivisas, poseen solo boleto de compra-venta, etc.

Por otra parte, los acuerdos de arrendamiento no protocolizados, han sido de uso y costumbre en el ámbito agrario, cuando ya se tienen relaciones previas de confianza entre las partes. Por lo general, estos contratos se vinculan con subdeclaración de actividades, de manera de reducir el nivel tributario de ambas partes.

Para cultivos agrícolas extensivos, desde hace unos años, varios organismos de fiscalización provincial utilizan sistemas de monitoreo satelital, para determinar superficie cultivada y estimar posibles rendimientos. Esto implica la necesidad de contar con acuerdos formalizados.

Aspectos impositivos. Los contratos de arrendamiento están exentos de IVA, pero deben registrar el inmueble dentro del Registro Fiscal de Tierras Rurales explotadas (TIRE) y entregar la constancia al arrendatario. La no entrega de este certificado implica un recargo del 28% en la retención del impuesto de ganancias. Además, debe emitir factura al momento del pago del canon. Por parte del arrendatario, este debe pagar también ganancias e Ingresos Brutos. Si bien la normativa indica que los pagos deben hacerse con la entrega de una suma de dinero, es de uso y costumbre el pago en especies. Si esta es en grano, el receptor debe estar inscripto en el Registro Único de la Cadena Agroalimentaria (RUCA) como canjeador para poder solicitar la inscripción dentro del registro fiscal de operadores de granos.

Nueva ley de inscripción AFIP. A partir del 18 de Febrero de 2021, la Administración Federal de Ingresos Públicos publicó en el Boletín Oficial la Resolución General 4933/21, que implementa el “Régimen de Registración de

Contratos de Locación de Inmuebles”. Este nuevo Régimen, denominado “RELI”, busca que los contratos de locación sobre bienes inmuebles situados en el país, puedan ser declarados ante la AFIP, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley 27.551 (dicha ley modificó el Código Civil y Comercial de la Nación y estableció que los contratos de alquiler de bienes inmuebles deben registrarse ante la AFIP). Se encontrarían comprendidos en esta disposición tanto el arrendamiento de bienes inmuebles rurales como las locaciones temporarias de inmuebles rurales- con fines turísticos, de descanso o similares

Quedan obligados a efectuar la registración las personas humanas, sucesiones indivisas y persona jurídica cualquiera sea la forma que adopten, que asuman el carácter de locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores, en los contratos celebrados. Para registrar dichos contratos, los sujetos obligados deberán ingresar al servicio denominado “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI – CONTRIBUYENTE”.

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán acceder a la opción “Declaración de contratos”, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación - permanente o temporaria-, proporcionar una serie de datos relacionados con el propietario del inmueble, el inquilino, la ubicación del inmueble y modalidad de pago. Además, hay que adjuntar en un archivo en formato “.PDF” o “.JPG” el contrato celebrado. Resulta importante destacar que, el cumplimiento de este Régimen de Registración no exime del deber de declarar los contratos pertinentes a través del Sistema de Información Simplificado Agrícola (SISA), por lo que el contribuyente está obligado a cumplir con dos regímenes informativos. En el caso del SISA, este se vincula a la producción y comercialización de granos y semillas en proceso de certificación (cereales y oleaginosas) y legumbres secas.

Posibles efectos de la aplicación del RELI. Los contratos de arrendamiento tienen impacto a nivel tributario, ya que los propietarios deben emitir una factura y tributar Ganancias, Impuesto a los Sellos e Ingresos Brutos. Los arrendatarios deberán tributar los proporcionales por Ganancias e Ingresos brutos. Sin embargo, es muy frecuente que los impuestos a los sellos o gastos de escribanía (si los hubiera) sean transferidos al arrendatario.

Dado que el “blanqueo” seguramente aumentará los costos de los propietarios (Ganancias e IIBB), el propietario va a intentar trasladar total o parcialmente los costos adicionales; de acuerdo a su capacidad de negociación y peso relativo). La proporción que se trasladará dependerá de la posición relativa de negociación de propietarios y arrendatarios. Sin embargo, en zonas donde hay competencia por usos alternativos del suelo, la mayor presión fiscal y necesidad de blanqueo puede llevar a que los predios dados en arrendamiento de zonas periurbanas sean retirados del mercado. La presión inmobiliaria para la urbanización es grande en estas zonas.

Usos y costumbres. Cuestiones prácticas utilizadas como mecanismos de elusión. La elusión fiscal consiste en la aplicación de mecanismos administrativos que permiten la no generación de un hecho imponible o bien la reducción de las tasas o montos a ser alcanzado, en el marco de la legalidad. Es decir, se utilizan mecanismos legales para reducir o evitar la generación de un impuesto. Dentro de los mecanismos utilizados para los contratos de arrendamiento existe uno que es autorizado por la AFIP y las agencias tributarias provinciales, se trata de las denominadas “Carta-Oferta”.

Este tipo de contrato complementa los contratos de Arrendamiento, pero tiene la particularidad de no fijar el precio de las mercancías de referencia que se utilizan para fijar el valor del arrendamiento. De esta manera, los montos a abonarse pueden ser sensiblemente menores

De acuerdo a Alcorta (2020) la Carta Oferta permite realizar un contrato por correspondencia o entre ausentes. Este instrumento permite la excepción del pago del impuesto de sellos. Sin embargo, se da una controversia con respecto a este punto. Una parte de la interpretación asume que el solo envío de la propuesta por una de las partes, sin una aceptación por escrito de la misma, ya constituye la vigencia del mismo. Este requisito es el más importante ya que el hecho imponible definido en los Códigos Fiscales no genera el tributo si los actos o contratos no están formalizados en instrumentos, tanto públicos como privados. De acuerdo a los Códigos Fiscales provinciales, toda escritura, papel

o documentos que surja del perfeccionamiento de los actos y contratos es un título jurídico sin necesidad de otro documento.

Sin embargo, para la Corte Suprema de Justicia de la Nación se ratificó que estas no cumplen las condiciones mínimas de instrumentación, con lo cual deben ser firmados y tributar los impuestos de sellos.

A modo de conclusión.

Este trabajo buscó presentar una serie de elementos para profundizar el análisis de la normativa vigente referida a los arrendamientos. Se abordaron aspectos referidos al análisis económico y se contrastaron las cláusulas legales con los usos y costumbres actuales. De estos se desprende que es necesario generar marcos jurídicos que se adapten a las condiciones actuales de la actividad productiva.

La discusión sobre la distribución de la tierra es un tema candente en la realidad actual del país, siendo uno de los desafíos de mayor importancia, determinar sobre el verdadero “espíritu” que deberá contener la proyección y el enfoque de una nueva “Ley de Arrendamientos Rurales” que permita el acceso democrático a los recursos productivos y que otorgue espacio a los sectores involucrados para que participen activamente en el control de su cumplimiento.

Bibliografía

ABOGADOS.COM. 2020. Corte Suprema resuelve que los arrendadores son solidariamente responsables por los daños ambientales. <https://abogados.com.ar/corte-suprema-resuelve-que-los-arrendadores-son-solidariamente-responsables-por-los-danos-ambientales/25065>. Visitado

- ALCORTA, G. 2020. La Carta Oferta con aceptación tácita y el Impuesto de Sellos. <https://news.agrofy.com.ar/noticia/191088/carta-oferta-aceptacion-tacita-y-impuesto-sellos>. Visitado
- BARSKY, O. 2014. Aportes para un debate sobre el arrendamiento agrícola en la Argentina. Documentos de Trabajo. Universidad de Belgrano. Buenos Aires. pp.
- BLANCO, M. 2008. Arrendatarios y propietarios en disputa por la tierra. El conflicto agrario en el sudeste bonaerense (1920-1970). J Anuario del Centro de Estudios Históricos" Prof. Carlos SA Segreti". 8:65-84.
- BLANCO, M. 2009. La tierra como bien social: los arrendamientos rurales y la discusión de un viejo problema. páginas revista digital de la escuela de historia. 1:
- BREBBIA, F., MALANOS, N. 2002. Tratado teórico práctico de los contratos agrarios. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe. pp.
- BUSTAMANTE, E. 2014. Los contratos regulados en la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías. Necesidad de una reforma para adaptar las figuras contractuales a la realidad de la producción agropecuaria argentina. Revista Jurídica de la Patagonia. 3:
- CALCATERRA, C.P. 2015 Los alquileres de tierra para cosecha en el norte de la Provincia de Buenos Aires, cambios y lecciones de la campaña 2013- 2014. INTA. Argentina. pp.
- CAMARA DE DIPUTADOS DE LA NACION. 2007. Proyecto de Ley 4967-D- 2007. <https://www.diputados.gob.ar/comisiones/permanentes/clgeneral/proyectos/proyecto.jsp?exp=4967-D-2007>. Visitado
- DEFENSORÍA DEL PUEBLO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. 2020. Documento diagnóstico. Arrendamientos rurales en el Partido de La Plata. Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires. La Plata. pp.
- FACCIANO, L. 2019. Cuestiones de competencia en los pleitos sobre contratos agrarios en la provincia de Santa Fe. en: V Congreso Nacional de Derecho Agrario Provincial UNR. Rosario.
- MALLO, R. 2019. El cambio institucional en el arriendo rural. FAUBA. Buenos Aires. 154 pp.
- MIRASSON, J. 2015. Arrendamiento rural: responsabilidad solidaria por incumplimientos laborales. <https://news.agrofy.com.ar/noticia/152285/arrendamiento-rural-responsabilidad-solidaria-incumplimientos-laborales>. Visitado
- POSADA, M. 1996. Crítica social y legislación rural. La evolución de la normativa sobre el arrendamiento agrario en la pampa argentina, 1930-1980. Noticiario de Historia Agraria. 11:81-110.
- PURCIARIELLO OSVALDO. 2021. Registración de contratos de alquiler en la AFIP: plazos, formas, alcances. <https://news.agrofy.com.ar/noticia/192518/registracion-contratos-alquiler-afip-plazos-formas-y-alcances>. Visitado
- RUIZ, H.E., GAPEL-REDCOZUB, G. 2016. La responsabilidad del arrendador derivada de daños ambientales indirectos ocasionados por el arrendatario en Argentina. J Vniversitas. 271-300.