

Dirigentes federados y profesionales  
en diálogo con los productores

Frente a la concentración  
de la agricultura Federación Agraria  
Argentina promueve  
una CAMPAÑA NACIONAL

# Por una Nueva Ley de Arrendamientos

Por el desarrollo rural  
y los pueblos del interior



Federación Agraria Argentina

# La normativa vigente comparada con el proyecto de FAA

## Arrendamiento

**Arrendatario:** Paga un Precio cierto en dinero.

**Arrendador:** Cede el uso y goce de un predio rural ubicada fuera de la planta urbana con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones

**Arrendatario:** Paga precio en dinero o en especie.

**Arrendador:** Cede el uso y goce de un predio rural con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones. O: Cede el uso y goce de una explotación o establecimiento.

## Precio

En Dinero y Cierto: debe ser determinado (expresado en el contrato) o determinable (se dan las bases para su determinación en cualquier momento).

Art. 7: en Especie (producto) o en dinero. Si fuere pagado en especie puede convertirse en dinero tanto por el arrendatario o el arrendador. El precio será determinado aplicando la cotización del producto en el lugar de ubicación del predio al día del vencimiento) Art. 8: Arrendamiento parciario: Porcentaje en los frutos.

## Remisión y Revisión del precio

Derogado (Ley 22.298)

**Remisión:** Pérdida total o parcial de cosecha (mayor al 50%) por riesgos no asegurables. No compensada por utilidades anteriores. Se computa al final del plazo. Pero puede dispensarse provisionalmente. No se aplica en arrendamiento parciario. **Revisión:** Después del primer año. Cuando exista desequilibrio entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos por causas generales o regionales.

## Plazo

Art. 4 Plazo mínimo: 3 años. Plazo máximo 10 años (art. 1505 Código Civil). También se considerarán celebrados por dicho término todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto a la misma superficie, en el caso de que no se establezca plazo o estipule uno inferior al indicado. No se considerarán contratos sucesivos la prórroga que se hubiere pactado, originariamente, como optativa por las partes.

Art. 16: Plazo mínimo: 5 años. Plazo máximo 10 años (art. 1505 Código Civil) Aunque se pacte menos. Aplicable en arrendamiento y aparcerías y medierías agrícolas. Actividades y regiones especiales: puede el Poder Ejecutivo (SAGPYA) fijar hasta 10 años. Art. 17: Contratos sucesivos (renovación): nuevo contrato por 5 años. Art. 18: Continuación al terminar el plazo: si el arrendador consiente continuar (no requiere restitución): continúa hasta el vencimiento del año agrícola posterior. Si continuó y no pidió restitución tres meses antes del vencimiento del año agrícola, se considera prorrogado hasta completar los 5 años.

## Excepción Plazo Máximo

Contratos Ad Meliorandum Art. 45 son aquellos contratos en los cuales el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad de su explotación por un lapso superior a 2 años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de 20 años

Contratos Ad Meliorandum Art 19 son aquellos contratos en los cuales el arrendatario o aparcerero se obligue a realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad de su explotación por un lapso superior a 2 años, podrán celebrarse hasta por el plazo máximo de 20 años

## Excepción Plazo Mínimo

Contratos "Accidentales". Art. 39 Quedan excluidos de las disposiciones de esta ley: (No rige el plazo mínimo de 3 años). Casos: Contratos hasta DOS (2) cosechas, como máximo, ya sea a razón de UNA (1) por año o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, en cuyo caso el contrato no podrá exceder el plazo necesario para levantar la cosecha del último cultivo. Contratos de predio para pastoreo, celebrados por un plazo no mayor de UN (1) año.

Contratos "Accidentales". Art. 20 La figura está muy acotada y se legisla como una verdadera excepción al plazo mínimo legal. No rige el plazo mínimo de 5 años.

Casos: Por UNA (1) cosecha: para implantación o renovación pastoreo. Por UNA (1) cosecha: por necesidades productivas o económicas excepcionales y transitorias de la explotación o su titular. Por UNA (1) cosecha: para la producción de semillas. Para pastoreo hasta UN (1) año.

## Obligaciones de las partes

Art. 18 **Arrendatario:** a) Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato. b) Mantener el predio libre de plagas y malezas y contribuir con el 50% de los gastos. c) Conservar los edificios y demás mejoras del predio. **Arrendador:** d) Contribuir con el 50% para lucha malezas y plagas. e) Cuando el número de arrendatarios exceda de 25 y no existan escuelas en menos de 10 km deberá proveer al funcionamiento de una escuela.

**Arrendatario:** a) explotar el suelo racionalmente de modo de impedir su erosión degradación o agotamiento. b) practicar agricultura sostenible resguardando la diversidad biológica. c) Cumplir y hacer cumplir normas sobre medio ambiente. d) Mantener el predio libre de plagas y malezas contribuir con el 50%. e) Conservar las mejoras del predio que deba entregar al vencimiento del contrato. f) Inscribir el contrato en el registro de contratos agrarios y en el registro inmueble. **Arrendador:** a) Contribuir con el 50% de gastos de lucha contra malezas y plagas. b) Inscribir el contrato en el registro de contratos agrarios y en el registro inmobiliario. c) Cumplir y hacer cumplir normas sobre medio ambiente.

## Continuidad del contrato

Art. 7 Si ocurriese la muerte del arrendatario, será permitida la continuidad del contrato por sus descendientes, ascendientes, conyuge o colaterales hasta el segundo grado que haya participado directamente en la explotación, o su rescisión a elección de estos. La decisión deberá notificarse en forma fehaciente al arrendador dentro de los treinta (30) días contados a partir del fallecimiento.

Art. 23 Si ocurriese la muerte, incapacidad o imposibilidad física del arrendatario será permitida la continuación del contrato, por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta de segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación; o su rescisión a elección de los mismos.

## Subarriendo y Cesión

Art. 7 El arrendador no podrá ceder el contrato ni subarrendar, salvo conformidad expresa del arrendador

Art. 22 Queda prohibido al arrendatario el subarriendo o las cesiones totales o parciales del predio o del contrato. Queda exceptuado de esta disposición la cesión del predio para pastoreo de rastrojo y de los aprovechamientos secundarios del predio. Las prohibiciones de subarrendar y ceder no obstarán a las operaciones de esta índole que se efectúen a favor de los productores agrarios asociados cuando se trate de arrendamientos colectivos, o de los socios en los arrendamientos concedidos a sociedades cooperativas, o de los integrantes de una sociedad civil o de hecho de carácter familiar o de una explotación familiar colectiva cuando el arrendamiento se hubiera celebrado con uno o algunos de sus miembros. No se considerará cesión ni por ende violatoria de esta norma, ni alterará por ende las obligaciones del arrendatario emergentes del contrato de arrendamiento: a) La integración del arrendatario a una asociación de productores para la realización en común de una o varias tareas culturales o fases de la actividad de su empresa. b) La aportación en uso para la formación de explotaciones agrarias asociativas. c) la celebración de medierías agrícolas por el arrendatario, salvo en el caso de arrendamiento parciario. d) La celebración por el arrendatario de aparcerías o medierías pecuarias y contratos de capitalización de hacienda, destinando para ello el predio arrendado, siempre que no se haya establecido en el arrendamiento el objeto exclusivamente agrícola, e) la celebración de contratos en participación por parte del arrendatario como asociante.

## Explotación irracional del suelo

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.

Es obligación del arrendatario –cuyo incumplimiento es motivo de rescisión contractual– explotar el suelo racionalmente de modo de impedir su erosión, degradación o agotamiento, no obstante cualquier cláusula en contrario que contenga el contrato; Realizar la explotación con arreglo a las reglas del buen cultivo practicando una agricultura sostenible, resguardando la diversidad biológica; Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional;

## Poderes del arrendatario

No contiene esta figura (Esta implícito que el arrendatario tiene el poder de dirección del rumbo de su empresa)

Está expreso en la ley los poderes del arrendatario. Pretende evitar las cláusulas que limiten la potestad de dirección y toma de decisiones sobre su emprendimiento. Art. 25 El arrendatario puede tomar todas las iniciativas de gestión requeridas para la racional cultivación del fundo, la cría de los animales o para el ejercicio de las actividades conexas. El arrendatario puede participar en organismos asociativos ya sea para la conducción, la transformación o el mejoramiento del fundo y para la transformación y comercialización de la producción. Son nulas las cláusulas contenidas en los contratos que limiten los poderes reconocidos al arrendatario, o que impongan cualquier restricción sobre los cultivos o sobre el destino de los productos, salvo que tengan por fin evitar que la tierra sea esquilmada, o sean consecuencia de disposiciones legales o reglamentadas.

## Formalidades

AD PROBATIONEM y no AD SOLEMNITATEM

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 los considerará encuadrados en los preceptos de esta ley y amparados por todos los beneficios que ella acuerda. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que otorgue contrato escrito.

AD PROBATIONEM y no AD SOLEMNITATEM

(Igual que la 13246). Se agrega:

Sin perjuicio de ello, el arrendatario podrá pedir al organismo de aplicación que se emplaze a su arrendador a otorgarle contrato escrito. La reglamentación establecerá el procedimiento pertinente. Los contratos de arrendamiento deberán ser obligatoriamente inscriptos en el registro especial creado por esta ley y en el registro inmobiliario de la jurisdicción territorial respectiva por cualquiera de las partes. Si la inscripción se efectuara dentro de los 15 días de su celebración, el contrato producirá efectos contra terceros desde esta fecha y fuera de ese término desde la fecha de su inscripción. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que ocasione el arrendatario por su omisión de inscribir el contrato respectivo.

## Inembargabilidad

Se declaran inembargables, inejecutables y no afectados al privilegio del arrendador; los muebles, ropas y útiles domésticos del arrendatario; las maquinarias, enseres, elementos y animales de trabajo, rodados, semillas y otros bienes necesarios para la explotación del predio; los bienes para la subsistencia del arrendatario y su familia durante el plazo de UN (1) año, incluidos semovientes y el producido de la explotación, dentro de los límites que reglamentariamente se fijan.

Los beneficios que acuerda este artículo no afectarán el crédito del vendedor de los bienes declarados inembargables e inejecutables y no comprenderán a los arrendatarios que sean sociedades de capital".

Igual que la 13.246

## Límites a la Concentración Régimen fiscal.

No contiene esta figura

Art. 81 Mayores alícuotas en impuestos a las ganancias al concedente en caso de que el concesionario sea una sociedad de capital, fideicomiso, fideicomiso financiero o fondo de inversión.

Mayores alícuotas en impuestos a las ganancias al concedente cuando ceda a un solo concesionario más de 5 unidades económicas.

Gravar ganancias de fideicomisos financieros o beneficios o rentas de cuotas partes de fondos de inversión cuando provengan de explotaciones agropecuarias desarrolladas a través de contratos de arrendamientos o aparcerías.

## Límite máximo de superficie arrendada por arrendatario o aparcerero

No contiene esta figura

Art. 83 Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que en la totalidad de los contratos vigentes podrá explotar como arrendatario, aparcerero tomador o mediero.

Se establece en el equivalente a diez (10) unidades económicas la superficie máxima que un concedente, en carácter de arrendador, aparcerero o mediero, podrá conceder a una sola persona física o jurídica en carácter de arrendatario, aparcerero o mediero. La reglamentación establecerá las sanciones en caso de violación de esta norma.

## Aparcerías

Art. 21 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 cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos

Art. 36 Cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, un establecimiento rural que disponga a cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo para la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse frutos. La dirección de la empresa corresponde al aparcerero tomador.

## Extinción del Contrato

Art. 27 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. Art. 25 resolución por no cumplimiento

Art. 40 a) Por vencimiento del término legal o el término pactado. b) El Contrato concluye por la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. No obstante en este caso podrá continuarse el contrato por sus herederos, descendientes, ascendientes, cónyuge o colaterales hasta el segundo grado, en el orden sucesorio, siempre que hayan participado en forma directa en la explotación, previa notificación formal al aparcerero dador en el plazo de 30 días. El contrato no terminará, por muerte del dador, salvo opción contraria del aparcerero ni en los casos de enajenación del predio cuando el contrato hubiera sido inscripto en el registro inmobiliario respectivo; (Rige también para las aparcerías pecuarias) c) Por resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones impuestas por la ley o el contrato d) Por resolución del contrato en caso de abandono injustificado de la explotación por el aparcerero, o por cumplimiento en la entrega de la parte de los frutos que correspondan al dador.

## Revisión del precio

Derogado (ley 22.298)

El porcentaje en la distribución de los frutos debe guardar equitativa proporción con los aportes de las partes.

REVISION: Cuando por cualquier causa se produzca un desequilibrio en la proporcionalidad de los aportes.  
REMISION: No se aplica.

## Obligaciones de las partes

Art. 23 Del Aparcerero: 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. c) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo d) Hacer saber al aparcerero dador la fecha en que se comenzará la percepción de los frutos e) Poner en conocimiento del dador toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas. Del Aparcerero Dador: f) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas. g) Llevar anotaciones con las formalidades y en los casos que la reglamentación determine. La omisión o alteración de las mismas constituye una presunción en su contra

Art. 37 Del Aparcerero: Se agregan además de las disposiciones de la ley 13246 obligaciones respecto al cumplimiento de normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional. Obligación de inscribir el contrato en el Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario. Debe rendir cuentas documentadas del resultado de la explotación. Del aparcerero Dador: Además de las de la 13246 se agregan: c) contribuir con el 50% de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas; d) contribuir con el 50% de gastos en la realización de una agricultura sostenible; e) cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre protección del medio ambiente, conservación de recursos, buen cultivo y explotación racional; f) inscribir el contrato en el Registro de Contratos Agrarios y en el registro inmobiliario respectivo.

## Contratos Promovidos

No contiene esta figura

Art. 70. Contratos celebrados como arrendatario, aparcerero, tomador o mediero por el titular de una micro o pequeña empresa agropecuaria. (Ley 25.300. Res. SEPYME 24/2001: Hasta \$ 3.040.000 anual sin IVA).

Puede ser una Persona física o jurídica Contratos Agrarios en Participación, celebrado por arrendatario de contrato promovido, alcanzando los beneficios a los asociados como contratista, proveedor de insumos e inversor. Contratos Agrarios en Participación, celebrado como asociante por un titular de m. y p. E. A. que sea a la vez propietario o usufructuario del inmueble rural, alcanzando los beneficios al asociante y los asociados como contratista, proveedor de insumos e inversor.

## Condiciones (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Art. 72. Plazo mínimo 5 años. Predio no mayor de 3 unidades económicas (según las normas provinciales vigentes). Un arrendatario, aparcerero o mediero podrá celebrar más de un contrato promovido pero en total no puede exceder de 3 unidades económicas. Esa limitación no rige para los propietarios, arrendadores o aparcereros dadores. Deben prever prácticas conservacionistas o de sustentabilidad. El organismo correspondiente dicta resolución de promoción y ordena registración.

## Beneficiados del Régimen de promoción fiscal. (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Art. 73. Agricultores familiares titulares de micro empresas rurales de acuerdo a la reglamentación de la Secretaría de la pequeña y mediana empresa.

- Jóvenes agricultores que solos o asociados constituyan un micro o pequeña empresa agropecuaria.
- Técnicos o profesionales en carreras vinculadas con las ciencias agrarias, veterinarias o de administración rural.

## Régimen de promoción fiscal. (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

74 inc. 1 Arrendatarios y aparcereros tomadores Disminución de la alícuota del Impuesto a las Ganancias provenientes del contrato promovido en un 33%; Devolución anticipada de IVA en ventas de productos provenientes del contrato promovido; Amortización acelerada de bienes adquiridos al efecto del cumplimiento del contrato promovido; Eximición del impuesto Nacional Ganancia Mínima Presunta.

Art. 75 Cuando el plazo del contrato sea de ocho o más años, los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias se incrementarán al 40% para el tomador. Art. 76 El beneficio del art anterior se obtiene también cuando el arrendatario o aparcerero sea propietario de no mas de una unidad económica.

## Régimen de promoción fiscal. (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Art. 74 inc. 2 Arrendadores y aparcereros dadores Disminución de la alícuota del impuesto a las ganancias, en un 20%. Régimen de amortización acelerada en bienes de capital adquiridos por el aparcerero dador para ser aportados en aparcerías; Régimen especial de devolución acelerada en el IVA sobre la venta de los productos provenientes de la participación del aparcerero dador o renta del arrendador parciario o cuando haya sido fijada y recibida en especie.

Art. 75 Cuando el plazo del contrato sea de ocho o más años, o cuando el dador o arrendador sea en total propietario de no más de una unidad económica los beneficios otorgados en el impuesto a las ganancias se incrementarán al 25%. Art. 76 El beneficio del art. anterior se obtiene también cuando el arrendador o aparcerero dador sea propietario de no mas de una unidad económica.

## Otros beneficios (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Estabilidad fiscal durante la vigencia del contrato promovido Art. 79. Beneficios financieros Art. 80 (Por reglamentación) Art. 78 Las provincias serán invitadas a adherir al régimen a fin de: Eximir a los contratos promovidos de los impuestos de sellos; Disminuir las alícuotas del impuesto inmobiliario rural a los inmuebles dados en arrendamiento, aparcerías u objeto de medierías en los contratos promovidos; Disminuir las alícuotas del impuesto a los ingresos brutos sobre las ventas de productos por los concedentes o concesionarios y medieros en los contratos promovidos.

## Organo de aplicación (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Art. 92 Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación (SAGPYA)

## Organo de Contralor (Contratos promovidos)

No contiene esta figura

Art. 93. "Comisiones Zonales de Tenencia de la Tierra y Desarrollo Rural" Productores. Proprietarios. Autoridades Comunales. Colegios Profesionales. Institutos y Entes Técnicos (INTA, MINISTERIOS). Trabajadores Rurales.

## Organo de resolución de conflictos (Contratos promovidos)

No contiene esta figura (Anteriormente se supeditaba a las Cámaras Paritarias)

Comisiones Arbitrales Art. 94

La competencia territorial, composición y funcionamiento será establecida reglamentariamente, con adhesión de las Provincias. Será instancia previa obligatoria, y contra sus sentencias procederán los recursos de los códigos procesales civiles locales.

Art. 95 Mientras no sean organizadas y se encuentren en funcionamiento las Comisiones Arbitrales, serán competentes los jueces ordinarios con competencia en materia civil.

Art. 96 La competencia es improrrogable, y son nulas, carentes de todo valor y efecto las cláusulas que la impongan.



“Lo que digamos, pronto va a ser olvidado, lo que seamos capaces de hacer será recordado por años, por décadas, por siglos”

**Eduardo Buzzi**

**Por el desarrollo rural  
y los pueblos del interior**



**Federación Agraria Argentina**

Pje. A. Storni 745, 2000 Rosario, Santa Fe.

Tel. (0341) 5122000. Fax: (0341) 5122001.

En Buenos Aires: Piedras 383, 2º P. (CP1070), Tel./Fax: (011) 4343-5471 / 4343-5478.

E-mail: [faa@faa.com.ar](mailto:faa@faa.com.ar) - Internet: [www.faa.com.ar](http://www.faa.com.ar)