

Lo escrito en negro es lo existente en la ley actual,
lo escrito en celeste es las modificaciones que propone FAA,
lo escrito en rojo es lo que propone modificar Ing Onaldo Candellero,
Lo resaltado en amarillo oscuro es lo que anula el Ing Onaldo Candellero

Proyecto de F A A presentado por Macaluse (texto total en otro archivo)

Arrendamiento

Arrendatario: Paga un Precio cierto en dinero.

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

***Arrendatario:** Paga precio en dinero, en especie **proporciones de ambos de acuerdo a lo pactado.**

***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 Certo: debe ser determinado (expresado en el contrato) o determinable (se dan las bases para su determinación en cualquier momento).

***Art. 7:** en Especie (producto) **y/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 **o el lugar estipulado de común acuerdo) debe establecerse con claridad la metodología para determinar el calculo del precio redactada en el contrato** 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 **por las aseguradoras.** No compensada por utilidades anteriores. Se computa al final del plazo. Pero puede dispensarse provisionalmente. No se aplica en arrendamiento parciario. **En caso de existir el reaseguro del evento ocurrido, no se aplicara la remisión**

***Revisión:** Después del primer año. Cuando exista **desequilibrio en mas o en menos del 5%** **entre el costo de producción y el valor de los productos obtenidos por causas generales o regionales.** **entre el valor pactado y el valor promedio de seis campos referentes de igual aptitud**

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** 4 años. Plazo máximo 10 años (art.1505 Código Civil) Aunque se pacte menos. Aplicable en arrendamiento y aparcerías y medieras

agrícolas. Actividades y regiones especiales: puede el Poder Ejecutivo (SAGPYA) fijar hasta 10 años, esto no se puede aplicar para contratos ya celebrados, regira para contratos nuevos y el Poder Ejecutivo deberá establecer las actividades y regiones con seis meses de anticipación antes de su aplicación. 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): se efectivizara a travez de un nuevo contrato 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.

Si el plazo no coincide con la cosecha o recolección de frutos se procederá a una prórroga hasta dicho momento, cumpliendo con las condiciones del contrato anterior

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 año, Para las obras deberá estipularse los plazos y formas de ejecución, calidad de las mismas

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 ultimo 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 DOS (2) años: 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% en el gasto de control de las plagas y malezas declarada la obligatoriedad de su control por (SADPYA). e) Conservar las mejoras del predio que debiera 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 declarada la obligatoriedad de su control por (SADPYA). 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. La decisión deberá notificarse en forma fehaciente al arrendador dentro de los treinta (30) días contados a partir del fallecimiento

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 de las fracciones 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 mediarias 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.

Todas estas figuras societarias deberán estar aclaradas las partes que participan o deberá estar fehacientemente documentadas las relaciones.

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;

Estas condiciones deberán dejarse aclaradas en un informe anexo al contrato y deberá realizarlo un profesional idóneo, que por las incumbencias profesionales es el Ingeniero Agrónomo, se deberá aclarar las características iniciales y finales. De existir diferencias en más o en menos, deberán ser cuantificadas por el personal idóneo.

El procedimiento de trabajo será pactado en una denominada de fertilidad.

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 cualquiera de las partes podrá pedir al organismo de aplicación que se emplace a su arrendador la otra 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.

Ambas partes serán responsable de los daños y perjuicios que ocasione a la otra 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 fijen.

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

*Igual que la 13.246

La inembargabilidad de los bienes nombrados esta ligada a que ellos sean el único capital disponible del arrendatario.

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 desarrollas 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 cualesquiera 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 aparcero tomador** describirla de acuerdo a lo pactado

Extinción del Contrato

Art. 27 El contrato de aparcería concluye con la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcero. El contrato no terminará, salvo opción contraria del aparcero, por muerte del dador o por enajenación del predio. Art. 25 rescisión 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 aparcero. No obstante en este caso

continuar 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 aparcero dador en el plazo de 30 días. El contrato no terminará, por muerte del dador, salvo opción contraria del aparcero 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 aparcero, o por incumplimiento 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.