Revista Iberoamericana de Derecho, Cultura y Ambiente



Edición Nº 2. Diciembre de 2022

UN GIRO INTERPRETATIVO AL PLAZO EXTRAORDINARIO DEL ARTÍCULO 45 DE LA LEY 13.246 (ARGENTINA)

Leandro Martin Landó 1

SUMARIO

- RESUMEN
- PALABRAS CLAVE
- INTRODUCCION
- DESARROLLO
- CONCLUSIONES
- BIBLIOGRAFIA

RESUMEN

El presente artículo tiene como fin reflexionar y generar algunos aportes para la renovación conceptual de los plazos vigentes en la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246).

La ley contractual agraria Argentina establece disposición de plazo mínimo legal y

¹ El autor es Abogado de la Universidad Nacional de La Matanza, Especialista en Derecho Agrario de la Universidad Nacional del Litoral, Profesor de "Derecho Ambiental" en Universidad Nacional de Lomas de Zamora, Universidad Nacional de La Matanza y Universidad de Morón.

1

2 excepciones fácticas que se caracterizan por estar excluidas de la misma (Art. 39).

A su vez, en función del intercambio de fuentes, dialoga horizontalmente con el Código Civil y Comercial, el cual lo irriga con sus disposiciones generales en materia de plazos máximos contractuales.

Pero la mentada ley detenta una extraña formula, escondida en el Articulo 45, que se relaciona con un plazo legal de excepción sujeto a condición.

Los agraristas argentinos² solemos caracterizarlo como el "plazo extraordinario" de 20 años que aplica para los supuestos en los cuales el arrendatario o aparcero tomador se obligue a efectuar obras que generen retardos en la productividad de la explotación por un lapso de 2 años.

Ciertamente es una disposición de plazo que ha quedado olvidada e incluso algunos la interpretan como perimida, producto de la reforma del Código Civil y Comercial en materia de plazos máximos contractuales. Pero desde aquí intentaremos darle un nuevo giro interpretativo para su puesta en valor a futuro.

PALABRAS CLAVE

CONTRATOS AGRARIOS – ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS – LEY AGRARIA ARGENTINA – PLAZOS MINIMO MAXIMO EXTRAORDINARIO

INTRODUCCIÓN

El plazo extraordinario de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246) es una formulación de excepción, que habilita a las partes fijar un término contractual de 20 años ante el supuesto de compromiso de realización de obras que impacten a la productividad durante un lapso de 2 años. Técnicamente es una cuestión disponible para las partes contratantes. Al menos, así parece emerger de la literalidad legal. La construcción del Artículo 45 se reduce al imperio de la causa consecuencia, siempre y cuando, las partes lo entiendan conveniente. A priori, rige cierta autonomía de la voluntad.

Esta construcción legal opera como opción de excepción e independiente al plazo mínimo legal, el cual, es indisponible para las partes. Sabemos que la ley tiene un

² Conforme bibliografía citada al final.

claro fin protectorio en favor de la parte débil, y hay algunas fronteras que las partes no pueden atravesar, especialmente, el arrendador y/o aparcero dador.

Consideramos que no nos hemos representado la totalidad de los extremos facticos que podrían estar vinculados a la construcción del plazo extraordinario contenido en el Artículo 45 de la citada ley. Y en esa inteligencia, se procede a presentar algunas proyecciones.

DESARROLLO

Como se expresare en líneas anteriores, la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246) se caracteriza por su marcado perfil protectorio histórico.

Dicho perfil se sustenta, fundamentalmente, en lo concerniente al plazo mínimo legal, la prohibición de cláusulas abusivas, el afronte de cargas, etc.

Vale recordar que, parte de su espíritu, expresa reivindicaciones surgidas de la revuelta agraria Argentina conocida como "Grito de Alcorta" del año 1912.

Con lo cual, la preocupación del legislador argentino por proteger a los agricultores y sus familias, en afán de promover el arraigo y proveer al poblamiento territorial, es un carácter evidente de la norma.

Esa característica está presente en cada línea y es un eje ordenador para la interpretación de la misma y sus alcances. En general, similares normas de la región continental presentan este tipo de distinciones en sus perfiles literales.

Como ya se señalare, el Articulo 4 de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246) establece un plazo mínimo legal de 3 años para el contrato de Arrendamiento. Asimismo, el Articulo 22 hace extensivo dicho plazo mínimo a las Aparcerías, con excepción de la orientación productiva pecuaria, respecto de la cual, impera la autonomía de la voluntad (Articulo 37).

Como podrá advertir el lector, en materia de operatividad del plazo mínimo legal, lo relevante es la cesión/entrega del uso y goce del inmueble rural. Allí notamos como el legislador pone especial énfasis en garantizar cierta estabilidad habitacional a los agricultores que se vinculan a la producción primaria por vía de estos contratos.

Entendemos que este carácter distintivo debe permanecer latente en cada interpretación o lectura a realizar, incluso en aquellas que aparentan marginales como la fórmula del Artículo 45, correspondiente al "plazo extraordinario".

3

En esa inteligencia, nos preguntamos si el mentado plazo extraordinario/excepción del Articulo 45 es disponible para las partes o una fórmula de amparo al arrendatario/tomador ante determinadas circunstancias productivas concretas.

Si bien la letra pareciera ser clara en relación a una autonomía de la voluntad, según criterio de los contratantes y la estipulación que hicieran en la formulación del negocio, si el operador jurídico lo enfoca desde la óptica protectoria, bien podría llegarse a la reflexión de que la condición de la existencia de obras al predio que demoren la productividad plena por un lapso de 2 años o más, por si solas y con su peso activan el plazo extraordinario en favor del arrendatario/tomador, independientemente de lo que se haya pactado por términos temporales en el contrato.

Más aún si se presenta el supuesto en el cual esas obras se hicieron inevitables con posterioridad a la celebración del contrato, sin que se hubiera tratado en la redacción y a pesar de conocerse. Incluso, la cuestión pareciera estar más clara en el supuesto de ocultamiento de las reales condiciones del predio que obligasen al arrendatario/tomador a efectuar obras que no estaban en sus planes o proyecciones.

Aclaramos que no es necesario que esas obras obstruyan totalmente la productividad del inmueble, basta con que sea una afectación parcial que se prolongue por un plazo de 2 años o más. Es decir, bien podría darse la ocasión de que arrendatario o tomador reciban un establecimiento con una capacidad productiva disminuida que amerite obras para su recuperación en pleno. Mientras tanto puede haber un margen productivo operativo que acompaña o financia las obras. Tratamos de decir que no es necesaria la condición ruinosa del inmueble para que se observe lo preceptuado en el Artículo 45.

Con todo ello, intentamos dar un giro interpretativo del "plazo extraordinario" de 20 años, desde un enfoque protectorio. De esa manera, lo revitalizamos y ponemos en valor, más allá de la reforma de la ley 26.994 (Código Civil y Comercial Argentino).

Muchos juristas y agraristas³, han sugerido que la fórmula del Articulo 45 de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246) pierde relevancia a la luz de lo que en Código Civil y Comercial Argentino establece en materia de plazos máximos contractuales generales (20 años usos habitacionales

-

³ Conforme bibliografía citada al final.

y 50 años usos productivos / Art. 1197 - CCC).

Por una cuestión de sentido común, esa afirmación tiene asidero si se tiene en cuenta que no hay razón de ser en un plazo excepcional que está por debajo de lo previsto en la ley general respecto de plazos máximos. El punto es que no se le da la trascendencia suficiente a la fórmula que ha provisto el legislador en la ley especial y su real intención a la luz del carácter protectorio irrigado a la misma. Con el enfoque propuesto, la situación se invierte y el Articulo 45 de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246) tiene una nueva razón de ser.

CONCLUSIONES

Con todo lo expuesto, hemos tratado de dejar de relieve un nuevo enfoque a la zona olvidada de la Ley de Arrendamientos Rurales y Aparcerías de Argentina (N° 13.246), proponiendo un giro interpretativo al viejo plazo extraordinario de 20 años sujeto a condición.

Entendemos que desde la óptica propuesta, puede afirmarse que la fórmula del Artículo 45 debe interpretarse como una falange más del perfil protectorio que, excepcionalmente, puede ser disponible a las partes. Pero que, en principio, persigue proveer de un plazo de excepción al arrendatario/tomador ante ciertas situaciones desventajosas. Si es por vía de sana convención entre partes, mejor. Por lo tanto, desde nuestro punto de vista, la mera producción de la condición allí obrante (ejecución de obras necesarias que retarden la productividad plena por 2 años o más) dispara el plazo de 20 años, independientemente de lo que se haya prefijado en el contrato al respecto.

Vale aclarar que se trata de una reflexión con sentido de justicia, pues, no es ecuánime cargar a la parte débil con labores extraordinarias que entorpecen, dificultan o demoran el acceso a una productividad plena en un plazo razonable, a pesar de que ello se hubiera pactado u omitido en el contrato.

El "plazo extraordinario" de 20 años tiene su propia razón de ser y su propia dinámica operativa. No tiene la lógica de plazo mínimo ni la lógica de plazo máximo. Por lo tanto, no ha perdido vitalidad con lo surgido de la última reforma de derecho privado argentino (Ley N° 26.994 – Código Civil y Comercial).

BIBLIOGRAFÍA

BREBBIA, Fernando P. "CONTRATOS AGRARIOS", 2ª edición, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1982.

BREBBIA, Fernando P y MALANOS, Nancy L. "MANUAL DE DERECHO AGRARIO", Ed. Astrea, Buenos Aires, 2011.

DE ARENAZA, Emilio E. "DERECHO AGRARIO", Ed. Altuna, Buenos Aires, 2012. FACCIANO, Luis A. "CONTRATOS AGRARIOS", Ed. Nova Tesis, Santa Fe, 2016. GILETTA, Francisco. "LECTURAS DE DERECHO AGRARIO", Editado por el centro de publicaciones de la secretaria de extensión de la Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 2000.

MAIZTEGUI MARTINEZ, Horacio. "ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES", Ed. Espacio Libre, Santa Fe, 2009.

PASTORINO, Leonardo. "DERECHO AGRARIO ARGENTINO", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009.

PIGRETTI, Eduardo A y OTROS. "DERECHO AGRARIO Y RECURSOS NATURALES", Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1984.

VIVANCO, Antonio C. "TEORÍA DE DERECHO AGRARIO", Ed. Librería Jurídica, La Plata, 1967.