

# PRECAUCIONES PARA ARRENDAR CAMPOS

Dr. Jorge Solmi\*. 2006. Marca Líquida Agropecuaria, Córdoba, 16(156):84.

\*Abogado.

[www.produccion-animal.com.ar](http://www.produccion-animal.com.ar)

Volver a: [Legales](#)

El autor, abogado radicado en Pergamino, primero discrimina entre contratos de alquiler de campos y de aparcería (a porcentaje) y luego analiza las cuestiones a tener en cuenta a la hora de celebrarlos.

Al momento de celebrar contratos de **arrendamientos** agrícolas hay que tener en cuenta que nuestro país cuenta con una ley específica que es la 13.246, que si bien ha sufrido una serie de modificaciones, se aplica a los contratos sobre "predios rústicos" (esto es sobre los campos) estableciendo beneficios que la voluntad de las partes no pueden suprimir.

En los contratos de **arrendamiento** las partes acuerdan el pago de un canon en dinero, aunque hay alguna jurisprudencia que admite que el precio se pueda pactar en cantidad fija de frutos o su equivalente en dinero; en cambio, si las partes acuerdan distribuirse lo cosechado es un contrato de **aparcería**.

Ambos deben celebrarse por escrito y tienen un plazo mínimo de vigencia de tres años.

Los llamados **contratos accidentales o de una campaña**, válidos por hasta dos cosechas y siempre dentro de un año agrícola, son una excepción a la ley. Por eso, para que tengan validez, además de celebrarse por escrito tendrán que calificarse y homologarse ante el juez, quien expedirá el correspondiente testimonio, de lo contrario se aplica el plazo mínimo de la ley: tres años.

Lo mismo sucede cuando:

- a) Las partes prorrogan o renuevan los mismos contratos por un plazo mayor al año.
- b) Si no hubiese transcurrido por lo menos un año entre el vencimiento del contrato anterior y el nuevo.
- c) Si el contrato tiene un plazo menor a los tres años.
- d) Si no tienen plazo.

Otra cuestión para tener en cuenta es la capacidad de las partes al momento de contratar. Si una de ellas es una **persona jurídica** debemos verificar en su estatuto que el objeto la habilite para realizar este tipo de actos y en sus libros de actas que la persona que contrata en su nombre está autorizada para ello.

Los **fideicomisos**, si bien no son personas ni jurídicas ni físicas, pueden celebrar estos actos si su contrato constitutivo se lo permite, y generalmente es el fiduciario el habilitado a suscribirlo.

Si se contrata con una **sociedad de hecho** (las no inscriptas en el registro público), sus socios deben acreditar la existencia con copia del contrato social y una certificación de su vigencia.

**Importante:** contratar con quien no obliga a las sociedades o los fideicomisos hace que corramos el riesgo de perder el dinero pagado o que probablemente tengamos inconvenientes al momento del cobro de los cánones.

A las **sucesiones** las obliga el administrador designado, generalmente el cónyuge del causante o un heredero. Si no lo hay, pero sí se ha dictado una declaratoria de herederos, lo deben hacer todos los que están designados en ella, ya sea por sí u otorgándole un poder a alguien. Estas observaciones nos alejarán de los inconvenientes que puede traernos la posterior aparición de otros herederos reclamantes.

Volver a: [Legales](#)