



REPÚBLICA ORIENTAL DE CUBA

CÁMARA DE REPRESENTANTES

SECRETARÍA

Carpeta Nº 319 de 1990

Repartido Nº 234

Julio de 1991



**CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS RURALES
Y DE APARCERÍA**

Se modifica el régimen jurídico vigente

- Proyecto de ley aprobado por la Cámara de Representantes
- Proyecto de ley sustitutivo de la Comisión de Agricultura y Pesca
- Informe en mayoría
- Informe en minoría

Cámara de Representantes

La Cámara de Representantes, en sesión de hoy, ha sancionado el siguiente Proyecto de Ley

Artículo 1º.- En todo contrato por el cual una de las partes se obliga a conceder a otra el uso y goce de un predio rural con destino a cualquier explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en frutos naturales o productos de la cosa, que se otorgue a partir de la vigencia de la presente ley, se estará al plazo que fijen las partes, con la limitación que establece el artículo 1782 del Código Civil.

Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a los aparceros y subaparceros cuando el dador haya entregado un predio rural.

Artículo 2º.- En el referido contrato las partes intervinientes fijarán de común acuerdo el precio y régimen de reajuste del mismo en su caso.

A falta de previsión expresa respecto del régimen de reajuste del precio, serán aplicables en forma supletoria las disposiciones previstas por los artículos 19 a 23 del Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975.

Artículo 3º.- En los contratos referidos en el artículo 1º no serán aplicables las disposiciones previstas por las siguientes normas: artículos 1º, 3º, 11 a 18, inclusive (Capítulo III), 61, 63, 64 y 66 del Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975, y artículos 3º a 6º, inclusive, del Decreto-Ley N° 14.495, de 29 de diciembre de 1975.

Artículo 4º.- Los contratos celebrados e inscriptos a partir de la vigencia de la presente ley quedarán, al término de los mismos, sujetos a los procedimientos de desalojo previstos por el artículo 546 del Código General del Proceso (Ley N° 15.982, de 18 de octubre de 1988).

Los plazos de desalojo serán los indicados en el artículo 546.3 del referido Código, y en el artículo 41 del Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975, según corresponda por el destino del contrato.

Artículo 5º.- En todo contrato que se celebre al amparo de la presente ley las partes deberán cumplir con las normas que establezca el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, de acuerdo a lo dispuesto por los numerales 5) y 8) del artículo 3º del Decreto-Ley N° 15.239, de 23 de diciembre de 1981.

El incumplimiento del arrendatario, subarrendatario, aparcerero o subaparcerero a las referidas obligaciones será causal de rescisión del respectivo contrato. Se considerará prueba fehaciente la certificación que al respecto otorgue el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

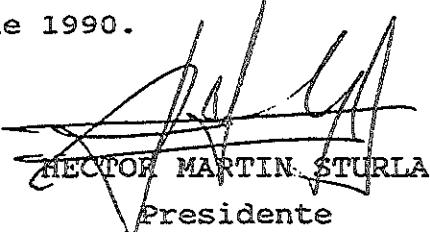
Declarada la rescisión del contrato, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 58 del Decreto-Ley N° 14.384, de 16 de junio de 1975.

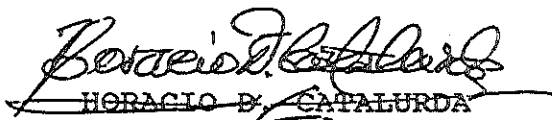
Artículo 6º.- Sustitúyese el artículo 7º del Decreto-Ley

Nº 14.384, de 16 de junio de 1975, por el siguiente:

"ARTICULO 7º.- La inscripción estará a cargo del tomador del predio, sin perjuicio de que pueda realizarla el arrendador, si aquel no lo hiciere, y se regirá por las normas contenidas en la Ley Nº 10.793, de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes".

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 18 de setiembre de 1990.


HECTOR MARTIN STURLA
Presidente


HORACIO B. CATALURDA
Secretario



PROYECTO DE LEY SUSTITUTIVO

Artículo 1º.- En todo contrato que se otorgue a partir de la vigencia de la presente ley por el cual una de las partes se obliga a conceder a otra el uso y el goce de un predio rural con destino a cualquier explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en frutos naturales o productos de la cosa, se estará al plazo que fijen las partes, con la limitación que establece el artículo 1782 del Código Civil y sin perjuicio de la excepción prevista en el artículo 2º.

Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a los aparceros y subaparceros cuando el dador haya entregado un predio rural.

Artículo 2º.- Cuando el referido contrato tenga como destino principal la producción lechera y no se haya estipulado plazo de vigencia o se haya estipulado uno menor a cuatro años, el arrendatario buen cumplidor de sus obligaciones como tal, tendrá derecho a que el arrendamiento se considere realizado por el término mínimo de cuatro años a contar desde la fecha de celebración del mismo, siendo de aplicación, en lo pertinente, lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 11 del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975.

Artículo 3º.- En los contratos referidos en los artículos precedentes las partes intervinientes fijarán de común acuerdo el precio y régimen de reajuste del mismo en su caso.

A falta de previsión expresa respecto del régimen de reajuste del precio, serán aplicables en forma supletoria las disposiciones previstas por los artículos 19 a 23 del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975.

Artículo 4º.- En los contratos a que refiere la presente ley no serán aplicables las disposiciones previstas por las siguientes normas: artículos 1º, 3º, 11 a 18, inclusive (Capítulo III), 61, 63, 64 y 66 del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975, y artículos 3º a 6º, inclusive, del decreto-ley Nº 14.495, de 29 de diciembre de 1975.

Artículo 5º.- Los contratos celebrados e inscriptos a partir de la vigencia de la presente ley, quedarán, al término de los mismos, sujetos a los procedimientos de desalojo previstos por el artículo 546 del Código General del Proceso (Ley Nº 15.982, de 18 de octubre de 1988).

Los plazos de desalojo serán los indicados en el artículo 546.3 del referido Código, y en el artículo 41 del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975, según corresponda por el destino del contrato.

Artículo 6º.- En todo contrato que se celebre al amparo de la presente ley las partes deberán cumplir con las normas que establezca el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, de acuerdo a lo dispuesto por los numerales 5) y 8) del artículo 3º del decreto-ley Nº 15.239, de 23 de diciembre de 1981.

El incumplimiento del arrendatario, subarrendatario, aparcerero o subaparcerero a las referidas obligaciones, certificado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, será causal de rescisión del respectivo contrato.

Declarada la rescisión del contrato, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 58 del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975.

Artículo 7º.- Sustitúyese el artículo 7º del decreto-ley Nº 14.384, de 16 de junio de 1975, por el siguiente:

"ARTICULO 7º.- La inscripción estará a cargo del tomador del predio, sin perjuicio de que pueda realizarla el arrendador, si aquél no lo hiciere, y se regirá por las normas contenidas en la Ley Nº 10.793, de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes".

Sala de la Comisión, 10 de junio de 1991.

OMAR URIOSTE
Miembro Informante

DANILO ASTORI
(Discorde)

REINALDO GARGANO
(Discorde)

RAUMAR JUDE

CARLOS JULIO PEREYRA

JUAN CARLOS RAFFO

INFORME

Al Senado:

Vuestra Comisión de Ganadería, Agricultura y Pesca, por mayoría de sus miembros, aconseja al Cuerpo la aprobación del proyecto de ley sustitutivo al sancionado por la Cámara de Representantes el 18 de setiembre de 1990, referente a la modificación del régimen jurídico vigente aplicable a los contratos de arrendamientos rurales y de aparcería.

Dicho proyecto de ley sustitutivo es básicamente el mismo que recibiera sanción en la Cámara de Representantes, con la salvedad de que se ha incorporado un artículo, el segundo, que establece un plazo mínimo de cuatro años aun si se hubiere pactado uno menor o ninguno, para los contratos que tengan como destino principal el de producción lechera.

Las demás modificaciones son meramente de redacción y de numeración del articulado, que sólo tienen por objeto adaptar el mismo a la situación creada por la incorporación de una nueva norma contenida en el artículo segundo del proyecto de ley sustitutivo.

El artículo 1º consagra para los contratos que regula, la libertad de contratación en materia de plazos, con un máximo de quince años conforme a lo dispuesto por el artículo 1782 del Código Civil.

El artículo 2º dispone que cuando los contratos comprendidos tengan por destino principal el de producción lechera, el arrendatario buen cumplidor de sus obligaciones tendrá derecho a que el contrato se considere realizado por un plazo de cuatro años, aun cuando las partes hubieran estipulado uno menor o no hubieren previsto plazo alguno de vigencia.

El artículo 3º deja librados a la voluntad de las partes la estipulación del precio y, en su caso, el sistema de reajuste a aplicar.

Supletoriamente y en el supuesto de que nada se hubiere previsto respecto al reajuste, declara aplicables los artículos 19 a 23 del decreto-ley 13.834, que autorizan a las partes a convenir su modificación y, en defecto de acuerdo, a plantear su revisión en vía judicial.

El artículo 4º, declara la inaplicabilidad de las disposiciones que en él se citan, a los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de la ley y el artículo 5º,

establece normas procesales relativas a la restitución de los predios al término de los contratos, remitiéndose al artículo 546 del Código General del Proceso.

El artículo 6º sujeta las partes a las normas que en materia de manejo de suelos y aguas establezca el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, previéndose incluso, la rescisión del contrato si el tomador del predio incumpliera sus obligaciones al respecto.

Finalmente, el artículo 7º sustituye la redacción del artículo 7º del decreto-ley 14.384, invirtiendo la carga de la inscripción del contrato que en adelante recaerá en el tomador del predio, sin perjuicio de la potestad del arrendador de realizarla si aquél no lo hiciera.

Este proyecto de ley ha tenido iniciativa del Poder Ejecutivo, luego de un análisis técnico realizado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, de la realidad actual del sistema de explotación agropecuaria.

Este análisis ha tenido como fin buscar los mejores mecanismos para facilitarle a quien está capacitado para la explotación agropecuaria, tenga acceso a la tierra, por todas las formas imaginables. Objetivos que podrán alcanzarse si en los arrendamientos, las partes contratantes tienen total libertad para realizar el contrato con plazos y precios según lo convengan.

Las leyes vigentes que también han tenido como fin promover el asentamiento del productor rural, asegurándoles un plazo mínimo, no han logrado ese resultado, sino que han retraído la oferta de campos para arrendamientos y aparce-rías. Sustituidos por formas precarias de tenencia, o formas simuladas, que desvirtuaron los fines buscados.

La excepción para la explotación lechera, se ha entendido pertinente en razón de las especiales características que poseen tanto dicho tipo de producción como los ajustes de precio y formas de pago que les son propios.

La aprobación de este proyecto de ley aparejará gran beneficio a la agropecuaria, y a los productores en particular, en la medida que al consagrar la libertad de contratación, tendrá por efecto ineludible un considerable aumento

en la oferta de tierras en arrendamiento, reestableciéndose así un negocio jurídico que hoy se halla en vía de extinción.

Con ello, se asegurará a los tomadores de predios rurales una mayor estabilidad, por cuanto ya no serán necesarios los pastoreos simulados y otras formas de contratación accidentales adoptadas en el presente, que impiden, por su propia inseguridad, planificar y desarrollar mejoras en los sistemas productivos.

Por las razones expuestas, vuestra Comisión aconseja al Senado la aprobación del proyecto de ley sustitutivo que se adjunta.

OMAR URIOSTE
Miembro Informante

RAUMAR JUDE

CARLOS JULIO PEREYRA

JUAN CARLOS RAFFO



CÁMARA DE SENADORES

COMISIÓN DE AGRICULTURA Y PESCA

- 11 -

INFORME EN MINORIA

Al Senado:

Los Senadores abajo firmantes, hemos resuelto no acompañar con nuestro voto el Anteproyecto de Ley oportunamente enviado con media sanción por la Cámara de Representantes, por las razones que se explicitan a continuación:

1 - El referido Anteproyecto -sometido a consideración del Parlamento por iniciativa del Poder Ejecutivo- parte de la tesis central de que existe una importante retracción en la oferta de tierras, la que estaría motivada por los efectos negativos derivados de la normativa vigente, tanto en materia de plazos como de precios.

En defensa de este argumento, el Poder Ejecutivo ha aportado datos que, a nuestro entender, no resultan suficientemente confiables, pues son plenamente controvertidos por cifras más fidedignas aportadas por otros organismos del Estado (caso DI.CO.SE., por ejemplo). En base a estos datos, resulta que en realidad la reducción del volumen de tierras sería levemente superior al 10%, cifra alejada de aquellas manejadas por el Poder Ejecutivo.

Y, sin perjuicio de ocuparnos, más adelante, del tema de los plazos, conviene decir desde ya que en materia de precios, la normativa vigente en modo alguno impide la realización de acuerdos sobre el particular. Así lo dejó asentado, fuera de toda duda, el doctor Gelsi Bidart, Catedrático de Derecho Agrario, en ocasión de su comparecencia ante la Comisión. Pero, además, la Ley vigente establece un mecanismo de corrección de precios, capaz de proteger al arrendatario ante contingencias perjudiciales, mecanismo que, a nuestro entender de manera inconveniente, la Ley proyectada deja sin efecto.

2 - El Anteproyecto en discusión elimina también otros aspectos que consideramos beneficiosos de la Ley vigente, a saber:

- Se elimina el criterio general de regulación de los contratos;
- Se elimina casi por completo el régimen de plazos;
- Se elimina el derecho preferencial de compra por parte del arrendatario.

3 - No compartimos la filosofía general contenida en el Anteproyecto, estructurado -al decir del doctor Gelsi Bidart- sobre "bases propietaristas", o sea, apuntando más a preservar la propiedad del bien que a afincarse al productor

a la tierra. Desde nuestra óptica, el Proyecto debería asentarse sobre "bases productivas", es decir, preferenciando a quien trabaja la tierra y no a quien simplemente la posee, única forma de estimular realmente una mayor producción.

4 - En lo que respecta a los plazos, el Anteproyecto en discusión -con la sola excepción del sector lechero- impulsa la "libre contratación", lo cual conlleva una total desregulación de los contratos, en directo perjuicio del arrendatario. En efecto, esta "libre contratación" hará que vayan perdiendo jerarquía los CONTRATOS DE MEDIANERIA, desplazándose los acuerdos hacia CONTRATOS ANUALES o CONTRATOS POR DOS COSECHAS, lo cual traerá como inevitable consecuencia el progresivo alejamiento de la tierra por parte del productor (acelerando el proceso de despoblamiento de nuestra campaña, por todos conocido).

La desregulación de los contratos, traerá aparejada, además, una incidencia negativa sobre el CREDITO BANCARIO de los productores arrendatarios, por cuanto dichos créditos están directamente vinculados al tiempo de permanencia del productor en la tierra (a mayor tiempo de permanencia, mayores posibilidades de recuperación del crédito por parte de la Entidad prestataria).

5 - Como se sabe, el Anteproyecto, en discusión, por acuerdos surgidos en el seno de la Comisión del Senado, otorga un plazo especial para el sector lechero, mejorando para este sector los términos oportunamente aprobados por la Cámara de Representantes. Si bien el plazo de 4 años recoge -aunque no completamente- las inquietudes planteadas por el sector, el mismo nos merece algunas objeciones:

a) La norma especial acordada, tiene la limitación enorme de reconocer las necesidades de un solo sector productivo, desatendiendo los intereses de los restantes sectores, muchos con similares necesidades en materia de plazos.

b) La disposición mencionada no va a cambiar para nada la cuestión de la falta de oferta de tierras, sobre todo porque no ataca una de sus causas fundamentales: la tributación que rige las actividades agropecuarias.

c) Si bien la norma que estamos comentando beneficia a uno de los sectores más duramente afectados por el nuevo régimen, a nuestro juicio no resuelve en forma eficiente la cuestión de los plazos para el sector lechero. Producto de una transacción entre las demandas de las organizaciones gremiales (Asociación Nacional de Productores de Leche e Intergremial de Productores de Leche) -demandas respaldadas por todo el espectro político con representación en los dos Departamentos fundamentales de la Cuenca Lechera (Florida

y San José)- y los sectores político-partidarios que abogan por la libre contratación, el plazo de cuatro años no es suficiente para que un productor sin tierras se arriesgue a contratar un plazo tan breve, dada la magnitud de las inversiones que debe realizar para incorporarse a la producción.

d) La norma puede incluso resultar perjudicial para el pequeño y mediano productor lechero arrendatario -el 50% de los productores- cuyo contrato haya vencido, quienes de hecho quedarán a merced de las exigencias de los propietarios de las tierras.

6 - En materia de "Conservación de suelos", el Anteproyecto que viene con media sanción de Diputados legisla sobre el tema de manera que consideramos incorrecta, tal como fuera demostrado en ocasión de la comparecencia de los doctores Gelsi Bidart y Guerra ante la Comisión. Por otra parte, la norma que propone considerar como PRUEBA FEHACIENTE la certificación extendida por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, tendría, en opinión de la Cátedra de Derecho Agrario, un carácter abiertamente INCONSTITUCIONAL. A propósito de esto, en un proyecto redactado por el doctor Guerra y presentado ante la Comisión, se corregía este aspecto de manera conveniente, siendo ello desestimado por la mayoría de la Comisión. En todo caso, la importancia del tema de la conservación de los recursos naturales del país, daría mérito a considerar esta norma como punto de partida perfeccionable en el futuro.

7 - Con relación a la llamada "Preeminencia de la voluntad de las partes", debemos decir que, contrariamente a lo que se asevera por parte de quienes impulsan una modificación de la normativa vigente, la misma no sólo no se elimina con la Ley actual sino que se preserva, dándole el necesario equilibrio entre las partes que contratan. El Anteproyecto en consideración, vuelve preeminente la voluntad de una de las partes -el arrendador- propietario de un bien social -la tierra- que no trabaja personalmente.

8 - Finalmente, y con respecto al tema "Resolución del Contrato", debemos señalar que, en casos de INCUMPLIMIENTOS, la Ley vigente establece mecanismos que consideramos idóneos para que pueda llegarse rápidamente a la resolución del contrato y recuperación del bien por parte del propietario. Ello se logra, asimilando la situación de incumplimiento de parte del arrendatario, a la de "incumplimiento en el pago", actuándose entonces mediante intimación. No se trata, pues, de que en cualquier caso puedan extenderse los plazos más allá de la voluntad de una de las partes -el arrendador- como sugieren los impulsores de la nueva Ley.

No obstante lo señalado, los Senadores firmantes de este "INFORME EN MINORIA" reconocen que debe hacerse una readecuación de los actuales plazos, en función de las especificidades productivas de que se trate. Lo que no resulta en modo alguno aceptable, es la eliminación lisa y llana de todo tipo de plazos para la mayoría de los sectores productivos, tal como ha acordado mayoritariamente la Comisión.

Por las razones que anteceden, los Senadores firmantes -representantes del Frente Amplio en la Comisión- votarán en forma negativa el texto avalado por la mayoría de la Comisión. Reconocemos como mucho más adecuadas a nuestra visión de la problemática de los Arrendamientos Rurales, aquellas soluciones contenidas en el Proyecto oportunamente presentado ante la Comisión por el doctor Guerra, las cuales resultan en buena medida adecuadas para resolver la mayoría de los problemas actualmente planteados.

DANILO ASTORI

REINALDO GARGANO