LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO RURAL ARRENDADO O DADO EN APARCERIA

Contenido y límites

por

JUAN PABLO SAAVEDRA

SUMARIO:

1º) INTRODUCCION.

En el análisis de derecho agrario sobre los contratos de arrendamiento y aparcería rural, resulta hoy insoslayable referir al marco jurídico de la gestión productiva del predio que se concede por el contrato.

Los desarrollos doctrinarios más autorizados han puesto de manifiesto la importancia del marco jurídico en que se desarrolla la gestión productiva en los contratos de arrendamiento o aparcería rural. Tendencia que por lo demás permite analizar en forma sistemática varias dis-

posiciones de la legislación especial en materia de arrendamientos y aparcerías rurales.

Esta orientación de la doctrina y de la legislación positiva, no parece en ese sentido gratuita. La cesión de la gestión productiva del predio emerge como la función esencial de estos contratos.

Señala en ese aspecto Massart que quien celebra un contrato agrario "en el mismo momento en que concede a otro sujeto la gestión productiva de su predio, no atribuye al otro contratante solamente el ejercicio de un derecho de goce de la cosa, como sucede en la locación, sino que le atribuye algo de mucho mayor importancia —y de algún modo diverso— que es el ejercicio de un poder que tiene como contenido incluso la organización de un ordenamiento productivo" (1).

En consecuencia, precisar el contenido y límites de los poderes jurídicos a efectos de desarrollar esa gestión por parte del arrendatario o aparcero tomador, adquiere una singular relevancia desde todo punto de vista.

2º) EL MARCO ANALITICO DE LOS PODERES EN LA GESTION DEL PREDIO

Han sido particularmente los juristas italianos, quienes advirtieron la posibilidad y la fecundidad del análisis sistemático y unitario del marco de poderes y deberes de que correlativamente eran titulares ambas partes contratantes en los contratos de arrendamiento y aparcería rural.

Y ello fruto de la percepción de que a diferencia de lo que acontece con el contrato de locación de cosas, los contratos de arrendamiento y aparcería rural tienen por objeto la concesión del uso y goce de un bien productivo. En este contexto no es fácil reducir el análisis, tal como resulta de estilo en el derecho civil, al simple examen de las obligaciones y derechos de que cada una de las partes es titular.

Es en esa perspectiva de análisis funcional del contrato, que el examen de los poderes jurídicos en la gestión técnica económica del predio concedido, desborda ciertamente en enfoque con que el derecho común se aproxima al fenómeno.

El punto de vista, que ha sido siempre seguido por la doctrina tradicional —dice Galloni—, es aquel del análisis en profundidad de los derechos y obligaciones recíprocas que derivan de la fuente contractual. No obstante, una vez admitido que la causa del contrato de arrendamiento rural —así como de cualquier contrato agrario— no es el desplazamiento patrimonial de un sujeto a otro o la contraprestación, sino que es la creación de un *quid novi*, esto es un ordenamiento productivo, resulta la insuficiencia del método tradicional de estudio" (2).

---

(1) MASSART, Alfredo, *I contratti agrari di scambio*, en Diritto Agrario Italiano (N. Irti), Torino 1980, págs. 269-270.

(2) GALLONI, Giovanni, *L'evoluzione legislativa del contratto di affitto di fondi rustici alla luce della teoria dei poteri*, en Riv. Diritto Agrario, 1972, pág. 322.

Así efectuada tal proposición metodológica, la misma deriva en el examen del estatuto (*status*), "respectivamente de concedente y conductor dentro del ordenamiento de la empresa; con la consecuencia pues que de este *status* derivan una serie de poderes jurídicos y de derechos subjetivos a favor de las dos partes. En otros términos, los dos sujetos contrayentes —o partes— del contrato en el momento en que celebran el acuerdo se reconocen y se atribuyen recíprocamente la posición jurídica o el *status* respectivamente de concedente y de conductor con los relativos poderes y derechos de ejercitar al interior del ordenamiento de la empresa" (3).

Ha sido esta la propuesta metodológica más seguida por la doctrina italiana, a la luz de la cual se han obtenido los mayores logros de sistematización sobre el punto (4).

3°) LA AUTONOMIA EN LA GESTION DEL PREDIO Y SUS LIMITES.

Como se podrá haber advertido, el examen sistemático y unitario de los poderes —o si se quiere del estatuto—, del concesionario y del concedente respectivamente, particularmente analizados en función de la actividad económica-productiva a ser ejercitada, ha llevado a un fortalecimiento de los poderes del concesionario.

Reforzamiento dirigido a dotarle de mayores poderes en la tarea de combinar y predisponer los distintos recursos con el objeto de aumentar la productividad del predio. Ello como un poder ligado —o derivado— del *ius fruendi*, a efectos de permitir el ejercicio del mismo, mediante la remoción de las causas que le impidan su integral ejercicio, o los dirigidos a un aumento de la producción (frutos), en cantidad y calidad.

Fenómeno que desde otro ángulo, se presenta como el reconocimiento a la libre iniciativa que deberá desarrollar como empresario agrario.

---

(3) GALLONI, Giovanni, *L'evoluzione legislativa del contratto di affitto...*, cit., págs. 305-306.

(4) GALLONI, Giovanni, *L'evoluzione legislativa del contratto di affitto...*, cit., págs. 303 y ss., idem., *Premesse ad una nozione autonoma dell'affitto dei fondi rustici*, en Riv. Diritto Agrario 1971, págs. 439 y ss. PARLAGRECO, Attilio, *Il potere imprenditoriale dell'affittuario di fondo rustico secondo l'art. 10 della legge 11 febraio 1971*, N. 11, Riv. Diritto Agrario, 1972, págs. 689 y ss.

Punto de vista que ya había sido delineado por Giangastone BOLLA. Decía en efecto BOLLA que no se advertía cómo "el derecho de iniciativa del arrendatario, esto es aquel de mejorar el predio independientemente de la voluntad del propietario, pero en atención a los deberes que se refieren a la cosa productiva, a la específica gestión y goce de la misma, no termina por conferir al arrendatario un poder esencialmente diverso del derecho subjetivo. esto es una competencia, un status que el arrendatario asume, al punto que en caso de oposición del propietario tiene derecho de que le sea reconocido, recurriendo al órgano jurisdiccional" (art. 1633) (cit. por GALLONI, *L'evoluzione legislativa...*, cit., pág. 304).

Agudamente apunta Brebbia que "una de las más importantes direcciones en que se mueve el nuevo derecho arrendaticio agrario consiste, sin duda, en una notable extensión de los poderes de iniciativa del arrendatario como consecuencia de la titularidad de la empresa agraria que nace del contrato con el objeto de asegurar una mayor eficiencia y racionalidad de la explotación lo que marca una diferencia importante con el contrato de locación del que cada vez se aleja más" (5).

Este reforzamiento se manifiesta de otro modo, en la creación de un marco mínimo, indisponible para las partes, de autonomía funcional en la organización y gestión del predio. Mínimo que habrá de prevalecer aun en caso de que cosa diversa se hubiere convenido en el respectivo contrato.

Esta autonomía en la gestión del predio, como reseña Parlagreco comprende tanto las iniciativas de organización entendidas como "los actos atinentes a la organización del proceso productivo agrícola, tales como las decisiones concernientes a: la implantación del programa productivo (como por ej., los tipos de rotaciones agrarias) y las consecuentes operaciones culturales, la elección (por cualidad y cantidad) y la adquisición de los bienes instrumentales (semillas, plantas, abonos, fitosanitarios, forrajes, heno, útiles, máquinas, animales, etc.) y relaciones de trabajo necesarias para el empleo de esos medios", así como también "las iniciativas de gestión, que a su vez, resultan de todos los actos dirigidos al fin de seguir, controlar y ordenar el desarrollo del proceso productivo agrícola, y su integración en el cumplimiento del ciclo económico agrícola completo, asi como los actos relativos a la conservación, transformación o enajenación de los productos" (6).

Claro está que ese ensanchamiento en la base de los poderes del arrendatario o aparcero tomador no es irrestricto. Está acotado objetivamente al marco normativo y funcionalmente a los límites de su ejercicio legítimo de conformidad con el fin con el que esos poderes han sido reconocidos (7).

---

(5) BREBBIA, Fernando, *Manual de Derecho Agrario*, Buenos Aires 1992, pág. 380.

(6) PARLAGRECO, Attilio, *Il potere imprenditoriale dell'affittuario...*, cit., pág. 696.

(7) GALLONI observa en cuanto a los límites de ese poder: "La estructura de este poder (gestorio del arrendatario) no es disimil de aquel estudiado por el derecho administrativo. Se trata también de una legitimación de obrar según un fin con un doble orden de controles, de los que el primero refiere a la legitimidad, esto es el respeto de los límites externos puestos al ejercicio del poder, y el segundo refiere al mérito bajo el perfil de la idoneidad del instrumento usado en la consecución del fin propuesto. En el ámbito de estos límites se desarrolla una autonomía, esto es una potestad auto y heterorganizativa, que no puede ser completamente libre o arbitraria, sino que debe ser siempre orientada a un fin y sujeta a un relativo control" (GALLONI, *Premesse ad una nozione autonoma del affitto...*, cit., págs. 439 y ss.).

4º) EL CONTENIDO DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: LA GESTION DEL PREDIO COMO DERECHO Y COMO DEBER.

Quizás el primero de los temas que debe analizarse en el conjunto de poderes y deberes de que son titulares las partes contratantes en los arrendamientos y aparcerías rurales, es de si el "uso y goce del predio" consiste simplemente en un mero derecho subjetivo de puro contenido facultativo, o si por el contrario correlativamente también impone el deber de explotar el predio concedido en arrendamiento o en aparcería. Esto es, si el arrendatario o aparcero además del derecho que tiene a usar y gozar del predio, también tiene el deber de hacerlo.

a) *La gestión del predio como derecho y como deber en el contrato de aparcería.*

En primer término, no cabe duda que en la aparcería, y en tanto la renta ha sido fijada en un porcentaje de los frutos obtenidos o su equivalente, surge no solamente el derecho a usar y gozar la cosa: correlativamente el concesionario del predio también contrae la obligación de hacerlo.

Establece inequívocamente el Código Rural que el aparcero tomador contrae la obligación de cultivar o cuidar del predio concedido en aparcería (art. 143).

De lo que se desprende no solamente que el aparcero tomador tiene la obligación de cultivar y explotar el predio conforme a su destino contractual y legal en los términos exigibles conforme a la diligencia media, y de acuerdo a tecnologías más o menos prevalecientes, etc. También puede colegirse —sin ningún tipo de forzamiento de los textos legales—, que una explotación negligente del predio supone un incumplimiento a las obigaciones contraídas que enervará la responsabilidad del aparcero tomador.

Cabe recordar en ese sentido que en la Ley 12.100 existía una disposición que para los contratos de aparcería preveía la rescisión del contrato cuando existiese "prueba suficiente de que la producción del predio es inferior a la que razonablemente corresponde como producción normal, así como también en los casos de negligencia en el debido cuidado del predio, sus mejoras o del capital aplicado a la explotación" (art. 58).

A nuestro juicio, el hecho de que el decreto-ley 14.384 no reprodujera tal disposición, en puridad no ha modificado sustancialmente las cosas (8). La negligencia en la gestión del predio podrá ser probada en sí misma, como también por la presunción —ahora sin el carácter legal que tenía bajo la vigencia de la ley 12.100—, de una producción inferior a la tenida como razonablemente normal. Aunque claro está, como se trata de una obligación de medios y no de resultado, podrá el aparcero tomador desvirtuar la presunción de negligencia en la gestión del predio derivada de una magra producción, probando otras causas inculpables de tal resultado.

b) *La gestión del predio como derecho y como deber en el contrato de arrendamiento rural.*

Bastante más controversial resulta determinar si la gestión del predio es además de un derecho un deber, en los casos de arrendamiento rural.

La determinación de si en nuestro Código Civil el arrendatario tiene o no la obligación de usar la cosa dada en arrendamiento ha merecido opiniones encontradas. Aunque el punto ha sido examinado a propósito de la locación de viviendas, los autores nacionales han llegado a conclusiones diversas en el análisis de los textos del Código Civil.

Así mientras para Jacobo es menester concluir que cuando en un arrendamiento se concede el uso y goce de una cosa para un destino determinado, surge también una limitación para el arrendatario: este tiene el deber de usar la cosa según los términos o espíritu del contrato (arts. 1811 inc. 1º y 1812). No tiene como el propietario un derecho absoluto e irrestricto de servirse de la cosa como mejor le parece o le convenga, sino que está limitado por el destino contractual. Y ello supone que si la cosa arrendada no se usa, existe para este autor, un incumplimiento a la obligación de usar y gozar la cosa conforme a su destino (8).

Carnelli por el contrario, ha sostenido que no ha establecido el Código Civil la obligación del arrendatario de usar la cosa arrendada. Simplemente ha dispuesto que si el arrendatario usa de la cosa, debe hacerlo conforme al destino establecido. Pero si no usa de la cosa, en puridad, no existe incumplimiento de contrato. Salvo que el no uso de la cosa perjudique su conservación (10).

La legislación especial en materia de contratos de arrendamiento rural tampoco contiene previsiones que permitan resolver claramente el punto, por lo que debe recurrirse a los principios generales del derecho y a las doctrinas más recibidas.

Por lo pronto, no parece dudoso que en aquellas situaciones en que la no explotación del predio apareje perjuicios en la conservación del predio, habrá de concluirse que ello representa una violación a las obligaciones contraídas. Tal por ejemplo el caso en que el abandono de la gestión apareje perjuicios en la conservación del predio libre de malezas, o por la falta de podas y otras labores culturales en el caso de árboles frutales, vides, etc.

Pero en estricto rigor, en tales situaciones existe incumplimiento a otra obligación independiente y autónoma y que es la que amerita la res-

(8) En el mismo sentido se pronuncian VESCOVI, LAGARMILLA y HEGUY TERRA, *La nueva ley de arrendamientos rurales* Nº 14.384, Montevideo 1976, pág. 72.

(9) JACOBO, Juan, *La deshabitación como causal de desalojo*, Montevideo 1977, págs. 27 y ss.

(10 CARNELLI, Santiago, *¿Tiene el arrendatario obligación de usar la cosa arrendada?*, en A.D.C.U., T. I, págs. 245-246.

cisión del contrato: la de conservar las mejoras y el predio como un buen padre de familia. No puede decirse en estos casos que precisamente sea el incumplimiento o la obligación de explotar el predio la causal de rescisión, sino la de conservarlo en su integridad.

Se trata de saber por el contrario, si la gestión del predio integra el haz obligacional del concesionario del uso y goce. O si se quiere por la inversa, si la no gestión pura y simpde —sin lesión alguna a la conservación del predio—, supone un incumplimiento contractual.

A nuestro juicio es posible colegir de una interpretación histórico-evolutiva —y a la vez respetuosa de nuestros textos legales—, que la gestión del predio no solamente constituye una facultad para el arrendatario rural: es también una obligación.

Repárese en primer término que al tenor del Código Civil constituye la primera de las obligaciones principales del arrendatario —así calificadas por el propio Código—, la de "Usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato" (art. 1811, nal. 1º). Y si el precepto legal establece como obligación la de "usar de la cosa", parece conforme a derecho concluir que la gestión no sólo constituye una facultad para el arrendatario.

Por lo demás, la no explotación del predio no supone cumplir con el destino convenido en el contrato. Si se convino v.g. como destino la agricultura, supone un incumplimiento al contrato por variación de destino, el mantener el predio sin explotación alguna. Puesto que la no explotación no puede decirse que es afectación a la agricultura.

Y en tercer término este temperamento resulta conforme a lo que constituyen los principios y orientaciones del derecho moderno, donde el cultivo —el buen cultivo—, se presenta no solamente como una mera facultad. sino también como un deber (11).

Sostiene Barahona en el mismo sentido, que el funcionamiento de la "explotación" en el arrendamiento rural, impone diversas obligaciones especiales al arrendatario, inexistentes en el contrato de locación. Así por ejemplo la obligación de explotar, de no abandonar el cultivo del fundo rústico Y luego de recordar el deber —o carga— del propietario de explotar el predio, añade que se trata de una interacción entre el régimen de propiedad de la tierra y su arrendamiento como cosa productiva. La

(11) Hemos dicho antes de ahora que "el principio de buen cultivo no se agota en la dimensión que venimos de analizar de puro derecho subjetivo. En el derecho agrario contemporáneo se ha dado un paso más y el buen cultivo ha avanzado para transformarse en un deber, o más precisamente, la carga del buen cultivo. La omisión al mandato de dicha carga importa en nuestro derecho la sanción de quedar habilitada la vía expropiatoria. Así, a los efectos de la colonización, habrán de considerarse preferentemente y en primer término para ser expropiadas "las tierras sin cultivo o deficientemente explotadas" (art. 39 ley 11.029 de 12 de enero de 1948). Quiere decir que la omisión del buen cultivo puede aparejar incluso la privación del derecho de propiedad que —a juicio de la sociedad—, ha dejado de cumplir con el fin para el cual se reconoció". (*Nociones básicas de Derecho Agrario*, Montevideo 1990, pág. 74).

obligación de explotar del arrendatario —señala—, encuentra su razón de ser en las realidades económicas. Una explotación abandonada o interrumpida, es un bien patrimonial que se deprecia (12).

Esta ha sido por lo demás la posición asumida por la doctrina comparada más recibida. Autores como Carrara (13) y Pace (14), establecen que el ejercicio de la actividad agraria es no solamente una facultad para el arrendatario, sino también una obligación.

Aunque deberá convenirse —como ha resuelto reiteradamente la jurisprudencia argentina en aplicación del art. 19 de la ley 13.426 que establece como causal de extinción del contrato el abandono del predio—, que el incumplimiento a esta obligación para que amerite la rescisión del contrato, debe apreciarse en el contexto de la actividad agraria que se ejercita. Así la desocupación del predio por un plazo breve no supone un incumplimiento del contrato (15).

En la misma senda, no cabe colegir que se ha dado el supuesto de no gestión del predio, por la sola inactividad en los períodos que conforme al desarrollo de los ciclos agrarios corresponde el receso en las labores, o por "descanso" de la tierra, etc.

De igual modo deberá convenirse que es preciso que se trate de una renuncia a la explotación sin beneficiario determinado (16). La explotación del predio no ya por el arrendatario, sino por parte de terceros nos ubica en sede de subcontratos y cesión de contratos.

5º) EL CONTENIDO DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: EL DERECHO A LOS FRUTOS Y A SU APROVECHAMIENTO ECONOMICO.

No parece dudoso que la atribución por parte del concedente del uso y goce al concesionario del *ius fruendi*, vale decir del aprovechamiento económico del predio en general, y en particular de la facultad de apropiarse de los frutos que diera la cosa, emerge como uno de los contenidos más típicos de los contratos agrarios de arrendamiento y aparcería rural.

(12) BARAHONA ISRAEL, Rodrigo, *Aspectos histórico-sistemáticos de la evolución del contrato de arrendamiento de fundos rústicos en la experiencia de algunos derechos europeos occidentales*, en Temas de Derecho Agrario europeo y latinoamericano, San José de Costa Rica 1982, pág. 181.

(13) CARRARA, Giovanni, *I contratti agrari*, Torino 1959, págs. 391-392.

(14) "Dentro de los principales efectos producidos por los contratos agrarios entre las partes ocupa el primer puesto —dice PACE— la obligación del cultivo o de la cría (allevamento), según que la relación recaiga sobre el fundo o sobre el ganado. El cumplimiento de tal obligación, clasificable como se ha visto entre aquellas de hacer, permea vastísimos aspectos de los contratos, no dejando de influir en las características de los elementos esenciales y en la existencia misma de la relación" (PACE, Salvatore, *I contratti agrari*, Milano 1952, pág. 119).

(15) LEUNDA TOSI, Edgardo, *Arrendamientos y aparcerías rurales*, Rosario 1961, pág. 115.

(16) BREBBIA, Fernando, *Contratos agrarios*, Buenos Aires 1982, pág. 83.

A tal punto que como observa Pace, en los contratos agrarios opera como "un elemento esencial para la identificación del negocio. Se trata por tanto de un efecto que no puede ser evitado por las partes que quieran estipular un contrato agrario" (17). Esto es, sin la existencia de esta traslación del derecho de disfrute económico del predio no es posible hablar de contratos de arrendamiento o aparcería rural. Y su ausencia deriva necesariamente en que el contrato de que se trate degenere inevitablemente hacia otro tipo contractual.

El derecho de aprovechar económicamente de la cosa y percibir los frutos que la cosa diera, corresponde en principio al propietario de la misma (art. 487 nal. 1º Código Civil). Sin embargo, el propio Código Civil en el artículo 733, luego de ratificar que los frutos pertenecen en principio al dueño de la cosa, añade precisamente "sin perjuicio de los derechos constituidos por las leyes o por un hecho del hombre, como, por ejemplo, al poseedor de buena fe, al usufructuario o al arrendatario".

Los contratos de arrendamiento o aparcería rural tienen precisamente como efecto la traslación del contenido de este derecho de apropiación sobre los frutos, hacia un tercero que carece de esa facultad respecto al predio concedido (18).

Esta atribución negocial del *ius fruendi* —en contraposición al simple *ius utendi* del contrato de locación—, se encuentra en correlación sinalagmática con la obligación de abonar la renta al concedente de parte del arrendatario o aparcero tomador. Y debe tomarse como punto de partida en torno al cual giran todos los poderes de ambas partes en estos contratos de arrendamiento y aparcería rural.

Ahora bien, en tanto estos contratos suponen el ejercicio de la actividad agraria, cuyo núcleo central lo constituye el desarrollo de un ciclo biológico, adquiere particular relevancia el análisis de los frutos denominados naturales. Vale decir "las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales" (art. 503 inc. 1º Código Civil).

Estos frutos naturales son parte de la cosa mientras se encuentren unidos o adheridos a ella. Principio este que proviene del derecho romano (*fructus pendenti pars fundi videtur*), y es recogido en nuestro Có-

(17) PACE, Salvatore, *I contratti agrari*, cit., pág. 138.

(18) Sobre este punto señala PUIG PEÑA que en el derecho romano para algunos autores (P. JORS y W. KUNKEL, Derecho Privado Romano), la adquisición se basaba en el contrato establecido entre arrendador y arrendatario. Tan pronto la cosa los producía, se establecía una *traditio* o *cuasi traditio*. BONFANTE se opone a ello y dice que el acto de adquisión va ínsito en la percepción autónoma en la tradición. Otros se refieren a lo que RATTI denomina "negocios de autorización" (v. PUIG PEÑA, Federico, *Tratado de Derecho Civil español*, T. III, Vol. I, Madrid, s./f., pág. 120 en nota). También GIORGIANI ha combatido la doctrina de la *traditio* o *cuasi-traditio* por artificiosa (GIORGIANI, Michele, *Contributo alla teoría dei diritti di godimento su cosa altrui*, Milano 1940, págs. 118 y ss.).

digo Civil (art. 464), sin perjuicio de la posibilidad de constituir relaciones jurídicas en previsión del día en que al separarse adquieren la condición de *res nova* (art. 466 Código Civil).

La adquisición de los frutos naturales se produce pues en tanto se produzca la separación del fruto respecto de la cosa a que acceden (argumento art. 504) (19). No existen en nuestro derecho positivo referencias que permitan sostener —como sucede en el derecho italiano—, que la simple maduración de los frutos tenga relevancia alguna en esta sede (20).

Aunque como la rígida aplicación de esta regla al momento de extinción del contrato, puede dar lugar a importantes injusticias, la legislación agraria ha venido a introducir algunos correctivos a estos principios, casi siempre por la vía oblicua de las normas procesales (21).

En cuanto a la determinación del objeto del *ius fruendi*, esto es de los frutos naturales cuyo aprovechamiento ha sido concedido, existen algunas previsiones legales que permiten extraer el contenido típico del *ius fruendi* que corresponde al arrendatario o aparcero tomador. Más allá de que ese contenido también podrá derivar de las previsiones contractuales adoptadas por las partes.

Por ejemplo, en materia de aparcería establece el Código Rural una importante disposición al declarar que constituyen objeto de reparto "las crías de los animales y los productos de éstos, como huevos, leche, miel, lana, crines, pieles, carnes y toda clase de frutos que se obtengan del cul-

(19) Señala al respecto PUIG PEÑA que "precisamente por aquella condición de "parte integrante", mientras están pendientes, no se produce realmente la adquisición de los mismos hasta que se produce la separación de la cosa matriz. El Derecho romano mantenía a este respecto un criterio vacilante, según cuál fuere el titular de los mismos; pero en el Derecho moderno la regla es unitaria y general, cualquiera que sea el titular de los mismos, los frutos naturales no se entienden adquiridos hasta que se alzan o separan" (PUIG PEÑA, Federico, *Tratado de Derecho Civil* español, cit., pág. 118).

(20) GNESI, Antonio, *Separazione e maturazione dei frutti con particolare riguardo ai frutti del bosco*, en Revista Derecho Agrario, págs. 531 y ss.

(21) Así ya el Código Rural establecía que la aparcería no pasa a los herederos del aparcero cuidador "excepto cuando éste dejare adelantados los trabajos de cultivo, caso en el que durará el tiempo necesario para cosechar lo que hubiere sembrado" (art. 152). Y en sede de arrendamientos el Código Rural disponía que "Si en el contrato de arrendamiento para agricultura nada se hubiera dispuesto respecto de la cosecha de las sementeras que tuviera plantadas el arrendatario al final del contrato o cuando el propietario pida y obtenga el desalojo, estará obligado el arrendador a dar al arrendatario el tiempo suficiente para cosechar los frutos de tales sementeras" (art. 141).

En el mismo sentido el decreto-ley 14.384 establece que "en todos los casos... el Juez podrá conceder una prórroga de hasta sesenta días, para que el ocupante recoja el fruto de las sementeras ya realizadas. Los cultivos que no hayan sido regogidos en el plazo acordado beneficiarán al actor" (art. 58).

tivo de la tierra, de la explotación de los bosques frutales o maderables" (art. 146) (22).

En el mismo sentido, el Código Civil establece que será "un goce abusivo en los predios rústicos arrancar árboles, hacer cortes de montes, salvo si el arrendatario lo hiciera para sacar la madera necesaria para los trabajos del cultivo de la tierra o mejora del predio, o a fin de proveerse de leña o carbón para el gasto de la casa" (art. 1812). Precepto éste que de ese modo ha venido a establecer, el *ius fruendi* típico del arrendatario se integra muy limitadamente con los productos derivados de los árboles y bosques.

Aunque claro está, como ninguna de ambas disposiciones revisten la nota de derecho necesario, no tienen estas previsiones la vocación de indicar un contenido inmodificable por las partes del uso y goce del predio concedido. Una alteración a estos datos legales podrá provenir no solamente de disposiciones expresas de las partes al celebrar el contrato —restringiendo o aumentando ese contenido—, sino también de la voluntad tácita de los contratantes.

6º) EL DERECHO A LOS FRUTOS EN EL CONTRATO DE APARCERIA.

Puede plantearse en qué medida resultan válidas estas conclusiones para los contratos con pago de renta en frutos, sea de aparcería, sea de arrendamiento.

Aspecto que es necesario indagar porque se ha planteado en qué medida en estos casos el concedente del predio adquiere los frutos que integran la renta *ex-re*, o si por el contrario, la adquisición de estos frutos la realiza el concesionario del predio quien trasmite el dominio de los mismos al concedente del uso y goce. Vale decir y en otros términos, en qué medida el concedente adquiere los frutos en forma originaria o derivada.

El punto no es puramente teórico sino que tiene un sinnúmero de consecuencias en planos tan diversos como el procesal, penal, sucesorio, etc.

Por ejemplo, se ha podido afirmar en nuestro país, siguiendo la opinión de autores extranjeros con realidades jurídicas totalmente diversas a la nuestra, que en el caso de aparcería con pago de renta en especie, hasta que no se realizara el reparto de los frutos percibidos, los mismos se encuentran en un estado de condominio entre las partes, por lo que si

(22) Aunque el precepto se refiere a la aparcería, nada impide a nuestro juicio que por analogía se aplique también al contrato de arrendamiento rural, en tanto no existe una disposición similar para este contrato.

el aparcero tomador dispusiese unilateralmente de los mismos podría incurrir por ejemplo en el delito de apropiación indebida, etc. (23).

A nuestro juicio estas conclusiones —generalmente desarrolladas en torno al contrato de aparcería—, no son enteramente satisfactorias. Por lo pronto deberá convenirse que no son de aplicación en las aparcerías con pago en dinero, donde el aparcero tomador adquiere para sí la totalidad de los frutos, aunque mantenga la obligación de abonar una determinada cantidad de dinero a su contratante.

Y aún en las aparcerías con pago en especie —así como también en los arrendamientos con pago en frutos—, nada impide que en ejercicio de la autonomía negocial, las partes convengan que quien adquiera *ex-re* los frutos del predio sea exclusivamente el concesionario del mismo. Es este un aspecto que nuestro ordenamiento jurídico positivo ha reservado para su regulación a lo que las partes libremente convengan. No existe en el ordenamiento positivo, ninguna referencia que prive a las partes para disponer libremente al respecto.

Ningún obstáculo existe en el plano jurídico para que negocialmente se convenga que el aparcero dador y el arrendador en su caso, adquieran los frutos en forma derivada del aparcero tomador, por el modo tradición, cuando éste le abona la renta que se ha obligado a satisfacer.

Ni existe a nuestro juicio norma que subsidiariamente permita —como sucede con otros ordenamientos jurídicos—, resolver el punto en ausencia de reglas contractuales expresas. Por lo que en todo caso habrá de indagarse la voluntad de las partes.

7º) CONTENIDO DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: COMERCIALIZACION DE LOS FRUTOS Y AUTONOMIA DE GESTION.

Una de las aristas en que ha parecido necesario preservar mínimamente la autonomía de la gestión empresarial del arrendatario o aparcero tomador, y directamente relacionada con la atribución del *ius fruendi* que venimos de analizar, aunque ya ajena a la faz productiva —pero inmediatamente ulterior—, es la que se integra por la etapa de la comercialización de los frutos y productos resultantes de esa gestión.

---

(23) Por ejemplo afirma GUERRA DANERI que en la aparcería "el tomador no paga ningún precio, y lo que entrega al dador no tiene el carácter de contraprestación pues éste adquiere derecho sobre los frutos en la cuota parte que le corresponde desde el mismo momento que su contratante. Existe un reparto de frutos, en el cual el dador retira lo que es suyo", desarrollando luego todas las consecuencias de esta conclusión (v. GUERRA DANERI, Enrique, *La naturaleza jurídica de la aparcería y sus diferencias con la sociedad y el arrendamiento*, en Rev. Der. Agrario Uruguay, Nº 2º, pág. 31, en el mismo sentido CERRUTI AICARDI, Héctor, *Arrendamientos rurales y otros contratos agrarios*, Montevideo 1966, págs. 194-195).

La preocupación por resguardar la gestión productiva de ingerencias estimadas indeseables en esa fase, se encuentra presente con alguna persistencia en el derecho comparado (24).

En ese contexto, el derecho positivo nacional no ha sido ajeno a esta tendencia. Establece en ese sentido nuestra legislación que se declaran "nulas por contrarias al orden público ... las siguientes cláusulas... c) En la explotación agrícola o agropecuaria, la cláusula que oblique al colono a contratar con el arrendador o persona determinada, sobre recolección y enajenación de los frutos" (art. 18 ley 8.153 de 16 de diciembre de 1927).

De lo que se desprende que deberá tenerse como absolutamente nula —por contraria al orden público—, toda cláusula que limite al arrendatario o aparcero tomador la facultad de enajenar libremente los frutos o productos a quien estime más conveniente, derivada de su calidad de empresario agrario (25).

Interdicción que también se extiende en el texto del precepto legal, a otros contratos sobre la propia gestión del predio (como la mención a la "'recolección" de los frutos).

Todo ello naturalmente, a efectos de evitar interferencias indeseables en el marco de una amplia autonomía de gestión con que quiso dotar el legislador al arrendatario o aparcero tomador (26). Y a esos efectos, y en esa dimensión, se consagra de algún modo, el carácter incondicionado e intangible de la gestión económica.

---

(24) Así en el derecho italiano el art. 4º de la ley 756 de 1964 y ley 11 de 1971 art. 10º. CARROZA, Antonio, *La "piena disponibilitá" della quota di prodotti e utili* colonici, en Rev. Diritto Agrario, 1972, págs. 119 y ss. En el derecho argentino ley 13.246 de 1948 art. 17, v. BREBBIA, Fernando, *Contratos agrarios*, cit., pág. 30, REZZONICO, Luis María, *Intervención del Estado en la locación rural*, Buenos Aires 1951, págs. 60-61.

(25) Como señala LEUNDA TOSI "se asegura la libertad de comercio tratándose de impedir que el dueño del campo imponga al arrendatario el proveedor del cual debe surtirse o los comerciantes con los que debe trabajar. De tal forma se impiden también los precios irrazonables y una forma de lucro que conducía a ver adeudado en épocas de malas cosechas al arrendatario y encontrarlo tal vez sin deudas pero sin ahorro alguno, en épocas de producción" (LEUNDA TOSI, Edgardo, *Arrendamientos y aparcerías rurales*, cit., págs. 96-97).

(26) Así surge de los antecedentes parlamentarios de la disposición. El Dr. GALLINAL —miembro informante del proyecto—, sostenía respecto a este precepto: "El artículo es absolutamente esencial, porque si nosotros, permitimos que de antemano, en un contrato de arrendamiento de una explotación agrícola, el agricultor pueda quedar comprometido, atado sin remisión a un compromiso de venderle con carácter permanente, siempre al dueño del campo o a cualquier otra persona, los frutos de su cosecha, si permitimos que eso se pueda hacer con carácter ineludible, lo que hacemos es entregar al agricultor inmerme en manos del propietario o en manos de terceros, de intermediarios que lucrarán comprando esos frutos al precio que se les ocurra y a costa del productor" (citado por BAYLEY, Jaime, *El Código Civil y el nuevo derecho sobre arrendamientos y desalojos*, Montevideo 1928, pág. 217).

Ratio legis que permite una interpretación extensiva a otros supuestos más o menos análogos, como la contratación con persona o empresa determinada, referente a transportes, venta de insumos requeridos para la explotación a realizar, créditos, depósitos de cosechas, suministro de agua para riego, etc. (27).

Dicho texto legal plantea por lo demás la posibilidad de extender la nulidad —*in fraudis legis*—, cuando esas mismas obligaciones hubiesen sido contraidas en un contrato "independiente" formalmente (v.g. compraventa de cosechas futuras), pero "funcionalmente" conexo con el contrato de arrendamiento o aparcería rural.

8º) CONTENIDO DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: DESTINO CONTRACTUAL Y AUTONOMIA DE GESTION.

Uno de los perfiles que mayor interés presenta el estudio de los poderes y deberes de las partes contratantes en estos contratos de arrendamiento y aparcería rural, es el relativo al destino del predio.

No parece dudoso que el destino del predio es un elemento del contrato que en el ordenamiento positivo emerge con particular relevancia en la determinación del contenido y alcances de los poderes del concedente y concesionario. Y no solamente en esta dimensión. También presenta una muy grande incidencia en aspectos como el relativo a plazos, a mejoramientos, a la determinación judicial de la renta en casos de revisión, etc.

Pero no es este el momento de analizar todas las aristas que presenta el destino en la dinámica del contrato agrario, sea para la determinación de las mejoras susceptibles de ser indemnizadas, sea en la revisión judicial de la renta, etc., planos en los que el destino cultural del predio está llamado a dotar al contrato de un importante contenido normativo.

Aquí solamente nos detendremos en qué medida el destino del predio incide en el contenido de los poderes del concesionario en la gestión del predio.

Esto es ¿en qué medida la iniciativa de organización y de gestión atribuida al arrendatario o aparcero tomador, queda acotada por el destino cultural del predio, previsto en el contrato o conforme al destino anterior

(27) La ley argentina 13.246 de 1948 resulta más explícita en ese sentido. Establece al respecto: "Artículo 17. Son insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto las cláusulas que obliguen a:

a) Vender, asegurar, transportar, depositar o comercializar los cultivos, cosechas, animales y demás productos de la explotación, a/o con persona o empresa determinada.

b) Contratar la ejecución de labores rurales incluidos la cosecha y el transporte, o la adquisión o utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio, o de bienes de subsistencia, a/o con persona o empresa determinada".

del mismo. O para decirlo en otras palabras ¿en qué grado el establecimiento de un destino productivo específico no limita la autonomía en la gestión del predio?.

En primer lugar, corresponde señalar que al tenor de lo dispuesto en el Código Civil constituye una de las obligaciones principales del arrendatario "Usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato" (art. 1811 nral. 1º).

Disposición que luego es desarrollada estableciéndose' que no "podrá el arrendatario destinar la cosa a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada o que deben presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país" (art. 1812 inc. 1º). Precepto cuya violación apareja responsabilidad contractual.

Tales normas —no es dudoso—, resultan plenamente aplicables a los contratos de arrendamiento y aparcería rural.

Esto es, como observa Parlagreco, necesariamente "el ejercicio de la facultad de valoración y de elección de las iniciativas del arrendatario está encuadrado, a nuestro juicio, en el ámbito de la destinación económica del predio, no existiendo incompatibilidad entre ésta y aquél. Si no se admitiese tal solución se tendría la consecuencia, aberrante, que el arrendatario podría transformar a su arbitrio, el arrendamiento rural en un arrendamiento de otro tipo" (28).

Pero no es menos cierto que la determinación del destino, tampoco puede privar ilegítimamente al arrendatario o aparcero tomador de la iniciativa de organización y gestión. Esto es, la gestión autónoma del predio supone una mínima esfera de libertad en la combinación de los distintos recursos productivos, de la que se podría privar al arrendatario o aparcero tomador de admitirse el poder ilimitado de las partes en la determinación del destino.

Indica en ese sentido Basanelli que "el derecho del propietario de ser, con exclusión de cualquier otro, *suae rei moderator ac arbiter*, no importa la consecuencia que el arrendatario deba respetar exactamente, para todos los ciclos por los que se extiende la relación, la organización productiva en cada elección que el locador había efectuado precedentemente" (29).

Es menester en consecuencia, admitir el *ius variandi* del arrendatario o aparcero tomador respecto a la organización productiva del predio, siempre que se respete razonablemente el destino genérico establecido en el contrato.

Orientación que no es extraña a nuestro derecho positivo. Del examen de nuestra legislación agraria, debe colegirse que dentro de ciertos

(28) PARLAGRECCO, Attilio, *Il potere imprenditoriale dell'affittuario...*, cit. pág. 699.

(29) BASANELLI, Enrico, *Afitto di fondi rustici*, en Enciclopedia del Diritto, Milano 1958, pág. 782.

márgenes es menester reconocer este*ius variandi* en la concreta combinación de factores productivos.

Con referencia a la afectación de parte del predio a uno u otro destino establece en ese sentido la ley 8.153 que se deberá tener por nula por contraria al orden público, la cláusula "que prohibe destinar a la explotación agrícola o granjera hasta el 15% del área arrendada, cualquiera sea el destino principal estipulado en el contrato. Cuando el destino principal sea el de la producción de leche el mínimo legal de cultivo a que tiene derecho el arrendatario ascenderá al 35% del área arrendada" (art. 18 lit. g, en la redacción dada por el artículo 1º de la ley 11.584 de 16 de octubre de 1950) (30).

Vale decir, en la economía del precepto se reconoce al arrendatario o aparcero tomador la iniciativa —cualquiera sea el destino contractual y cualquiera el tenor de las previsiones contractuales—, de afectar a la agricultura y explotación de granja, hasta un 15% del área arrendada o concedida en aparcería. Porcentaje que se extiende al 35% en caso de que el destino fuese la lechería.

Tal disposición tiende a dotar al concesionario del predio, de poderes suficientes para practicar la diversificación de la producción agraria, en el supuesto de que esa diversificación y complementación entre distintas producciones, puede tener efectos beneficiosos (31). Y procura también que el arrendatario o aparcero tomador —como agente económico—, pueda dentro de márgenes razonables adaptarse y responder a los impulsos variables del mercado.

Por cierto que en la interpretación del precepto, no debe confundirse roturación del campo, con destino agrícola. Tal como ha declarado nuestra jurisprudencia, la roturación del campo en porcentajes mayores a los indicados en la norma legal con destino a la implantación de praderas artificiales, no supone el incumplimiento del destino pactado, cuando el destino del contrato era la ganadería (32).

Inversamente, tampoco ha sido considerado por nuestra jurisprudencia un incumplimiento que amerite la resolución del contrato, la explotación pecuaria en forma marginal, cuando el destino lo constituía la agricultura (33).

---

(30) No compartimos el criterio sustentado por GELSI BIDART de que el decreto-ley 14.384 habría derogado esta disposición en base a lo dispuesto por el artículo 67 de dicho texto legal (v. GELSI BIDART, Adolfo, *Destino principal y agricultura*, en Arrendamientos rurales, Montevideo 1980, págs. 450 y ss.).

En primer término, no se dan los presupuestos reclamados para la existencia de una derogación tácita de la norma, en tanto dicho precepto no colide con ninguno de los contenidos en el decreto-ley 14.384.

Y en segundo lugar, la presunta derogación expresa que trae a colación GELSI de dicho precepto no es tal. La norma señalada no puede comprenderse en el giro "beneficios o regímenes no contemplados en la presente ley". Salvo —claro está—, que se concedan a estas expresiones un sentido amplísimo.

(31) LEUNDA TOSI, Edgardo, *Arrendamientos y aparcerías rurales*, cit., pág. 67.

(32) A.D.C.U., T. VIII, caso 54, L.J.U. caso 8604.

(33) A.D.C.U. T. VII, caso 36.

Aunque sí existe cambio de destino —que amerite la resolución del contrato—, cuando el destino contractual era la agricultura, y se terminó afectando enteramente el predio a ganadería. Aún cuando se pudiese justificar la conveniencia de tal cambio (34).

O viceversa, cuando el destino contractual era ganadería, y se afectó a la agricultura el 80% del predio. Con prescindencia también que tal cultivo hubiese mejorado el suelo (35).

9º) CONTENIDO DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: LA LEGITIMACION PARA INTRODUCIR MEJORAS E INNOVACIONES EN LA GESTION DEL PREDIO.

Otra de las dimensiones donde por cierto es posible advertir como el ordenamiento jurídico ampara la autonomía en la gestión, es el relativo a las mejoras y otras innovaciones en la configuración productiva del predio concedido.

Aunque lo relativo a la indemnización por mejoras escapa al tema que nos hemos propuesto indagar en este trabajo, conviene aquí señalar que la legislación vigente establece un particular régimen relativo a la indemnización por ciertas mejoras en determinadas condiciones (arts. 26-34 decreto-ley 14.384).

Pero prescindiendo de la posibilidad de su indemnización, parece necesario indagar en qué medida está legitimida el arrendatario o aparcero tomador para introducir mejoramientos y modificaciones en el esquema productivo del predio concedido.

En primer lugar, no resulta dudoso que el concesionario del uso y goce del predio tiene facultades —aún contra la voluntad del arrendador o de las cláusulas contractuales—, para introducir aquellas mejoras e innovaciones reclamadas por disposiciones de naturaleza imperativa, como por ejemplo las requeridas en materia sanitaria animal, etc.

En segundo término, tampoco merecen dudas aquellas mejoras que legalmente han sido consideradas por la ley como pasibles de ser introducidas con derecho a indemnización. Prescindiendo por ahora de la posibilidad de que las mismas sean indemnizadas o no, no parece dudoso que el arrendatario o aparcero tomador, debe estar legitimado para introducirlas aún contra la voluntad del dador. Y ello con el correlativo derecho a su indemnización en su caso, o sin él si no se reúnen los requisitos, bastante exigentes por cierto, para que proceda la misma.

Pero más allá de estas hipótesis, ¿hasta qué punto está legitimado el arrendatario o aparcero a introducir mejoras y a alterar la configuración productiva del predio?.

(34) L.J.U. caso 9011.
(35) L.J.U. caso 8082.

La doctrina más recibida admite en este sentido, un amplio margen de autonomía al concesionario del uso y goce del predio.

Carrara señala con acierto, que el conflicto de exigencias entre la autonomía de la gestión en el ejercicio de su actividad y el derecho del arrendador o aparcero dador a que se conserve el predio arrendado, debe componerse reconociendo al concesionario del uso y goce, una amplia autonomía en el ejercicio de la actividad agraria que desarrolla. Incluyendo la ejecución de las mejoras que estime pertinentes, a condición de que esa actividad se encuadre en el ejercicio normal —aunque desarrollado y progresivo—, de la actividad agraria, teniendo en cuenta el destino originario del predio. Y ello siempre que no consista en una desviación, con fines especulativos, del destino del predio o un audaz experimento (36).

Orientación coincidente *mutatis mutandi,* con la opinión vertida al respecto en nuestro país por Frick Davies, para quien si un "arrendatario rural realiza alguna división de potreros, hace algunos corrales o planta un cierto número de árboles; tales mejoras no pueden en nuestro derecho y en nuestras costumbres considerarse como una modificación de la forma, y en especial porque de ordinario estarán de acuerdo con el destino a que la cosa ha sido dada en arrendamiento y, también estarán dichas mejoras en consonancia con la finalidad normal de la explotación" (37).

Y como señala Carroza, el fundamento de esta solución en cuanto a amparar el "impulso a predisponer la cosa para una mayor fructuosidad, esto es a desarrollar la actividad mejorante, llega al arrendatario no sólo de la exigencia egoísta del "disfrute" sino también del comando jurídico de cuidar de la gestión de la cosa productiva en atención a la ley económica de la maximización de la producción, que es el supremo interés público" (38).

De ello se desprende —como anota Massart—, que si no son lícitos los pactos dirigidos a intervenir en la gestión del arrendatario —o más precisamente existe un límite máximo a tales pactos—, en tanto el derecho de goce supone una esfera de libertad en la combinación cualitativa y cuantitativa de los medios con que se desarrolla la actividad económica, tampoco serían lícitos los pactos en que —por vía de un excesivo cercenamiento en la facultad de introducir mejoras—, se estuviera interfiriendo significativamente en la gestión económica del arrendatario (39).

---

(36) CARRARA, Giovanni, *I contratti agrari,* Torino 1959, pág. 393.

(37) FRICK DAVIES, Carlos, *Pago de las mejoras realizadas por el arrendatario rural,* L.J.U. T. 23, pág. 111.

(38) CARROZA, Antonio, *I miglioramenti delle cose nella teoría generale e nei rapporti agrari,* Milano 1965, pág. 134.

(39) MASSART, Alfredo, *Evolución legislativa de la disciplina de las mejoras en el arrendamiento agrario,* en Jornadas Italo-Españolas de Derecho Agrario, Valladolid 1976, pág. 226.

Estas soluciones para las mejoras propiamente dichas, deben ser extendidas también para aquellas innovaciones productivas en la gestión del predio diversas a las mejoras (40).

10º) LOS LIMITES DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: LA CONSERVACION DE LAS MEJORAS Y EL PREDIO "COMO BUEN PADRE DE FAMILIA".

a) *Generalidades. El concepto de "buen padre de familia" del derecho civil al derecho agrario.*

En el estudio de los poderes relativos a la gestión productiva del predio dado en arrendamiento o aparcería, es menester también referirse a la obligación del arrendatario o aparcero tomador, de conservar el predio y las mejoras. Obligación que opera como límite objetivo en la atribución de poderes de gestión que venimos de referirnos. Poderes que deben ser ejercidos *salva rerum substantia.*

El Código Civil ya establecía la obligación del arrendatario de "Emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia" (art. 1811 nral. 2º). Así como también disponía que si "el arrendatario no usare de la cosa como un buen padre de familia, responderá de los daños y perjuicios, y aún tendrá derecho el arrendador para demandar la rescisión del arrendamiento en el caso de un grave y culpable descuido" (art. 1813 inc. 1º).

Ha parecido conveniente sin embargo —en la regulación positiva y en el análisis doctrinario del derecho agrario—, que este *standard* abstracto y genérico del buen padre de familia del derecho civil, sea reducido a un standard concreto y específico referido singularmente al contexto técnico-productivo en que ese "buen padre de familia" se encuentra colocado, en un tiempo y lugar determinado, y en referencia a una singular relación contractual..

Tal como señala Predella, la noción de buen padre de familia del derecho moderno, no solamente tiene un origen esencialmente agrario, sino que en su más pura raíz romana, suponía precisamente ser apreciado en su dimensión concreta. "El buen padre de familia no es un tipo abstracto o ficticio, sino conforme a la índole esencialmente práctica del pueblo romano, es el vivo modelo del ciudadano romano, del antiguo jefe político de la hacienda agrícola-doméstica, es el producto de las condiciones económico-sociales republicanas fundamentalmente agrícolas" (41).

---

(40) En el derecho comparado ha parecido necesario la distinción de las mejoras de otras innovaciones productivas diversas a las mejoras. CARROZA, Antonio, *La disciplina legislativa delle "innovazioni" del mezzadro e del colono,* Riv. Diritto Agrario 1964, págs. 426 y ss.

(41) PREDELLA, Carlo, *Il bonus paterfamilias e la sua origine agraria,* Riv. Diritto Agrario 1931, pág. 73.

En ese marco —y en una vuelta a las fuentes—, es que la legislación especial en materia de arrendamientos y aparcerías rurales establece: "Se entiende que el arrendatario es "buen cumplidor de sus obligaciones como tal" cuando cumple satisfactoriamente las principales estipulaciones del contrato, es buen pagador y ha cuidado como "buen padre de familia" las mejoras y el predio, preservándolo de los daños que está a su alcance evitar, como ser la invasión de malezas y la producción de erosiones o cualquier otro elemento de degradación por uso inadecuado de la tierra" (art. 2º inc. 2º ley 16.223).

Norma legal que es preciso aclararlo, establece la obligación de carácter continuado de cuidar las mejoras y el predio con independencia de la obligación —de cumplimiento instantáneo—, de restituir el predio al vencimiento del contrato en el mismo estado en que se le entregó (art. 1827 Código Civil) (42).

Texto legal por lo demás, que ha tenido varios antecedentes en nuestra legislación (43), que han merecido destacados estudios doctrinarios (44) y una rica jurisprudencia, de imprescindible consulta en la exégesis del precepto.

b) *Ambito material de aplicación.*

Aunque el precepto que comentamos se encuentra en una disposición en el actual ordenamiento jurídico relativa a los contratos de arrendamiento cuyo principal destino contractual sea la producción lechera, no parece quedar limitada su aplicación exclusivamente a los contratos con ese particular destino contractual.

En efecto, el texto del precepto se refiere genéricamente a la diligencia media a ser reclamada a todos los arrendatarios con independencia del destino contractual, enunciando por vía declarativa el contenido de la obligación de cuidado y conservación del predio.

c) *Contenido de la obligación de cuidar y preservar las mejoras y el predio "como un buen padre de familia".*

Más allá de ciertos vicios en su redacción (45), el precepto que venimos analizando tiene el mérito de precisar el contenido de la obligación

(42) L.J.U. caso 9471.

(43) La redacción del precepto proviene sin modificaciones de la que se establecía en el art. 11 tanto de la ley 12.100 como del decreto-ley 14.384. Pero había comenzado a acuñarse en la ley 11.281 de 29 de junio de 1949 (art. 2º) y la ley 11.584 de 16 de junio de 1950 (art. 4º).

(44) FRICK DAVIES, Carlos, *La diligencia de buen padre de familia en el arrendatario de predios agrícolas*, L.J.U. Nota de Jurisprudencia al caso 3269, ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales y desalojo*, Montevideo 1954, págs. 100 y ss.

(45) Como señala ARIAS BARBE la "definición en sí, implica una petición de principio y no responde ontológicamente a ningún concepto específico. Es evidente que nada se gana con afirmar que "buen cumplidor de sus obligaciones" es el que "cumple satisfactoriamente las principales obligaciones" (ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales y desalojos*, cit., pág. 100-101).

genérica del Código Civil de "emplear en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia" (art. 1811 nral. 2º).

No parece en ese sentido dicha disposición —contra lo que opina Arias Barbé—, haber ampliado el contenido de la obligación establecida por el derecho civil. En todo caso ha venido a precisarlo (46).

Para ello refiere en primer término al cuidado de las mejoras, incluyendo en esa expresión, las reparaciones que la ley pone a su cargo.

Y en segundo lugar, también el precepto viene a referir al cuidado del predio "preservándolo de los daños que está a su alcance evitar". Giro este que no viene sino a ratificar que esta obligación es de medios, no de resultados.

Para luego enumerar a título enunciativo —"como ser" dice el precepto—, algunas conductas que de ser imputables a su negligencia, suponen la violación a ese deber de preservación del predio. Y así se establecen la invasión de malezas, la producción de erosiones, o cualquier otro elemento de degradación por uso inadecuado de la tierra.

Con lo que es posible incluir como conductas omisivas a este deber de conservación del predio —y tal como señala Frick Davies—, la existencia de cultivos agotadores y de monocultivos anticientíficos, así como la falta de abono de tierras en circunstancias determinadas (47).

Puede plantearse legítimamente la duda de si la conducta reclamada al arrendatario respecto a las malezas, erosiones y otros fenómenos degradatorios del suelo y del tapiz natural, también alcanza a las erosiones y malezas ya existentes en el predio al celebrarse el contrato.

Se ha entendido en ese sentido necesario precisar que la obligación contractual impuesta al arrendatario, en casos de malezas y erosiones no se refieren a las malezas y erosiones existentes al momento de ocupar el predio. Bastará pues que conforme a la diligencia media, y en cuanto está a su alcance evitar, no contribuya a agravar la situación preexistente (48). Y respecto a las erosiones y malezas existentes con anterioridad

---

(46) Señalaba ARIAS BARBE analizando el artículo 11º de la ley 12.100, que el precepto había "ampliado el contenido obligacional del arrendatario, debiendo éste cumplir no sólo las obligaciones que tienen su origen en el "contrato" sino también las que son impuestas por ministerio de "la ley".

Más adelante señalaba: "Estas obligaciones, exceden el ámbito natural de previsión contractual reconocidos por nuestras costumbres, y exteriorizan una tendencia legislativa de tutela de un interés superior de la comunidad, en la conservación y fertilidad de la tierra, como una forma de expresión de la riqueza nacional". (ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales y desalojo*, cit., págs. 101 y 102).

A nuestro juicio es preferible la opinión vertida por FRICK DAVIES, para quien el precepto no ha modificado en realidad, las normas del Código Civil en cuanto a las obligaciones del arrendatario. Simplemente ha venido a precisarlas. (FRICK DAVIES, Carlos, *La diligencia de buen padre de familia...*, cit., pág. 126).

(47) FRICK DAVIES, Carlos, *La diligencia de buen padre de familia...*, cit., pág. 129.

(48) ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales y desalojo*, pág. 115.

a la celebración del contrato, cooperar con el concedente en la realización de las labores tendientes a la recuperación del predio.

Ahora bien, en aplicación de la legislación agraria, no resulta dudoso que el arrendatario o aparcero tomador, tienen la obligación tanto de combatir las malezas y otras plagas de la agricultura (49), como de realizar actividades de recuperación de suelos (50).

Nuestro ordenamiento jurídico no ha dado respuesta satisfactoria a tal situación. Pero es obvio que atendidas las circunstancias no puede pretenderse legítimamente que el cesionario enfrente el costo que supongan estas tareas, cuando se trate de situaciones anteriores al contrato.

Nuestra jurisprudencia ha posibilitado en alguna medida corregir esta situación, tomando como elemento de ponderación en la fijación judicial de la renta, los gastos que supongan esas labores así como las limitaciones en el uso y goce del predio derivadas de esas tareas (51). Solución no solamente excesivamente limitada, sino que ahora y a partir de la sanción de la ley 16.223, grandemente acotada a los contratos con renta revisable.

A nuestro juicio, esta obligación de conservar el predio libre de malezas, de no provocar erosiones y otros fenómenos de degradación del suelo —y la responsabilidad que por su incumplimiento se pudiera generar—, viene a superponerse a la de cumplir las normas técnicas básicas de conservación de suelos que ahora ha venido a establecer la ley 16.223 (art. 6º). Que aunque responde a la misma inquietud, no tiene ni el mismo contenido, ni tampoco el mismo régimen de responsabilidad.

d) *El standard jurídico del "buen padre de familia". Su apreciación in concreto.*

Señalan quienes han analizado con mayor rigor el concepto de "buen padre de familia", al que refiere la disposición que venimos comentando, que es este un concepto esencialmente variable en el espacio y en el tiempo, y aún en cada situación particular (52). Que por esa misma ra-

(49) Así lo establece la Ley de Sanidad Vegetal 3.921 de 28 de octubre de 1911. Establece el art. 11 de dicho texto legal: "Los propietarios, arrendatarios u ocupantes y las empresas a que se refiere el artículo anterior tienen la obligación de combatir y destruir las plagas de la agricultura que en sus respectivos predios se encuentren" (art. 11).

(50) Así lo dispone el decreto-ley 15.239 de conservación de suelos. Establece el art. 9º: "En las situaciones en que exista un grado de erosión o degradación severa de los suelos, deberán encararse medidas de manejo tendientes a su recuperación de acuerdo a lo que la reglamentación estableca". La disposición fue reglamentada por decreto 284/990 de 21 de junio de 1990.

(51) L.J.U. casos 6659, 6740 y 7013, y particularmente Rev. Actividad Agraria, Nº 2c, pág. 72, con nota de jurisprudencia nuestra, *La conservación de los suelos y la fijación de la renta.*

(52) ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales*, cit., pág. 111, FRICK DAVIES, Carlos, *La diligencia de buen padre de familia...*, cit., pág. 127.

zón debe valorarse *in concreto*, atendiendo las particulares circunstacias de cada caso, casi en forma personal. Y ello en tanto la norma establece que el deber reconoce como límite, las posibilidades personales del arrendatario o aparcero tomador ("que está a su alcance evitar").

"El *standard* como correctivo y complemento o suplemento de la norma jurídica —señalan Borrego, Gómez y Herrero—, pretende resolver el conflicto que se suscita entre la necesidad de asegurar y estabilizar las relaciones jurídicas y la de adaptar el derecho a las condiciones sociales en cambio continuo. Por esto su aplicación es empírica y conduce a una justicia individualizada; escapa a toda aplicación mecánica y se basa, no sobre procedimientos lógicos y razonamientos subjetivos, sino sobre la intuición y la experiencia, sobre el conocimiento objetivo de los múltiples aspectos de la vida. La aplicación ha de hacerse mediante una valoración con relación a un tipo de conducta razonable que servirá de referencia.

¿Cuál será entonces el tipo de conducta razonable de un buen labrador?. Vendrá determinado por la realidad sociológica en la que intervendrán diversos factores. En primer término por las características mismas de la agricultura, que exige conductas determinadas por su misma especialidad. Asimismo, las costumbres y tradiciones agrícolas han de ser un factor fundamental en la formación del *standard* del buen labrador. Por otra parte la labor legislativa, consagrando como normas las viejas costumbres, modificándolas o creando nuevos principios de acuerdo con un más moderno planteamiento de los problemas agrícolas va a determinar también, en cierta medida, la evolución de este tipo medio de conducta razonable señalándole nuevas líneas de actuación y tratando, en definitiva, de lograr un desarrollo positivo de la realidad agraria" (53).

Apunta en esa misma senda Arias Barbé que en "una misma zona, para el mismo tipo de actividad, la diligencia *in concreto* puede variar, según la entidad de la empresa individual o colectiva, y los medios o instrumentos de trabajo empleados. Es decir, que no puede juzgarse con el mismo patrón de diligencia, por ejemplo, dentro de la agricultura en una zona dada, al agricultor, que dispone de abundantes medios e instrumentos de trabajo y que tiene una amplia y sólida organización, con el labrador humilde, que aunque laborioso, lucha con dificultades, carece de un instrumental adecuado y moderno; y por tanto, no puede producir con la misma eficacia, ni en tiempo, ni en rendimiento" (54).

Orientación también compartida por Leúnda Tosi cuando observa que es indudable que nuestro productor rural "se encuentra adaptado al cultivo habitual de dos o tres especies en rotación de poco ciclo; no es beneficioso para el campo el mantenimiento por largo tiempo del mismo

(53) BORREGO BELLIDO, Fidel, GOMEZ LAPLAZA, Ma. del Carmen, y HERRERO GARCIA, Ma. José, *El uso y costumbre del buen labrador como standard que* excluye el concepto de finca mejorable. Art. 7-2º de la ley de fincas mejoras de 21 de julio de 1971, en Jornadas Italo-Españolas de Derecho Agrario, Valladolid 1976, pág. 66.

(54) ARIAS BARBE, Oscar, *Arrendamientos rurales y desalojo*, cit., pág. 111.

tipo de siembra y ello conduce a su empobrecimiento; pero también es cierto que la legislación es dada para una población determinada, con hábito también fijados y con un nivel cultural que obliga a que la ley, más que castigar, enseñe o propenda a un resultado que sólo con tiempo puede lograrse" (55).

e) *Requisitos de admisibilidad de la acción derivada del incumplimiento de la obligación de cuidar las mejoras y el predio como "buen padre de familia": la constancia del estado del predio en el instrumento que prueba el contrato.*

El decreto-ley 14.384, reproduciendo una disposición ya contenida en la ley 12.100, vino a disponer que "Para que el arrendador pueda ejercer acción contra el arrendatario en base a que éste no cumple sus obligaciones como "buen padre de familia", será condición necesaria que las circunstancias relativas al estado del inmueble en la fecha de iniciación del contrato, consten en el instrumento que lo pruebe" (art. 71).

Dicho precepto —aunque de naturaleza adjetiva—, establece inequívocamente una severa limitación para hacer efectiva la responsabilidad por el incumplimiento a la obligación de preservar las mejoras y el predio con la diligencia de un buen padre de familia. El requisito —que ha sido calificado por nuestros jueces como un requisito extrínseco de admisibilidad de la pretensión (56)—, ha sido reiteradamente reclamado por la jurisprudencia para acoger las acciones a que hace referencia el mismo (57).

El fundamento de dicha norma ciertamente debe buscarse en el contexto jurídico de estabilización y prórrogas legales de los contratos agrarios del que proviene. La eventualidad de la acción rescisoria —a lo que debe añadirse la pérdida de los plazos legales y de prórroga derivados de dicho incumplimiento que se preveían tanto en la ley 12.100 como en el decreto-ley 14.384—, en ese marco, debían admitirse restrictivamente ante la evidencia fehaciente de dicho incumplimiento. Contexto que ha variado notablemente en la legislación vigente. Que no permite sin embargo tener por formalmente derogada la norma.

No obstante, esta circunstancia de haberse erosionado grandemente el fundamento de la norma, adosada al carácter en todo excepcional de la misma, imponen necesariamente una interpretación y aplicación de la disposición de carácter restrictivo.

Así debe compartirse la observación de Gelsi Bidart de que sería un rigorismo innecesario no admitir que —como es de costumbre—, las cir-

(55) LEUNDA TOSI, Edgardo, *Arrendamientos y aparcerías rurales*, cit., pág. 63.

(56) A.D.C.U., T. XXII, caso 93.

(57) L.J.U. caso 6837, A.D.C.U., T. XXII, caso 93, aunque no ha sido considerado como suficiente para declarar improponible la demanda, R.U.D.P., 1/92, caso 78.

cunstancias relativas al estado del inmueble consten en el inventario que se efectúa en documento separado que se considera como parte integrante del mismo (58).

Gelsi Bidart también advirtió oportunamente que dicha limitación procesal no alcanzaría a las mejoras existentes y solamente estaría referida al inmueble en cuanto tal. Y ello en tanto el legislador distinguió en referencia a la obligación de conservación, el cuidado de las mejoras del cuidado del predio (art. 11 decreto-ley 14.384, art. 2º ley 16.223) (59). En tanto se trata de una norma de carácter excepcional, que restringe el ejercicio de derechos sustanciales, reclama una interpretación restrictiva. Tal el criterio que ha seguido por lo demás alguna jurisprudencia (60).

Por el contrario, no parece deba admitirse la afirmación de De la Bandera, en cuanto en ausencia de estas constancias, igualmente sería procedente la acción en aplicación de las normas de la legislación común (61). Y ello por cuanto, tal como ha declarado alguna sentencia, el texto del precepto aunque apunte a la acción recisiva, es aplicable a toda acción sin distinción alguna (62).

f) *Requisitos de admisibilidad de la acción derivada del incumplimiento de la obligación de cuidar las mejoras y el predio como "buen padre de familia": la previa intimación en mora.*

Se ha planteado con alguna frecuencia en nuestros tribunales, si para accionar contra el arrendatario o aparcero tomador en base a que este no cuida las mejoras y el predio como un buen padre de familia, la circunstancia de haber sido previamente constituido en mora, en aplicación de lo dispuesto por los arts. 1336 y 1341 del Código Civil. En ese sentido se ha pronunciado alguna jurisprudencia, declarando mal impetrada la acción recisiva si previamente no se había constituido en mora al concesionario del uso y goce del predio (63).

Sin embargo, como anota Gamarra, la constitución en mora solamente tiene razón de ser cuando resulta que el cumplimiento no es definitivo. La mora presupone la posibilidad de cumplimiento. Cuando el incumplimiento es definitivo e irreversible, carece de sentido hablar de mora y de constitución en mora (64).

Esta observación viene a cuento, porque es de toda evidencia que la negligencia en el cuidado de las mejoras y el predio como un buen pa-

(58) GELSI BIDART, Adolfo, *Arrendamientos rurales*, cit., pág. 371.

(59) GELSI BIDART, Adolfo, *Arrendamientos rurales*, cit., pág. 371.

(60) R.U.D.P. 1/92, caso 78.

(61) DE LA BANDERA, Manuel, *Nuevo régimen de arrendamientos y contrataciones rurales*, Montevideo 1976, pág. 21.

(62) A.D.C.U., T. XIV, caso 77.

(63) L.J.U. caso 10.436, A.D.C.U., T. XV, caso 89.

(64) GAMARRA, Jorge, *Tratado de Derecho Civil Uruguayo*, T. XVII, Montevideo 1976, pág. 81.

dre de familia, habrá de considerarse en muchos casos como un incumplimiento definitivo e irreversible de la obligación. En estas hipótesis, la naturaleza del incumplimiento, releva de la previa intimación en mora como presupuesto para reclamar el incumplimiento.

g) *El cuidado de la cosa como un "buen padre de familia". Algunas aplicaciones jurisprudenciales.*

El concepto de "buen padre de familia" en el cuidado de las mejoras y el predio ha tenido en nuestro país un amplio desarrollo jurisprudencial. Incontables han sido las oportunidades en que nuestros tribunales fueron llamados a pronunciarse sobre el punto.

Así por ejemplo han podido resolver que constatado el mal estado de los alambrados perimetrales e internos, es incuestionable la omisión de la obligación de cuidado del predio como un "buen padre de familia", lo que habilita a la rescisión del contrato (65).

En idéntico sentido han resuelto que amerita la resolución del contrato, la falta de conservación de la fertilidad de la tierra materializada por la circunstancia de haberse permitido la invasión de chircas de tal importancia que generó plantas de troncos leñosos, que pese al intento de corte por máquinas, resultó esteril por hallarse la maleza en pleno rebrote (66).

Y naturalmente también se ha declarado como causal de rescisión del contrato, cuando a la negligencia en el cuidado de los alambrados, se le suma la invasión de malezas y el cambio del destino contractual convenido (67).

Del mismo modo se ha podido decir que resulta una grave violación al cuidado del predio como un buen padre de familia, la abusiva tala del monte (art. 1814 Código Civil) (68). O la grave negligencia en el cuidado de los montes frutales cuando se constata la existencia de numerosas plantas secas y taladas, y numerosos claros que no permites identificar si existieron allí árboles frutales o no, sumado al avance de malezas capaces de arruinar las plantaciones aún más recientes (69).

Por el contrario, se ha resuelto que no supone negligencia que amerite la rescisión del contrato, el mal estado de los alambrados cuando ello provenga de la vetustez de los mismos y a la vez esté probado la diligencia del arrendatario en su cuidado y sustitución, aun cuando la misma

(65) A.D.C.U., T. XI caso 58, L.J.U. caso 9471.
(66) A.D.C.U., T. VIII caso 53.
(67) L.J.U. caso 9011.
(68) L.J.U. caso 9471.
(69) L.J.U. caso 6837. En un caso similar se declaró como causa de la rescisión la constatación de la invasión de malezas unida a la existencia de árboles frutales descuidados y mal podados, A.D.C.U. T. XIV caso 44.

fuere relativamente lenta (70). O el mal estado de las mejoras atribuible a la antigüedad de las mismas (71).

De igual modo, nuestros tribunales han resuelto que no constituye negligencia en el cuidado del predio por invasión de malezas que amerite la rescisión del contrato, la comprobación de la existencia de maleza en cantidad y calidad habituales al tipo del predio considerado (72).

Así como tampoco ha merecido ser considerada como causal de rescisión del contrato, la extracción de piedra para la fabricación de postes, en cuanto ello no supone pérdida de fertilidad del suelo y aún cuando tal extracción no estuviere prevista en el contrato (73).

En todo caso la jurisprudencia ha sido conteste —y de conformidad con las doctrinas más recibidas (74)—, que para declarar rescindido el contrato, debe reclamarse de un grave incumplimiento en el cuidado de las mejoras y el predio (75).

11º) LOS LIMITES DE LA GESTION PRODUCTIVA DEL PREDIO: LA CONSERVACION DE LOS SUELOS.

En este marco de análisis acerca de la obligación de conservar el predio y las mejoras, ha venido adquiriendo una creciente importancia la preocupación por la conservación de los recursos naturales renovables por el arrendatario o aparcero tomador en su gestión productiva. Y dentro de los recursos naturales renovables, particular atención ha merecido la conservación de los suelos.

Tendencia que por cierto no es gratuita. Como ha sido indicado con precisión, consistiendo "la prestación a cargo del arrendador —fundamentalmente— en otorgar el uso y goce de un predio destinado a la explotación agropecuaria, estableciéndose a cargo del arrendatario un sinnúmero de obligaciones, resulta lógico, y hasta humano, que éste trate de usar y gozar de ese predio en la mayor medida posible, buscando la obtención del mayor provecho, aunque éste se traduzca en una sensible disminución de la capacidad productiva de los suelos, cuyo deterioro recaería sobre el propietario del predio una vez finalizado el contrato" (76).

En estas circunstancias —como anota Brebbia— el "Estado puede y debe establecer normas que conduzcan efectivamente a la preservación

(70) L.J.U. caso 9169.

(71) L.J.U. caso 8604.

(72) L.J.U. caso 8604.

(73) L.J.U. caso 8633.

(74) PALADINI, Mauro, *L'"importanza" dell'inadempimento nella risoluzione dei contratti di affitto, fra codice civile e legislazione speciale*, Riv. Dir. Agrario, 1990, págs. 707 y ss. LAYERLE, Carlos, *La condición resolutoria legal*, Montevideo 1966, pág. 206.

(75) L.J.U. caso 8633.

(76) ROSSINI, Mario y VITOLO, Daniel, *Nuevo régimen de arrendamientos y aparcerías rurales*, Buenos Aires 1981, págs. 54-55.

del suelo, prohibiendo la explotación irracional que origine su erosión, degradación o agotamiento quienquiera que sea el titular de la empresa (propietario, arrendatario, aparcero) que la realice. Tales normas, en consideración al bien que se tutela, deben necesariamente prevalecer sobre los intereses meramente privados, muchas veces orientados a obtener la mayor renta posible del predio en el menor tiempo" (77).

a) *La obligación de dar cumplimiento a las normas técnicas básicas de conservación de suelos y aguas.*

Es en esta senda que venimos analizando a propósito del deber de cuidar la integridad del predio, y con particular referencia a la conservación de los suelos, que la ley 16.223 vino a introducir una disposición específica.

Se señala en efecto, que 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 15.239, de 23 de diciembre de 1981" (art. 6º inciso 1º).

El texto legal de referencia —el decreto-ley 15.239 de Conservación de Suelos y Aguas—, declaró de interés nacional promover y regular el uso y la conservación de los suelos y las aguas superficiales destinadas a fines agropecuarios (art. 1º).

Y en ese marco, estableció en su artículo 3º, como cometidos del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y entre otros cometidos: "5º) Determinar las normas técnicas básicas que deberán aplicarse en el manejo y conservación de suelos y aguas y recuperación de suelos", así como "8º) Prohibir la realización de determinados cultivos o prácticas de manejo de suelos y aguas en las zonas que corresponda".

A su vez, el mismo texto legal estableció que los "*titulares de explotaciones agropecuarias, cualquiera fuera la vinculación jurídica de los mismos con el inmueble que les sirve de asiento, o tenedores de tierras a cualquier título, serán responsables del cumplimiento de las normas que dictará el Ministerio de Agricultura y Pesca, a través de sus organismos especializados, según lo establecido en los numerales* 5) *y* 8) *del artículo* 3º *de la presente* ley" (art. 11 decreto-ley 15.239).

El decreto-ley 15.239 fue reglamentado por el decreto del Poder Ejecutivo 284/990 de 21 de junio de 1990, que estableció las normas técnicas básicas de conservación de suelos y aguas.

Se desprende de lo expuesto, que el texto de la ley 16.223 arriba transcripto es en ese sentido puramente reiterativo de lo que ya se había establecido en el decreto-ley 15.239, en cuanto a establecer la obligación del arrendatario o aparcero tomador de cumplir esas normas técnicas básicas de conservación de suelos.

(77) BREBBIA, Fernando, *Manual de Derecho Agrario*, cit., pág. 416.

Pero además de reiterativo, el precepto peca de una redacción viciosa. Dispone en efecto el texto legal que son las partes contratantes las que deben dar cumplimiento a esas normas técnicas básicas. En puridad debió decir que es el arrendatario o aparcero tomador el único que debe cumplir con las normas técnicas de conservación de suelos y aguas. Entre otras cosas, porque en estas situaciones, es el arrendatario o aparcero tomador, como único tenedor del predio, el único que puede cumplir con esas normas técnicas básicas. Mal puede exigírsele al arrendador o dador en aparcería el cumplimiento de tales normas cuando ha concedido el uso y goce del predio, y en consecuencia, transferido la tenencia del mismo.

b) *El deber de conservación de los suelos y su incidencia en la contratación agraria.*

Esta obligación del tenedor del predio de ajustar la gestión del mismo a unas determinadas orientaciones, viene a repercutir grandemente en el régimen jurídico de los contratos agrarios de arrendamiento y aparcería rural.

Por lo pronto, estará incidiendo —y a ello refiere el derecho positivo—, en el contenido de la obligación de cuidar el predio como un buen padre de familia.

Pero también es preciso subrayar que esa normativa desborda ciertamente la temática de la obligación de cuidar el predio conforme a la diligencia media y se proyecta —tal como anota Gadea Butiérrez—, a aspectos como la licitud del objeto, la imposibilidad superviniente de las prestaciones, los vicios del consentimiento, etc. (78).

Debe advertirse por último, que tratándose de una disposición de naturaleza netamente pública, no parece dudoso que sería totalmente irrelevante por contrariar el orden público, las modificaciones convencionales a los deberes de conservación de los suelos y las aguas establecidos por el ordenamiento jurídico (79).

c) *La responsabilidad contractual derivada de la violación a las normas técnicas básicas de conservación de suelos.*

(78) GADEA BUTIERREZ, Raúl, *La ley de conservación de suelos y aguas, su reglamentación e incidencia en la contratación agraria,* en L.J.U., T. 103, págs. 3 y ss. Señala este autor que "los contrayentes están limitados en cuanto al objeto de la explotación agraria a realizar; razones de interés general se imponen para que el contrato se ajuste al destino de la actividad rural a la calificación de los suelos establecida en la reglamentación y en la ley. El objeto del contrato, —elemento tomado en su sentido lato—, será el fundo rústico concreto y el destino que está pre-condicionado por la voluntad de la ley a través de una normativa de orden público, so pena de las consecuencias que aparejan su incumplimiento conforme a los principios generales" (pág. 9).

(79) Cfme. GADEA BUTIERREZ, Raúl, *ob. cit.*, pág. 9.

Bastante más trascendente —aunque no carece de antecedentes en nuestro derecho positivo (80), resulta el inc. 2º del mismo artículo 6º de la ley 16.223 a que ya hiciéramos referencia, en cuanto ha venido a disponer que el "incumplimiento del arrendatario, subarrendatario, aparcero o subaparcero a las referidas obligaciones certificado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, será causal de rescisión del respectivo contrato".

Texto que pese a su brevedad, merece un análisis detenido porque son abundantes y bien complejas las cuestiones que plantea. No solamente en el plano del derecho sustantivo, sino y en particular, por los aspectos procesales conexos con el régimen de fondo.

En primer término es preciso determinar si el texto legal viene a introducir una causal autónoma de rescisión del contrato por violación a

(80) Existen algunos antecedentes del precepto que merecen recordarse. Así por ejemplo. la ley 11.584 del 16 de octubre de 1950, ya había establecido:

"Art. 4º. El arrendatario deberá cuidar del inmueble arrendado cumpliendo todas las medidas necesarias para la conservación del suelo y evitando daños por invasión de malezas y otras semejantes.

El incumplimiento de dichas obligaciones por parte del arrendatario constituirá causa legal de rescisión contractual.

El Juzgado de la causa antes de fallar deberá requerir el pronunciamiento de la Dirección de Agronomía.

Esto no obstante, no se decidirá la rescisión contractual en el caso de que el arrendatario se comprometa a seguir las indicaciones por la Dirección de Agronomía a efectos del cuidado de la potencialidad productiva de la tierra. La reiteración de la omisión por parte del arrendatario comprobada por la constancia que expida la Dirección de Agronomía, dará mérito para que el Juzgado decrete su inmediato desalojo, a hacerse efectivo una vez recogida la cosecha de las sementeras plantadas con anterioridad a la intimación judicial respectiva".

También la ley 13.667 de 18 de julio de 1968 de Conservación de Suelos, había dispuesto:

"Art. 17. Transcurridos tres años a partir de la promulgación de la presente ley, el propietario podrá solicitar el desalojo del inmueble cuando el mismo se esté erosionando manifiestamente por el mal uso y manejo que de su suelo haga el arrendatario. Antes de decretar el desalojo el Juez intimará al arrendatario con plazo de sesenta días, la iniciación en su explotación de los trabajos y prácticas de conservación pertinentes. La iniciación de dichos trabajos y prácticas suspenderá los procedimientos. Dicha suspensión quedará sin efecto por el solo hecho de la interrupción de los trabajos y prácticas.

Las circunstancias enunciadas en el inciso anterior sólo deberán acreditarse con la constancia expedida al efecto por el solo hecho de la interrupción de los trabajos y prácticas.

Las circunstancias enunciadas en el inciso anterior sólo deberán acreditarse con la constancia expedida al efecto por el Ministerio de Ganadería y Agricultura.

Para el desalojo, en materia de jurisdicción y procedimiento, sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos precedentes, regirán las disposiciones de la ley 12.100, de 27 de abril de 1954.

El plazo para el desalojo será de un año".

las referidas normas técnicas básicas de conservación de suelos. Esto es, si a partir de la sanción de la ley 16.223 la rescisión de los contratos de arrendamiento o aparcería rural fundada en la negligencia en el cuidado del predio solamente podrá ser incoada al amparo de lo dispuesto por dicho precepto legal. O si por el contrario, también podrá ser fundada en lo dispuesto por las normas generales de conservación de la cosa del derecho común, y aún de la legislación especial que ya hemos analizado.

A nuestro juicio, el texto de la ley 16.223 introduce una causal autónoma de rescisión de los contratos de arrendamiento y aparcería rural, que no absorbe la posibilidad de reclamar la rescisión del contrato por negligencia en el cuidado de las mejoras y el predio, admitida hasta la sanción de la ley 16.223 por nuestro ordenamiento jurídico.

Y ello porque no son idénticos los supuestos de la acción, ni idéntico su régimen jurídico.

Aquí por ejemplo, solo bastará el incumplimiento a esas normas técnicas básicas de conservación de suelos. No será necesario —como en la acción común de rescisión por omisión a la obligación de conservación de la cosa—, que se demuestre además un perjuicio. En aquella es preciso y tal como se ha dicho, como condición de admisibilidad de la acción, que el estado del predio conste en el instrumento que pruebe el contrato, mientras que aquí basta con probar el incumplimiento a dichas normas técnicas. Viceversa, aquí será necesaria la certificación del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca que resulta irrelevante en la acción rescisoria común, etc.

Un segundo aspecto que merece analizarse refiere a la naturaleza de la certificación expedida por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca. ¿Opera la misma como un presupuesto procesal y en consecuencia como un requisito reclamado por el ordenamiento positivo para la válida constitución del proceso?. ¿O se trata por el contrario de un requisito de la demanda?.

A nuestro juicio, la certificación del Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, opera como un presupuesto para obtener una sentencia favorable. Conclusión que es posible extraer no solamente del texto del precepto, sino también de la función que en la economía de la norma cumple la preindicada certificación.

Debe repararse en ese sentido, que el texto legal reclama no solamente el incumplimiento a las normas técnicas básicas. Es preciso que además dicho incumplimiento hubiese sido certificado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca. No exige el incumplimiento, sino la certificación de ese incumplimiento por parte de la administración.

Si hay que concluir que el solo incumplimiento en tanto no se encuentre certificado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca no resulta suficiente para la rescisión del contrato, por el contrario, re-

sulta impertinente reclamar que dicho incumplimiento hubiese sido sancionado por la administración. Precisión que es menester subrayar porque el decreto 284/990 de 21 de junio de 1990, reglamentario del decreto-ley de conservación de suelos, establece que en caso de comprobarse el incumplimiento a las normas técnicas básicas, se intimará con plazo de un año el cumplimiento de las mismas, y recién en caso de omisión, se prevee la aplicación de sanciones (art. 14).

De ese modo, es posible la existencia del incumplimiento constatada por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, sin que necesariamente esta repartición hubiese sancionado tal incumplimiento.

Puede también plantearse, en qué medida la norma transcripta establece un particular régimen de valoración probatoria vinculante para el juez. Esto es, ¿en qué grado el tribunal está obligado a declarar la rescisión del contrato por incumplimiento a las normas técnicas básicas de conservación de suelos producida la certificación por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca, y en qué grado tiene el tribunal razonable discrecionalidad para valorar conforme a las reglas de la sana crítica dicha certificación?.

A nuestro juicio, y conforme a la letra clara de la norma, la certificación simplemente habilita al tribunal al dictado de la sentencia rescisiva. Dice en ese efecto la ley que la certificación expedida por la Administración será causal de rescisión. Pero no parece que dicha certificación obligue al tribunal a declarar la rescisión. Este tendrá en todo caso discrecionalidad para apreciar por ejemplo, si el incumplimiento certificado reviste la entidad suficiente en la economía del contrato como para que amerite la rescisión, si han existido o no causas que permitan exonerar de responsabilidad al arrendatario o aparcero tomador, etc. Apreciaciones todas estas que solamente y en forma privativa competen a los órganos jurisdiccionales.

Adviértase que una interpretación diversa que sostuviera la naturaleza vinculante para el tribunal de la certificación de la Administración, pecaría de ser inconstitucional, en tanto conspiraría contra elementales principios de nuestra organización republicana, como el de separación de poderes, del debido proceso, etc.

Por último, es posible interrogarse si el precepto que estamos analizando puede ser modificado convencionalmente por las partes al celebrar el contrato.

No parece dudoso que el régimen de responsabilidad frente al Estado por incumplimiento a las mencionadas normas técnicas básicas, no es materia disponible para las partes contratantes. Pero ¿lo es también el régimen de responsabilidad contractual que establece el precepto que venimos analizando?.

El punto no es por cierto nada sencillo de resolver. Porque no contiene la ley 16.223 como sus precedentes, la declaración de que sus normas tienen el carácter de orden público.

Por lo que a nuestro juicio, el régimen de responsabilidad contractual previsto en la disposición debe considerarse derecho disponible para las partes que eventualmente podrán modificar convencionalmente el régimen preceptuado en la norma legal analizada.