



NUEVO CONTEXTO EN LOS
CONTRATOS AGROPECUARIOS

**21.^a JORNADA DE PROFESIONALES
EN CIENCIAS ECONÓMICAS DEL SUR DE SANTA FE**

Dado la combinación de ciertos factores, el desarrollo de la agricultura en la actual cosecha ha generado múltiples incógnitas, por circunstancias no solo de las inclemencias climáticas sino por *los vaivenes económicos por el que atraviesa nuestro país, la necesidad de divisas, decretos de necesidad y urgencia*, hacen que los productores se encuentren muy endeudados y con problemas financieros de difícil solución. Por tal motivo a la hora de redactar un contrato referido a la actividad agraria, debemos tener en cuenta varias cuestiones.



CONTRATOS
AGROPECUARIOS

21.^a JORNADA DE PROFESIONALES
EN CIENCIAS ECONÓMICAS DEL SUR DE SANTA FE



Redacción Contrato Agrario

ORDEN DE PRELACIÓN DE LAS NORMAS

Se aplicarán en el orden siguiente:

- Disposiciones de la presente Ley
- Los convenios de las partes.
- Las normas del C.C.C. en especial las relativas a la locación.
- Los usos y costumbres locales.

Aspectos útiles
a la hora de
redactar un
contrato de
arrendamiento
o aparcería

Encabezamiento	Plazo	Partes intervinientes
Objeto	Pago	Precio
Seguro	Desaparición Precio pizarra	Imprevisión
Sustentabilidad	Solidaridad	Planteo del negocio
	Aparición del "dólar soja"	

Encabezamiento

- Es contrato de arrendamiento los incluidos en la el art. 39 de la ley 13246?
- No, por qué?
- El art. 1º, segundo párrafo, dice que las cláusulas de la ley son de Orden Público. Qué implica?
- Que carece de toda validez cláusulas que se incorporen y que no se ajusten a la misma.
- Entonces no puedo hablar de arrendamiento o aparcería dado que no cumplen con el art. 4 del plazo.
- Cómo lo debemos denominar? Contrato accidental por cosecha en pesos y contrato accidental a porcentaje.

Plazo

- La Ley de Arrendamiento y Aparcería Rural de acuerdo a los artículos 4 y 22 estipula que el plazo mínimo de dichos contratos es de 3 (tres) años. No establece plazo máximo, salvo en caso de mejoras.
- A partir del **Nuevo Código Civil y Comercial unificado**, el **artículo 1197** establece como **plazo máximo 50 años**. (Inmuebles urbanos/rurales).

Partes intervinientes

Según el tipo de contrato debemos mencionar:

- Arrendador / Arrendatario
- Aparcero dador / Aparcero tomador
- Productor / Propietario

Objeto

- Es el mero uso y goce de la tierra u otras cosas productivas a los efectos de realizar una actividad primaria en cualquiera de sus especializaciones.
- Se debe tener en cuenta que es actividad primaria; (Producción, cría, cultivo de plantas y animales).
- El mantenimiento de la superficie agraria en condiciones adecuadas para pastos o cultivos.
- Es necesario tener en cuenta los acuerdos destinados a lo que comúnmente se clasifican prestadores de servicios, imprescindibles a los efectos del su desarrollo, todo esto, ocasionado por el constante avance de las tecnología, sistema de siembra, medios de explotación y también desde el punto de vista económico y social. (Ej. contratistas rurales, feedlot).

Pago

- Qué dice la ley con respecto a la forma de pago del arrendamiento?
- Obligación DE DAR DINERO. Según el art. Segundo de la ley.
- Debido a los vaivenes económicos y la inflación que nos invade, es ilusorio confeccionar un contrato por tres años pagaderos en pesos?
- Que impone los usos y costumbres?.

Pago

- En dinero: Si el contrato suscripto cumple con las condiciones establecidas por la ley 13246, entre ellas el pago en dinero, está regido por la misma; en caso contrario es un contrato accidental o innominado.
- En especie: El contrato en el cual se pacte el precio en especie queda excluido del ámbito de la ley 13246, ya que el artículo 2 establece que la contraprestación por el uso y goce del predio rural es en dinero. Cuando el precio se pacta en especie se configura un contrato innominado donde impera la autonomía de la voluntad de las partes y los usos y costumbres.

Precio

- Al llegar la época de firmar los contratos de la campaña 23/24, es conveniente analizar las formas de redacción.
- Luego de que desapareciera el precio pizarra y surgiera por decreto de necesidad y urgencia, el *"Dólar Soja» nos encontramos con serios inconvenientes. Los acuerdos llevados a cabo en los últimos años, se establecía como precio, el valor pizarra de la Bolsa de Comercio de Rosario, o en donde acostumbra a operar el productor, pagaderos en pesos.*
- Se toma dicho valor como unidad de referencia. Entonces el precio se considera determinado cuando se expresa el monto del contrato en cifras o bien se considera válido en el supuesto que se remite a la cotización de los productos en un mercado.
- Según Esper, el propio contrato debe señalar el modo o sistema de cálculo para arribar al precio de la venta y así considerarse una hipótesis de precio válido.
- Según Luis Facciano, esta cláusula no es indexatoria porque la prohibición es para las obligaciones de dar sumas de dinero determinada, en este caso no está determinado al momento de contratarse, sino determinable con referencia al precio de plaza de otra cosa cierta.

Precio

- El precio «dólar soja» generó una distorsión en los costos, dado que, el productor no contaba con la cantidad de soja necesaria para pagar sus alquileres o quien sembró maíz, trigo u otros productos.
- ¿Cómo se valúa el dólar soja de acuerdo al ultimo decreto?
- El cálculo sale de un precio FAS de la soja en U\$\$, del cual los exportadores pueden liquidar el 70% a dólar oficial y 30% al CCL.

Ejemplo al 26/10/2023:

PRECIO FAS EN U\$\$ SOJA 360,90.-

70% Cotización dólar oficial 365,56.-

= \$255,85.-

30% Cotización CCL 855,60.-

= \$256,68.-

\$512,53.-

(nuevo valor soja \$512,53), entonces:

U\$\$ 360,90 X \$512,53.- = \$184,972.-

Precio

- También se cuenta con un precio estimativo que es el que determina la sub comisión de la comisión arbitral, formada por 5 miembros de la misma, que se lo denominan semaneros. La integran;
- Productores.
- Exportadores.
- Corredores.
- Industriales.

Calculan el promedio de las escasas operaciones llevada a cabo en la ultima semana, el cual no debería diferir del precio «dólar soja»

Tomando el ejemplo anterior, el precio estimativo sería \$187.500.-

Muchos arrendatarios quieren saldar sus obligaciones teniendo en cuenta el dólar FAS, sino se establece en el contrato imposible valerse del mismo.

EXISTEN DOS FAS TEÓRICOS:

* FAS TEÓRICO EXPORTACIÓN

* FAS TEÓRICO INDUSTRIA.

- ¿Cómo se denominan los gastos portuarios FOB?
- FAS TEÓRICO = PRECIO FOB, es decir, el costo de la mercadería puesta a bordo del barco del país de origen.
- menos (-)
- TRANSPORTE
- DERECHOS DE EXPORTACIÓN
- GASTOS DE ADUANA
- DEMÁS GASTOS DESTINADOS A LA CARGA DEL BUQUE.
- Estos costos se denominan GASTOS FOBBING.

Precio

- Según Salvador Di Stefano, hay que dejar de utilizar precio pizarra el cual origina una serie de conflictos cuando no hay un precio cierto. Lo conveniente sería fijar el precio soja futuro a la fecha de cosecha del producto. Ej. Tomar el valor soja futuro mayo 2024 - u\$338.
- En el caso de hacer pagos parciales, se toma dicho dólar por la cotización en pesos del dólar en el día del cobro/pago.
- Otra forma consistiría en tomar una suma fija en quintales y un porcentaje sobre el exceso del mínimo establecido.

Ej. 12qq x una producción de 30qq x has. (Este sería el precio base del cálculo).

Si el rinde supera se divide el exceso en partes iguales. Ej. Rendimiento 40qq. entonces el productor recibe los 12 qq fijos más la partición del excedente 5qq.

En total sumando 17qq. Esto no se paga en qq fijos sino en pesos.

Precio

RETRIBUCIÓN EN DINERO EN APARCERIAS:

- Los aparceros podrían convenir que el resultado de la actividad productiva se reparta en dinero (en lugar de granos). Al respecto, el artículo 30 de la ley 13246 establece que “las partes podrán convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos. Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra”. Es decir que, si el aparcerero autoriza al aparcerero tomador para que venda sus granos, este último podría distribuir el resultado de su participación al aparcerero dador con el importe “en dinero” originado en la venta de sus granos (menos gastos de comercialización). Esta alternativa, prevista en el artículo 30 de la ley 13246, permite mantener la característica “asociativa” y sujeta a riesgo de los contratos de aparcería, sin desnaturalizar la esencia de este tipo de contratos.

Precio

RETRIBUCIÓN EN DINERO EN APARCERIAS:

- Atento a que se trata de un mero reparto de resultados, el aparcerero dador emitirá un recibo por la percepción del importe de su participación, sin que deba facturar ningún concepto. Asimismo, el aparcerero tomador entregará el importe del resultado al aparcerero dador, sin que corresponda practicar ningún tipo de retención impositiva.
- En lo que respecta a la contabilidad del aparcerero tomador, este último podrá deducir de sus resultados el importe correspondiente al aparcerero dador, registrando la pérdida con respaldo en el respectivo contrato de aparcería.

Precio

LEGALIDAD DE LA APARCERÍA AGRÍCOLA EN DINERO:

La aparcería agrícola se diferencia del arrendamiento rural definido en el artículo 2 de la misma ley, fundamentalmente en que, si bien en ambos existe la cesión temporaria del uso y goce de un predio o un semoviente para destinarlo a la explotación agropecuaria, aquí las partes se vinculan con la finalidad de repartirse los frutos, productos o utilidades.

- “Dador” y “aparcerero” colaboran en la empresa agraria aportando respectivamente capital y trabajo, participando también en los riesgos. Ambas partes se encuentran vinculadas por el resultado de la explotación y las utilidades que ambas puedan obtener dependerán directamente de ese resultado, pues nada recibirán si la cosecha se pierde totalmente. [?]
- Es decir, que el elemento caracterizante de este tipo contractual no es la recepción del fruto en especie, sino la participación en los riesgos de la explotación, que se traduce en el reparto del producido de la misma. Recordamos en este sentido la prohibición del artículo 32 de fijar un precio en la aparcería consistente en una cantidad fija de frutos, que deja claramente expuesto ese aspecto y reafirma su carácter de negocio en participación.

Precio

- De hecho, en el caso análogo de otro contrato agrario de tipo asociativo, el de “explotación tampera”, las partes no se reparten la leche fluida obtenida, sino el producido de la venta de la misma. –
- Incluso, buceando en los antecedentes vemos que, si bien la figura de la aparcería como contrato autónomo fue una novedad de la ley 13246, de hecho tenía gran difusión en la pampa húmeda y era considerada un tipo de arrendamiento caracterizado por la forma de cálculo del precio. En efecto, las anteriores leyes sobre arrendamientos rurales (11170y 11627) incluían dentro de estos, también a aquellos contratos en los que el pago consistiera en “un tanto por ciento de la cosecha o del rendimiento”, no conteniendo ninguna disposición que exigiera el pago en especie, por lo que el mismo podía efectuarse en dinero.

- Granizo tradicional – 20% resiembra – 80% incendio

Seguro

Adicionales:

- Helada tardía
- Viento (soja, maíz, girasol)
- Planchado

- No incluye sequía e inundación.

Imprevisión

- El nuevo Código Civil y Comercial trata la llamada teoría de imprevisión en su art. 1091:
- Si en un contrato de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa , por una alteración extraordinaria de las circunstancias existente en el momento de la celebración, por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada , esta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o ante un juez que se revea la situación y pedir la resolución total o parcial del contrato.-

Se requiere:

- a) la existencia de un contrato.-
- b) una alteración importante que no existía en el momento de la celebración.-
- c) Dicha alteración debe ser consecuente de un hecho extraordinario e imprevisible.-
- d) que transforme a la prestación de una de las partes en sumamente onerosa e imposible de cumplir.-
- e) la parte afectada puede pedir la resolución total o parcial

- Si nos vamos al art. 1203 del Nuevo Código referido a la locación nos encontramos que dice: en el caso de que por echo fortuito o fuerza mayor ,el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa o esta no sirve para el objeto convenido puede pedir la rescisión del contrato, la cesación del pago de lo pactado.

Sustentabilidad

- Control de nutrientes
- Control de maleza
- Rotación de cultivos
- Sistema de siembra directa
- Usos de fertilizantes biológicos
- Calidad ambiental
- Conservar la salud de la tierra no hipotecarla a futuro, mejorar la calidad de vida de la sociedad.

Solidaridad

Art. 12 Ley 26727:

Cuando se contraten o subcontraten con terceros la realización de trabajos o servicios propios de actividades agrarias, o cedan, total o parcialmente, a terceros el establecimiento o explotación que se encontrare a su nombre, para la realización de dichas actividades, que hagan a su actividad principal o accesorio, deberán exigir de aquellos el adecuado cumplimiento de las normas relativas al trabajo y de las obligaciones derivadas de los sistemas de la seguridad social, siendo en todos los casos solidariamente responsables de las obligaciones emergentes de la relación laboral y de su extinción, cualquiera sea el acto o estipulación que al efecto hayan concertado. Cuando se contraten o subcontraten, cualquiera sea el acto que le dé origen, obras, trabajo o servicios correspondientes a la actividad normal y específica propia del establecimiento y dentro de su ámbito, se considerará en todos los casos que la relación de trabajo del personal afectado a tal contratación o subcontratación está constituida con el principal.

Planteo del negocio

- Participaciones
- Es explotación conjunta??
- Gastos comercialización



¡GRACIAS!

**21.ª JORNADA DE PROFESIONALES
EN CIENCIAS ECONÓMICAS DEL SUR DE SANTA FE**