

## ÍNDICE

### Capítulo I

#### NOCIÓN Y CLASIFICACIÓN

##### Sección I

##### ASPECTOS CONCEPTUALES

1. Introducción. La delimitación de la categoría contractual. 2. Aspectos evolutivos. 3. Incidencias históricas. 4. La doctrina clásica. 5. Crítica a la concepción clásica. 6. Los primeros intentos de superación a la doctrina clásica. Los “precursores” y los orígenes de la teoría unitaria. 7. Breve referencia a la influencia de los “sistematizadores” en la doctrina italiana y su proyección en nuestra doctrina y jurisprudencia. 8. La doctrina moderna. Las diferencias con la doctrina clásica. 9. El frustrado camino de la denominada teoría unitaria y la importancia de su metodología contractual. 10. Dificultades para considerar a la actividad agraria o su empresa como elemento de un esquema causal. 11. Crítica. Sigue. 12. Dificultades de la teoría unitaria en la concepción del “contrato agrario”. Valoración crítica. 12.1. El fenómeno expansivo. La creciente importancia de las relaciones contractuales en la actividad agraria moderna. El desarrollo de la “*agricultura contractual*” y los contratos de integración productiva. El reconocimiento legislativo al contrato agrario de sociedad. 13. Síntesis crítica. 14. Bases de calificación contractual. Incidencia transversal de la contratación agraria. 15. Conclusiones. 16. Características de la contratación agraria . . . . . 7

##### Sección II

##### CLASIFICACIÓN

17. Introducción. 18. Los contratos relativos a la organización y funcionamiento de las explotaciones agrarias. 18.1. Los contratos de acceso temporal a los recursos naturales para la explotación agraria. 18.1.1 Los contratos de acceso temporal a la tierra ajena. El arrendamiento rural y la aparcería predial y figuras afines. 18.1.2 Los contratos de acceso al agua para riego agrícola. 18.2. Los contratos de *producción agraria*. 19. Los contratos de comercialización de productos de las explotaciones agrarias. 20. Los contratos de inversión, financiamiento y garantía . . . . . 27

## Capítulo II

## LOS CONTRATOS DE ACCESO TEMPORAL A LA TIERRA AJENA (Del arrendamiento rural, la aparcería predial y figuras afines)

## Sección I

## EVOLUCIÓN LEGISLATIVA

1. Introducción. El marco legislativo aplicable. 2. Antecedentes y evolución histórica. 2.1 sigue. Particularidades de la ley N° 12.100 de 27 de abril de 1954. 3. Las características originales del D. Ley N° 14.384 y su modificativa el D. Ley N° 14.495. El carácter estatutario de este régimen legal. 4. El cambio de rumbo en la política de tenencia temporal de tierras ajenas introducido por la ley N° 16.223 de 27 de octubre de 1991. De la concepción laboral a la concepción empresarial y ambiental . . . . . 33

## Sección II

### ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL ESTATUTARIO

5. Introducción. El ámbito de aplicación del D. Ley N° 14.384 y la ley N° 16.223 . . . . . 39

#### II.1 Relaciones contractuales de estructura conmutativa comprendidas en el régimen estatutario

6. Caracterización de las relaciones contractuales de estructura sinalagmática comprendidas en el régimen estatutario legal. 7. Origen contractual de las relaciones reguladas. 8. La prescindencia del *nomen iuris* contractual y su propósito. 9. La superposición del ámbito de aplicación del D. Ley N° 14.384 y la ley N° 16.223 a las reglas del C. Civil. 10. Continúa. Del contrato a la relación contractual. Los convenios con prestaciones atípicas. 11. Carácter *obligacional* de la relación contractual. La exclusión de contratos reales y negocios con efectos reales. 12. El contenido de la prestación de una de las partes: noción de los derechos de *uso y goce*. Su vinculación con la naturaleza de la cosa y su destino. El tracto sucesivo. 13. Relaciones contractuales coligadas o mixtas. 14. La estructura sinalagmática de la relación contractual y su contenido. 15. Alcance del art.2° del D. Ley N° 14.384 en relación a las restantes normas del ordenamiento jurídico. Delimitación de las relaciones comprendidas y el contrato de arrendamiento rural. 16. Precisiones acerca del alcance de los derechos de uso y goce en los arrendamientos rurales en relación a la locación común. 16.1. La exclusividad del uso y goce y la obligación de entregar la cosa en ciertos contratos. 16.1.1. El caso en ciertos contratos de cultivo. 16.1.2. El caso de la reserva de pastoreo en predios forestados. 16.2. Sigue. El uso y goce de la tierra y el del predio rural. 16.3. Continúa. Contratos con tenencia (entrega) y sin tenencia (sin entrega) del predio. 16.4. Función de la entrega en el contrato de arrendamiento de cosa. 17. Otros aspectos relativos a la disciplina de los derechos de uso y goce en el arrendamiento rústico y en la locación común (C. Civil). 17.1.- sigue. La facultad de mejorar las pasturas. 18. El concepto de predio rural. 18.1. La delimitación del predio rural. 19. El destino del predio rural: alcance de explotación agrícola, pecuaria o agropecuaria. 19.1. sigue. 19.2. Destinos mixtos. 19.3. El cambio de destino entre rubros agropecuarios.

20. El problema de las relaciones contractuales que tienen como único destino el emplazamiento de obras hidráulicas para riego. 21. Las actividades conexas a las explotaciones agrarias . . . . . 39

## II.2 Contratos de estructura asociativa comprendidos en el régimen estatutario

22. Introducción. 23. El contrato de aparcería predial. 24. Naturaleza y régimen jurídico de las aparcerías prediales. Contratos asociativos con tenencia (entrega) y sin tenencia (sin entrega) del predio. Remisión. 25. Las características estructurales de las aparcerías. 26. Importancia de distinguir entre la aparcería predial y la sociedad con aporte predial (excluida del estatuto legal). 26.1. sigue. 26.2. Aspectos vinculados a la tenencia exclusiva de los bienes por el tomador. 26.3. Aspectos vinculados al goce de los bienes. 26.4. Los aspectos externos de la sociedad y su diferencia con la aparcería. 27. Diferencias de las aparcerías prediales y los arrendamientos con pago porcentual. 27.1 sigue . . 56

### Sección III

## LAS RELACIONES CONTRACTUALES EXCEPTUADAS DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO

28. Introducción. El art.3° del D. Ley N° 14.384. 29. El contrato de pastoreo por hasta 12 meses (atípico o impropio). Es siempre un arrendamiento de cosa. 29.1. Problemas ocasionados por la denominación *pastoreo* en relación a la naturaleza jurídica de este convenio. Sus diversas modalidades. 29.2. Pastoreo impropio o atípico y pastoreo propio o típico. 29.3 sigue. Significado y alcance del destino pastoreo. 29.4. El régimen jurídico del pastoreo atípico o impropio. 30. Renovación y prórroga. Efecto de contratos sucesivos. Requisitos y problemas del derecho aplicable. 30.1. sigue. La práctica del pastoreo a once meses. 31. La retención del predio previo aviso a través del Juez de Paz. 31.1. Tiempo útil del aviso. 31.2. Aviso al propietario o al arrendador. 31.3 Forma del aviso y plazo de oposición. 31.4 La renuncia anticipada. 32. La extensión del plazo no transforma la naturaleza de un pastoreo sea típico o atípico. Es siempre un arrendamiento de cosa. 33. Trascendencia de aplicar el régimen estatutario al convenio de pastoreo cuando excede el plazo de 12 meses. 34. Contratos accidentales por una sola cosecha. Los contratos de cultivo o "medianería" y sus variedades. 34.1 continúa. 35. Particularidades de los contratos accidentales por una sola cosecha. Alcance de los cultivos y el año agrícola. 36. El problema de la naturaleza jurídica de los contratos accidentales por una sola cosecha. 36.1. sigue. Arrendamiento o aparcería. 37. Continuidad y contratos sucesivos. 37.1. sigue. 38. Trascendencia de la continuidad de los contratos agrícolas accidentales. 39. Contratos mejoradores del suelo. 39.1 Continúa. Los contratos de semilleros. 40. La capitalización de ganado. 41. La sociedad civil con objeto agropecuario. 42. Los contratos de forestación en terrenos forestales. 43. Reglas del D. Ley N° 14.384 aplicables a los contratos exceptuados de su estatuto. 44. El contrato escrito y su alcance. 44.1. No se exige inscripción registral. 44.2. El caso particular de los arrendamientos de terrenos forestales con destino forestal. 44.3 El contrato escrito en la sociedad civil de objeto agrario. 44.4. Reglas especiales en caso de simulación. 44.5. Consecuencias procesales. 44.6. Autonomía de la voluntad . . . . . 66

## Sección IV

## LAS RELACIONES CONTRACTUALES EXCLUIDAS

45. Introducción .....	87
IV.1 La exclusión zonal o espacial	
46. Problemas de las tierras arrendadas para explotaciones agrarias en zonas no rurales. 47. Incidencia de la ley de Ordenamiento Territorial (n° 18.308) en los contratos de uso y goce de predios con destino agropecuario ubicados en zonas no rurales .....	87
IV.2 La exclusión institucional	
48. Inaplicabilidad de estas normas a los negocios del Instituto N. de Colonización .....	89
IV.3 La exclusión de los Fideicomisos Lecheros (Ley N° 19.054)	
49. Introducción. 50. Las reglas especiales. 50.1. Las particularidades procesales .....	90

## Sección V

## REGIMEN ESTATUTARIO

## V.1 La Formación Contractual

51. Introducción. 52. El orden público y la limitación de la voluntad. Evolución y alcance actual. 52.1 sigue. Las cláusulas prohibidas por violatorias al orden público del art. 18 de la ley madre N° 8.153 .....	92
A. Requisitos Contractuales	
53. Las partes. La naturaleza jurídica de estos negocios. 54. Sigue. La figura del Administrador de inmuebles rurales. 55. Sigue. Limitaciones subjetivas. 56. El caso particular de la parte compleja (plurisubjetiva). El problema de los condóminos. 57. El arrendamiento colectivo. Los campos de recría. 58. El objeto contractual y su delimitación. La particularidad del objeto en ciertos contratos de cultivo cuya superficie se precisa por instrumento satelital. 59. La función económica. Causa específica y causa genérica en el D. Ley N° 14.384 y ley N° 16.223. 60. El acuerdo de partes. 60.1. La prohibición de remates. 60.2. La forma escrita del contrato. La solemnidad. 60.3. La justificación de la solemnidad. 60.4. La modificación de alguno de los elementos del contrato requiere solemnidad. Las diferencias con los documentos probatorios. 61. La inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (Sección Arrendamientos) como exigencia de publicidad y posibilidad de oposición. Las modificaciones de la ley N° 16.223. 62. El art.6 del D. Ley N° 14.384 y las consecuencias de omitir la inscripción del contrato. La inscripción definitiva como requisito de regularidad del negocio. 63. Naturaleza de la exigencia registral en el ámbito del proceso. 64. El problema de la omisión de la inscripción ante la enajenación del predio. 64.1. sigue. Inaplicabilidad de los daños y perjuicios previstos en el art.8° del D. Ley N° 14.384. 65. El problema de la inscripción de las modificaciones contractuales .....	94

## V.2 Los Elementos Contractuales

## A. El Plazo

66. El plazo contractual y plazo legal. El problema de la naturaleza del plazo mínimo en los contratos con destino a la explotación lechera. 67. El cómputo del plazo. 68. Requisitos para el beneficio del plazo mínimo en las explotaciones lecheras. Concepto de buen padre de familia. 69. Los plazos máximos. Regla general. 69.1. Las excepciones. 70. El caso especial del arrendamiento de inmuebles hipotecados. 71. El plazo del arrendamiento en los contratos otorgados por los tutores curadores y usufructuarios. 72. El plazo indeterminado. 73. El fin o vencimiento del plazo en la aparcería predial y en el arrendamiento rural. Incidencia de la solemnidad. Alcance sobre la inscripción registral . 109

## B. Precios y Porcentajes

74. Régimen de precios y porcentajes. 75. El precio en los arrendamientos rurales. 76. El precio en el subarriendo. Particularidades. 77. Precio y superficie. 78. Sigue. Régimen jurídico. La distinción entre precio contractual y judicial en materia rural. 79. El precio contractual y el reajuste de su cuantía. Variedades. 80. La modificación contractual del precio. 81. El precio judicial. Los requisitos legales para la revisión judicial del precio. 82. Las diferencias entre el reajuste del precio y su revisión judicial. 83. El problema de si admiten revisión los precios estipulados en moneda extranjera. 84. La antigüedad del precio. El problema de si el precio escalonado es reajuste. 85. La revisión de la renta. Elementos a considerar para determinar el precio judicial. Imprecisiones del régimen legal. 86. Retroactividad de la vigencia y posibilidades de renuncia a los plazos legales o convencionales por el arrendatario. 87. La ausencia de normas en la ley N° 16.223 para los porcentajes en las aparcerías. 88. Del pago del precio y su acreditación ..... 115

## C. Las Mejoras

89. Noción de mejora. 90. Categorías de mejoras. Individualización. 91. Las diferencias entre las mejoras civiles y las mejoras agrarias. 91.1 Diferencias en su finalidad. 91.2 Diferente clasificación. 91.3 Diferencias en el régimen jurídico. 92. Las mejoras en el arrendamiento y la accesión. 93. Las mejoras comunes a toda explotación. Límites a la obligación del propietario arrendador. 94. Las mejoras para la normal explotación del predio según su destino. 95. El régimen común a ambos tipos de mejoras. Las obligaciones del propietario arrendador y la autonomía de la voluntad. 95.1. Disponibilidad de créditos especiales del BROU y del BHU para la realización de mejoras. 95.2. El acuerdo de voluntades. 96. Iniciativa unilateral del arrendatario en la realización de las mejoras y su procedimiento. 97. El desacuerdo y la solución del arbitraje legal. Problemas de vigencia. 98. El pago de las mejoras y el derecho de retención. 100. Otras alternativas del arrendatario ante el incumplimiento del arrendador. 101. Las mejoras de cultivo. 102. Alcance del orden público en las mejoras de cultivo. 102. Cálculo de la indemnización. 103. La intervención del Plan Agropecuario en el cálculo del monto a pagar. 103.1. sigue. El criterio de liquidación. 104. El problema del derecho de retención ..... 125

## D. Las Obligaciones de las Partes (Contractuales y Legales)

105. Generalidades. 106. Alcance especial de la obligación del arrendatario y aparcerero tomador de cuidar la cosa: la conservación de los suelos y aguas. 107. Importancia del inventario de las mejoras como presupuesto del reclamo. 108. La obligación del dador del predio de controlar al arrendatario o aparcerero tomador en el uso y manejo de los recursos naturales. Remisión . . . . . 138

## E. Subcontratos y Cesión

109. Particularidades de los subarriendos rurales. Autorización para registrarlos y limitación en el precio. 110. sigue. Prohibición de subarriendos rurales con precio mayor al del arrendamiento del cual deriva. 111. Prohibición al subarrendatario de invocar ante el arrendador más derechos que los conferidos al arrendatario. 112. Otros subcontratos. 113. Las subaparcerías prediales. 114. La solemnidad de los subarriendos y sub aparcerías. 115. La cesión del contrato. El problema de la autorización para ceder . . . . . 141

## Sección VI

## INFRACCIONES Y SANCIONES

(El régimen del art. 10 del D. Ley N° 14.384)

116. Introducción. 117. La justificación del art. 10 del D. Ley N° 14.384. Particularidades de las nulidades especiales dispuestas por el régimen estatutario. 118. Las particularidades del régimen del art. 10. 119. Naturaleza jurídica de la ocupación. La figura regulada por el art. 10: el "arrendatario de hecho". 120. La primera causal de aplicación del art. 10: la entrega del predio rural con destino a su explotación agraria sin cumplir con la solemnidad. 120.1. Infracción y multa. 120.2. La naturaleza jurídica de la multa. 120.3 La tutela legal de la ocupación. 120.4. La obligación de pagar el precio. 121. Las situaciones convencionales no autorizadas. Generalidades. 122. Algunos casos de *situaciones convencionales no autorizadas* por la ley que caen en el régimen del art. 10. 122.1 Subarriendo con precio mayor al arriendo. 122.2 La cesión verbal del contrato y la sustitución de hecho del arrendatario o aparcerero. 122.3 Pastoreo atípico renovado o prorrogado verbalmente por plazo que exceda los doce meses. 122.4 La continuidad de la ocupación una vez vencido el plazo contractual del arrendamiento rural sin pacto escrito. 122.4.1. sigue. 122.4.2 continúa. La necesidad de pactar por escrito la continuidad o prolongación del plazo contractual de arrendamiento rural. Incidencias del art. 546 del C.G.P. 122.4.3. La oponibilidad de la continuidad del contrato y la información registral. 123. La simulación en las aparcerías prediales y arrendamientos rurales. 124. El art. 10 no impone nulidad. La explicación del contenido normativo. 125. continúa. El desalojo especial con plazo de un año a partir del 30 de abril siguiente a la intimación. 126. El remate público de arrendamientos. Prohibición. Sanciones . . . . . 144

## Sección VII

## LAS PRETENSIONES ESPECIALES

## A. Aspectos de su individualización y ámbito de aplicación

127. Introducción. Las pretensiones especiales contenidas en el D. Ley N° 14.384. 128. Particularidades del ámbito de aplicación del D. Ley N° 14.384 en materia de pretensiones especiales . . . . . 165

B. Individualización de las pretensiones especiales previstas  
en materia de acceso temporal a la tierra ajena

129. Nómina de las pretensiones especiales referidas en el D. Ley N° 14.384 y  
en el C.G.P. para las que se disponen trámites expresos . . . . . 167

C. Régimen jurídico de las distintas pretensiones comprendidas  
en el régimen estatutario

130. Particularidades de la intimación de pago y la constitución en mora (arts. 46 y sigts). 130.1 La vinculación de la mora con los procesos para el cobro de las rentas. Períodos de rentas adeudadas y el problema de la cantidad de intimaciones requeridas para el proceso. 130.1.1 El problema en el ámbito procesal. 130.1.2. sigue. 130.1.3. El problema en el ámbito del derecho de fondo. 130.2. Trascendencia de la cuantía de la intimación. 131. Pretensión de pago del arrendatario. Particularidades de la oblación y consignación. 132. Constatación del estado de conservación y ocupación del predio o realización de inventario (art.44). 133. Las pretensiones de recuperación del predio rural. Variedad de situaciones. 134. La pretensión de recuperación del predio por vencimiento del plazo en el arrendamiento rural o aparecería predial incluidos en el régimen estatutario (desalojo del buen cumplidor). Las diferencias con los arrendamientos urbanos. 134.1. sigue. El problema de la sentencia de condena a futuro a ejecutarse una vez extinguido el derecho. Las opiniones doctrinarias. 135. Ciertas precisiones acerca de las teorías procesalistas en relación al derecho de fondo. 135.1. (continúa). Sentido del texto del art. 546.8 del C.G.P. 135.2. La ley de arrendamientos rurales no exige que el desalojo por buen cumplidor deba promoverse recién al vencimiento del plazo contractual. Justificación del art. 41 del D. Ley N° 14.384. 136. La pretensión de devolución del predio rural en casos de ex condueños del inmueble dividido o adjudicado, encargados, guardadores y en general ocupantes a título precario, incluido comodato con o sin plazo. 136. 1. Las exigencias probatorias al precario desalojado en la doctrina y jurisprudencia. 137. La pretensión de recuperación anticipada al vencimiento del plazo del desalojo por abandono del predio rural. 138. La pretensión de recuperación del predio por incumplimiento de pago de la renta del arriendo o porcentaje de la aparcería. 138.1 La pretensión por vía rescisoria ordinaria. 138.2 La pretensión por vía monitoria (desalojo por mal pagador). 139. Pretensión de cobro de rentas por vía del juicio ejecutivo y su acumulación con el desalojo por mal pagador. 140. Las pretensiones de clausura del proceso de desalojo por mal pagador o de reforma del plazo de desalojo por mal pagador. 141. Pretensión de cobro de rentas pendientes por vía del juicio ordinario y otros daños y perjuicios por incumplimiento (arts. 546.6 del C.G.P. y arts. 1816 y 1823 del C. Civil). 142. La pretensión de revisión judicial de la renta o del porcentaje en la aparcería predial. 143. Pretensión del arrendatario de renuncia al plazo contractual por aumento del precio fijado judicialmente. 144. Pretensión de rescisión de contrato por otros incumplimientos que el pago. 144.1. La rescisión por arrendatario contumaz 144.2. La pretensión de rescisión contractual por no conservar el predio ni sus mejoras. 145. Pretensión de entrega efectiva del predio (lanzamiento) y la situación de las cosechas pendientes. 145.1 La situación de las cosechas pendientes y el principio de la buena fe contractual. 146. Pretensión del arrendatario al cobro de las mejoras. 147. La pretensión de devolución del predio rural en los contratos nulos por falta de solemnidad, situaciones convenciona-

les no autorizadas y simulación (art.10). 148. Reclamaciones de multas u otras penalidades previstas legalmente. 149. Otras pretensiones, incluso voluntarias. 150. Elementos subjetivos de las pretensiones especiales en materia de arriendos y aparcerías prediales. Legitimación activa y pasiva. 151. Exigencias documentales . . . . . 168

#### D. Las pretensiones en los contratos exceptuados del régimen estatutario

152. La pretensión de recuperación del predio en los contratos exceptuados del régimen estatutario (pastoreo menores a 12 meses con tenencia total o parcial del predio, de arrendamiento por una sola cosecha y mejoramiento de pasturas y semilleros). 152.1 El caso particular de la sociedad civil. 152.2 La pretensión de recuperación de los predios en los arriendos de terrenos forestales con tal destino . . . . . 192

#### E. Régimen de los arrendamientos excluidos

153. El régimen especial de recuperación de predios y otras pretensiones en los arrendamientos de los Fideicomisos lecheros promovidos por el M.G.A.P. (ley n° 19.054) . . . . . 193

#### F. Aspectos de jurisdicción y competencia

154. Generalidades. 155. El problema de la naturaleza de la competencia asignada por el art. 36 del D. Ley N° 14.384. 156. Aspectos recursivos . . . . . 194

### Capítulo III

## **LAS RELACIONES CONTRACTUALES DE ACCESO A LAS AGUAS EN LA AGRICULTURA**

1. Ubicación del tema en el plano legislativo. El Código de Aguas y las leyes de riego. 2. Ciertas premisas del sistema jurídico de las aguas sobre el que se asientan los negocios relativos a su acceso con fines agrícolas. 3. Breve referencia a las modalidades de relaciones jurídicas de acceso a las aguas. 4. La posibilidad del suministro de aguas del dominio público entre particulares. 5. Los negocios jurídicos con prestaciones de riego o de suministro de agua para riego. 6. Elementos constitutivos de la relación jurídica de suministro de agua para riego. Caracterización. 7. El suministro de agua. Naturaleza y contenido. Las dos modalidades de suministro de agua. 7.1. El suministro de agua mediante un derecho subordinado o derivado (servicio parcial). 7.2. El suministro de agua mediante un servicio de riego. 8. Los requisitos legales para el perfeccionamiento del negocio. 9. Existencia de un Título administrativo sobre el agua. 9.1. La individualización de los predios a regar. 10. Autorización administrativa. Los variados problemas que ocasiona. La distinción entre la concesión y en el permiso. 10.1. sigue. 10.2. La ausencia de autorización para suministrar aguas en caso del concesionario. Consecuencias sobre el negocio. 10.3. Las consecuencias de la falta de autorización en relación a terceros. 11. La ausencia de autorización en caso del permisario. Las consecuencias sobre el negocio y respecto de terceros. 12. La ausencia de autorización para contratar en el ámbito administrativo. 13. Solemnidad. 14. El suministro de agua en negocios verbales. Nulidad y sanción administrativa. 15. El destino del agua. 16. La inscripción registral del negocio de suministro. 17. La obliga-

ción de aplicar el Plan de Manejo de Suelos y Aguas. 18. El cumplimiento de las restantes obligaciones impuestas a los titulares de los derechos de aprovechamiento. 19. Las restantes obligaciones de las partes. 20. Los límites de los negocios de suministro de aguas para riego. El problema de la cesión de hecho de las concesiones y permisos. 21. Las reglas de la cesión de la concesión. Importancia de la autorización para ceder. 22. El suministro de agua en los negocios asociativos. Las previsiones del art. 10 de la ley N° 16.858. 23. Los límites del suministro de agua y la eventual cesión de hecho de la concesión o del permiso en negocios de arrendamiento de campos con represas. 24. Otros contratos relativos al acceso a las aguas que no son de suministro. 24.1 El convenio de renuncia a la reserva de aguas en favor de los ribereños de cursos no flotables. 24.2. El contrato para alumbrar aguas subterráneas en suelo ajeno. El problema en los arrendamientos rurales o aparcerías prediales. 25. Los Sistemas de Riego Multipredial. 26. La creación de un Sistema de Riego Multipredial. 27. Las dos modalidades jurídicas mediante las cuales se crea un Sistema de Riego Multipredial. 27.1 La creación mediante contratos de integración productiva (horizontal). 27.2. La creación mediante formas asociativas agrarias. Beneficios fiscales. 28. La forma. El negocio de constitución de un Sistema de Riego Multipredial. La escritura pública de afectación de las obras. 29. Modalidad de constitución de la afectación de las parcelas al pago de las expensas comunes del Sistema de Riego. La hipoteca recíproca. 30. Inscripción registral . . . . .	197
---	-----

## Capítulo IV

### LOS CONTRATOS DE PRODUCCIÓN AGRARIA

1. Generalidades . . . . .	223
----------------------------	-----

#### I. Los Contratos de Crianza Ganadera

##### A) El Contrato de Pastoreo (típico o propio)

2. Introducción. 3. El problema de la naturaleza jurídica. 4. Las distintas teorías acerca de la naturaleza jurídica del pastoreo en la doctrina clásica. 4.1. Las teorías del arrendamiento de derechos y la transformación del pastoreo típico en atípico. 4.1.1. Crítica. 4.2. La teoría del arrendamiento de cosa. 4.2.1. Crítica. 4.3. La teoría del mutuo auxiliado por el comodato. 4.3.1. Crítica. 4.4. El pastoreo como compraventa de pastos. 4.5. La teoría del contrato innominado. 5. La posición asumida desde la óptica del proceso. Las contribuciones del art. 546.3 del CGP y el art. 5 de la ley N° 16.223. 6. El convenio de pastoreo sin tenencia del predio. La aplicación del proceso previsto para los Animales Invasores se justifica como negocio que genera prestaciones relativas al ganado y no al predio. 7. Replanteo de las teorías clásicas. La explicación del convenio de pastoreo sin tenencia de predio como un negocio que genera prestaciones de servicios. 8. El servicio de pastaje como contenido mínimo de la prestación. 9. Diferentes alcances del servicio en el pastoreo propio. Contenido y alcance. Las dos modalidades de pastoreo sin entrega de predio (con entrega o sin entrega de <i>animales</i> ). 9.1. El pastoreo con entrega de animales. Obligaciones. Particularidades de la asunción de los riesgos en las prácticas ganaderas. 9.2. El pastoreo típico sin entrega de animales. Obligaciones. 10. Síntesis. 11. Las guías de propiedad y tránsito como documentos probatorios del pastoreo típico o sin tenencia de predio. 12. Características de las prestaciones e individuali-	
--	--

zación del contrato en su naturaleza jurídica. 13. Los elementos del contrato y su caracterización .....	224
B) El Contrato de Capitalización de Ganado	
14. Noción. 15. Naturaleza jurídica. 16. Régimen jurídico .....	239
II. Contratos Agrícolas de Siembras y Cosechas (Contratistas)	
17. Concepto .....	243
III. Los contratos de integración productiva	
18. Introducción. El art.22 de la ley N° 17.777. 19. Los contratos individuales de integración productiva vertical. Generalidades. 20. Rasgos que dan identidad a los contratos de integración agraria vertical. 20.1. sigue. Los tres elementos que caracterizan a las relaciones contractuales de integración productiva agraria que determinan su noción. 21. Naturaleza jurídica del contrato de integración agraria vertical. 21.1 La diferencia con el trabajo a domicilio. 21.2 La diferencia con la promesa de compraventa o venta a futuro con financiamiento de insumos. El contrato para siembra o cultivo con venta de cosecha. 21.2.1 sigue. La compraventa coligada a contratos de mutuo para insumos agropecuarios. 21.3 Las diferencias con el arrendamiento de obra. 21.4. El parentesco con el contrato agrario asociativo. 21.5 La tesis negativa de la naturaleza única del contrato de integración. 21.6 Las dos esferas de intereses que le dan individualización al contrato de integración productiva. 22. La naturaleza del contrato de integración vertical en nuestro derecho positivo. 23. Conclusiones. 24. Régimen jurídico. 25. El contrato de integración productiva vertical con pluralidad de partes. Su proximidad con el contrato colectivo. 26. Los contratos de integración horizontal. Los pastoreos colectivos en la lechería. Los acuerdos para el aprovechamiento de las aguas en los sistemas de riego <i>multipredial</i> . 27. La responsabilidad en los contratos de integración productiva con pluralidad de partes. Particularidades de las diversas situaciones previstas legalmente .....	244

## Capítulo V

### LOS CONTRATOS DE COMERCIALIZACIÓN DE LA PRODUCCIÓN AGRARIA

1. Introducción. Delimitación del tema. 2. La naturaleza jurídica de los contratos de venta de productos agrarios .....	261
I. La compraventa de ganado	
3. Calidad y particularidades. 3.1. Legitimación. La inscripción registral. 3.2. Reglas especiales acerca de la idoneidad y licitud del objeto. 3.2.1 La nulidad por causa de enfermedades contagiosas. 3.2.2 La nulidad de la venta de animales sin marca o señal. 3.3. Particularidades en materia de vicios redhibitorios. 3.4. Las particularidades de la tradición y transferencia del dominio. 3.4.1. La distinción entre vendedor y propietario de ganado. 3.4.2. La autorización para transferir el dominio. 3.4.3 Diversas interpretaciones acerca de la manera de verificar la tradición del ganado. 3.4.4. La opinión mayoritaria de la doctrina civil en cuanto a la especialidad de la tradición en la compraven-	

ta de ganado. 3.4.5. La naturaleza consensual de la tradición y alcance de la formalidad del negocio. 3.4.6. Alcance de la prueba en contrario prevista en el art. 182 del C. Rural. 3.4.7. La tradición en el ganado de raza. 3.4.8. Intranscendencia de trazabilidad del ganado en sede de compraventa y tradición del ganado. Sanciones patrimoniales por incumplimiento. 3.4.9 Requisitos documentales en la enajenación de ganado para faena . . . . . 263

## II. La compraventa de frutos del país

4. Introducción . . . . . 273

### II.1 La compraventa de lanas

5. Contenido y propósito del régimen aplicable a la venta de lanas por los productores rurales. 6. Particularidades del régimen de venta de lana ante el incumplimiento del productor . . . . . 274

## III. El contrato de consignación de ganado y frutos del país

7. Introducción: los consignatarios de ganado y frutos del país. 8. Concepto y naturaleza jurídica del contrato de consignación. 8.1. sigue. Concepto. El negocio a través de un consignatario no registrado. 9. Caracterización contractual. 10. Las obligaciones del productor. Documentación y alcance. 10.1. La obligación de consignar las haciendas para su venta. La diferencia con el contrato de comisión simple. 10.2. La obligación de pagar la comisión por consignación. 11. Las obligaciones principales del consignatario. Contenido y alcance. 11.1 La obligación de gestionar la venta. 11.1.1. sigue. La obligación de vender y la autorización para hacerlo y entregar el ganado al comprador. El alcance del art. 182 del C. Rural. 11.2. El pago del precio de la compraventa. El pago del comprador al consignatario es bien hecha y cancela su deuda. Vicisitudes . . . . . 276

## IV. La compraventa de semillas

12. Características generales. 13. Restricciones subjetivas. 14. Restricciones y requisitos relativos a las semillas objeto de la compraventa. 15. Obligaciones del vendedor y prohibiciones expresas relativas a la circulación y venta de semillas. 16. Alcance de la violación de las prohibiciones. Mecanismos alternativos para reclamar por los vicios ocultos . . . . . 283

## V. La compraventa de uva

17. Introducción. 18. La Audiencia de Uva . . . . . 288

## VI. La compraventa de bosques

19. Problemas de la delimitación conceptual del bosque como objeto contractual. 20. Problemas vinculados a la transferencia de la propiedad. Tradición de un bosque o de la madera que se extrae del corte del bosque. 21. Caracterización. 22. Alcance de la inscripción registral. 21. De las maderas que pueden ser objeto de compraventa. 22. Síntesis. 23. De las maderas que pueden ser objeto de compraventa . . . . . 289

## VII. Los convenios colectivos

24. Generalidades . . . . . 294

## Capítulo VI

## LOS CONTRATOS DE FINANCIAMIENTO, INVERSIÓN Y GARANTÍA

### I. El contrato de crédito agrario

1. Introducción. 2. El mutuo con destinación y el crédito agrario como figura contractual atípica. 3. Los inconvenientes del mutuo de destinación. El incumplimiento del destino. 4. Justificación del crédito agrario como negocio jurídico atípico. 5. Caracterización del negocio de crédito agrario. 6. Modalidades contractuales de financiamiento agrario. Fideicomisos sectoriales con participación oficial y negocios de colocación de activos de inversión y renta. Arrendamiento de ganado y otras figuras . . . . .

297

### II. La prenda sobre bienes agrarios

7. La evolución legislativa en materia de prenda sobre bienes agrarios. De la prenda común a la prenda rural sin desplazamiento. 8. De la prenda rural a la prenda sobre bienes rurales. Alcance de este estudio. 9. Referencias a las características generales del régimen de la ley N° 17.228. Función y estructura. 9.1. Solemne o consensual. 9.2. Alcance de la inscripción registral. 10. La situación jurídica de la cosa prendada en el régimen de la ley N° 17.228. 11. Naturaleza del derecho del acreedor prendario. 11.1 sigue. 11.2 continúa. Alcances procesales. 11.3 El derecho de privilegio. 12. Criterios de individualización de las cosas objeto de la prestación de garantía en la prenda sin desplazamiento. 13. La falta de uniformidad del régimen de la prenda sin desplazamiento. 14. El alcance de la prenda sin desplazamiento de ganado. Los inconvenientes de su régimen. 15. La prenda flotante de ganado y sus problemas. 16. La prenda de ganado y el régimen de trazabilidad. 17. La prenda de ganado de raza. 18. La prenda de los bienes afectados a una explotación rural. 19. Las plantaciones frutícolas ¿son idóneas de prenda? 20. La prenda de cosechas. 20.1. Aspectos del embargo de cosechas previstos en el Código Rural. 21. La prenda forestal. Las deficiencias de los textos legislativos. 22. Acerca de cuáles son los boques que admiten prenda sin desplazamiento. 22.1. Otras variedades arbóreas susceptible de prenda sin desplazamiento. 23. Constitución y registro. 24. La venta del bosque prendado. 25. El alcance del derecho del acreedor prendario. Derecho real y vínculo de indisponibilidad. Sus diferencias con la prenda sin desplazamiento común. 26. Ejecución de la prenda forestal. Se requiere previo pronunciamiento de la policía forestal para subastar. 27. La ejecución prendaria de un bosque Protector. 28. La ejecución prendaria de un bosque de Rendimiento. 29. La ejecución prendaria de un bosque General y de otras asociaciones arbóreas que no son bosques. 30. La situación del bosque prendado una vez subastado . . . . .

304

### III. Los fideicomisos ganaderos

30. Generalidades. 31. Características generales del negocio. 32. El fideicomiso ganadero de garantía y su modalidad operativa . . . . .

329