



LA ACTIVIDAD AGRARIA FRENTE AL NUEVO ORDENAMIENTO DE DERECHO PRIVADO.

MARIA ISABEL BALMACEDA

• Abogada, Especialista en Asesoramiento de Empresas, Especialista en Docencia Universitaria, Maestría en Derecho Empresario (en curso). Profesora Titular de la cátedra Sociedades Comerciales y Práctica Profesional II de la carrera de Abogacía de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas.

• *E-mail:* balmacedamaria_cen@ucp.edu.ar

La sanción del Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por Ley N° 26994, que ha entrado en vigencia el 1° de Agosto de 2015 ha modificado el régimen del Derecho Privado en el ordenamiento jurídico argentino.

De los Fundamentos expuestos por parte de la Comisión Reformadora, surge que el nuevo ordenamiento unifica en un solo cuerpo normativo.

A diferencia de los Códigos anteriores no se incluyen notas, evita usar vocablos alejados de la realidad, frases demasiado extensas que dificulten su lectura, pone énfasis en la gramática y usa el tiempo verbal en presente.

A partir de esta Metodología, es decir la derogación del Código Civil y el Código de Comercio es indispensable el vínculo del Código con los demás sistemas que integran el ordenamiento jurídico en orden a su coherencia.

Se integra con un Título Preliminar y Seis Libros. **Libro Primero:** Parte General. **Libro Segundo:** Relaciones de Familia. **Libro Tercero:**



Derechos Personales. **Libro Cuarto:** Derecho Reales. **Libro Quinto:** Transmisión de derechos por causa de muerte. **Libro Sexto:** Disposiciones Comunes a los derechos personales y reales.

Entre las razones que expone la Comisión Redactora para incluir un Título Preliminar, se señalan:

- A) La tradición histórica
- B) El Código es el centro del ordenamiento referido al Derecho Privado
- C) Deben consignarse en El las reglas generales de todo el sistema
- D) Es necesario que los operadores jurídicos tengan guías para decidir en un sistema de fuentes complejo
- E) Debe haber un dialogo de fuentes
- F) Utilizar no solo reglas sino principios y valores
- G) Considerar que si se introducen reglas respecto de las fuentes y la interpretación se debe valorar su coordinación con otros micro-sistemas
- H) En el Dcho Privado se regulan las fuentes desde la decisión del juez
- I) Reconocerle al Código un grado de centralidad, es reconocerle un efecto expansivo sobre los demás sistemas
- J) Debe distinguirse entre el Derecho como sistema y la ley, que es una fuente principal pero no la única
- K) Mencionar las fuentes del derecho y fijar algunas reglas de interpretación

Se incluyen en el Código tanto materia civil como comercial. En relación a la regulación del Derecho Comercial, la Doctrina, ha expuesto: “Ya se ha visto que el Código opta por la unificación legislativa. Aunque ella es meramente parcial y se concreta básicamente en la teoría general de las obligaciones y los contratos y en la inclusión en el cuerpo del código de algunos contratos típicos que serían considerados mercantiles (franquicia, fideicomiso, factoraje, la concesión, la agencia, los contratos asociativos, los contratos bancarios) e instituciones mercantiles como los títulos valores.

En lo que se refiere al impacto que el nuevo ordenamiento produce sobre la actividad agraria, el nuevo **Código Civil y Comercial** define el régimen dominial de los recursos naturales que participan

de la producción agraria y, a la vez, integran el ambiente. Impacta en el derecho agrario al ser de aplicación supletoria y también por regular instituciones que, en cierta medida, afectan la producción o son de uso frecuente por parte de los productores. Determina unos principios generales y de interpretación que reflejan consecuencias también en la legislación especial. Surgen de sus disposiciones directas implicancias para los contratos agrarios regulados en la ley 13.246, para los atípicos o innominados y para otros que tienen en tipos definidos por el Código un esquema básico que luego se complementa con las particularidades de la actividad. También, se regulan contratos que pueden potenciar la organización empresarial. El derecho de familia también toca la organización empresarial y, en particular, existen novedades para la afectación del campo, la atribución preferencial del establecimiento agropecuario y el carácter propio de las crías del ganado. Se obliga al empresario agrario a llevar contabilidad y también surgen disposiciones de interés en el Libro de los derechos reales. En materia ambiental ha concretizado una interesante restricción al uso de los bienes —sean privados o sean públicos— en tutela del ambiente y un conjunto específico de valores ambientales. Asimismo, modifica el régimen de la responsabilidad por daños a través del ambiente.

Tampoco, se aclara qué sucede con el derecho agrario ni con la actividad que rige, pareciendo ser que se le ha dejado un margen de identidad y autonomía por fuera del Código perviviendo bajo la lábil estructura de dispersas leyes y normas especiales. Ello no obstante, el nuevo Código contiene muchas más referencias que el derogado a lo “agropecuario” —vocablo que destrata los esfuerzos de la doctrina agrarista por definir la actividad agraria, como objeto de regulación de la materia, si bien es un término de uso común en el lenguaje vulgar—. Así como también innova en muchos aspectos del derecho substancial civil y comercial, de fuerte impacto, por su utilidad y seguro uso, para dicho sector. A ello debe sumarse que la nueva legislación importa un cambio significativo y de necesario estudio y profundización por el destino supletorio que le asignan al



Código Civil las leyes agrarias especiales.

Para el microsistema agrario es de rescatar que el Código deja vigente la mayoría de las leyes propias, en especial remarco la de los contratos agrarios que podrían haber sido introducidos o afectados por esta renovación de los derechos reales y personales substanciales.

Por otro lado, el código ofrece tres aspectos que creo dignos de ser vigorizados para fortalecer la autonomía del derecho agrario:

1) que las relaciones jurídicas deben ser resueltas por las leyes que resultan aplicables y teniendo en cuenta la finalidad de la norma; **2)** que reconoce carácter vinculante a los usos, prácticas y costumbres cuando las leyes refieren a ellos y en situaciones no regladas por las normas positivas y **3)** que para la interpretación de la ley, además de las palabras y finalidad de la norma, deben considerarse las leyes análogas y los principios y valores jurídicos (artículos 1 y 2).

El valor de los usos y costumbres agrarios es de por más conocido para los cultores de la materia.

A ellos vuelve a referirse el Código para la materia contractual en el artículo 964 inc. c al decir que también el contrato se integra con los usos y prácticas del lugar de celebración, en cuanto sean aplicables porque hayan sido declarados obligatorios por las partes o porque sean ampliamente conocidos y regularmente observados en el ámbito en que se celebra el contrato, excepto que su aplicación sea irrazonable. En el comercio de granos son importantes para sistematizar, difundir y normatizar los usos y prácticas, *reglas y usos del comercio de granos*.

En lo que se refiere, particularmente a los contratos de arrendamiento y aparcerías continúan regulándose por la Ley especial es decir la 13246 que permanece vigente y la aplicación supletoria del Código Civil y Comercial...

Entre las principales cuestiones a destacar en materia de contratos debemos señalar que el Art. 1191 del Código exige a los representantes en general la facultad expresa "para celebrar el contrato de locación por más de tres años, a cobrar alquileres anticipados

por el mismo periodo".

Respecto al plazo máximo se aplica el código que eleva el tope máximo a 50 años lo que representa una modificación importantísima para los contratos de larga duración., por ejemplo en explotaciones forestales.

En cuanto al plazo mínimo se mantiene el de 3 años que establece la Ley Nº 13246 y en cuanto al precio el art. 2 que la contraprestación a pagar por el arrendatario es en dinero.

El CCC en el Art. 1133 equivalente al 1349 del Código Civil en lugar de hablar de "precio cierto" habla de "precio determinado" y amplía las posibilidades ya que establece: "en cualquier otro caso, se entiende que hay precio válido si las partes previeron el procedimiento para determinarlo".

Se *señala* que resulta interesante lo previsto en los artículos 1135 y 1136 respecto a cuando exista una diferencia de más del 5% en la superficie acordada, analizando la cuestión en dos supuestos: cuando el precio no está convenido por unidad de superficie y cuando sí lo está. En el primer caso podrá cualquiera de las partes pedir ajuste y el que deba pagar más, en este caso el arrendatario, resolver el contrato, en el segundo éste tendría la facultad de resolver.

En lo que se refiere a las mejoras, el CCC permite al locatario, aplicable al arrendatario y aparcerero realizar mejoras en la cosa locada, excepto que esté prohibido en el contrato, alteren la substancia o la forma de la cosa o haya sido interpelado a restituirla, no teniendo derecho a reclamar el pago de mejoras útiles y de mero lujo o suntuarias, pero sí el valor de las necesarias. Las mejoras de mero mantenimiento son a cargo del arrendatario el que podrá efectuar las reparaciones urgentes a cargo del arrendador, todo dentro de la obligación de conservar la cosa arrendada en buen estado.

Asimismo establece que el locatario (arrendatario o aparcerero) tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada y el locador el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario.

También se va poder aplicar a los contratos agrícolas la posibilidad



de resolución anticipada por voluntad del arrendatario o aparcerero ya que la nueva norma no hace distinción como la anterior que establecía que solo era aplicable a las locaciones urbanas con destino ocupacional.

Es posible destacar que se podrá utilizar en los contratos de arrendamiento y aparcería lo previsto en el Art. ...que establece la frustración del fin del contrato, la frustración sea definitiva y causada por una alteración de carácter extraordinario ajena a las partes y excede el riesgo asumido, si fuera temporaria podría ser aducida solo si impide un cumplimiento cuyo tiempo de ejecución fuera esencial.

La teoría de la imprevisión que fuera recepcionada en el Art. 1198 del CC está ahora regulada en el art. 1091 del CCC aplicable a los contratos conmutativos de ejecución diferida o permanente, cuando la prestación a cargo de una de las partes se tornare excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevenida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada. Elimina la exigencia de la imprevisión de la alteración, lo que flexibilizará notablemente su aplicación. Permite solicitar judicial o extrajudicialmente la resolución total o parcial del contrato o su adecuación.

El nuevo Código, no define la materia mercantil, omitiéndose además la definición de la empresa a diferencia del Código Civil Italiano de 1942 que contempla una definición genérica de empresa y dos subtipos de empresario el comercial y el agrario.

En efecto, el sistema del Código Civil italiano contempla una definición genérica de empresa y dos subtipos de empresario, el comercial y el agrario. De la definición de empresario agrario, y motivado con altos fines de política sectorial, deriva un régimen particular y de favor para el mismo (Pastorino, 2011). De igual modo, el Código italiano determina, en su cuerpo, los contratos particulares para la constitución de la empresa agraria y las restantes normas sustanciales que la rigen, dentro de las que cabe mencionar la regla principal que constituye el beneficio de no ser, el empresario agrario, sujeto pasible de concurso o quiebra.

Lo que se observa, en nuestro caso es que al igual que en el Pro-

yecto de 1998 la unificación se hace sin definir la materia mercantil omitiéndose además la definición de comerciante, a la vez que desaparece la regulación de los agentes auxiliares del comercio y se suprime la noción de acto de comercio, que según algunos ha estado siempre en el centro de la definición del derecho mercantil.

Pese a que en numerosos artículos se hace referencia a la Empresa y a la actividad comercial, EL CCC omite definir o caracterizar a la Empresa, la única referencia a la misma la encontramos en el **el art. 320 referido a la contabilidad cuando impone llevarla a quienes realizan una actividad económica organizada o son titulares de una empresa o establecimiento comercial, industrial o de servicios.**

Hay muchos otros artículos que se refieren a la actividad comercial, los usos y costumbres comerciales, las actividades de comercializar o comercialización.

Pero lo cierto es que como señala el profesor Junyent Bas, el contenido de lo que debe entenderse por ejercicio del comercio no aparece reglado directamente en ninguna parte, aun cuando hay artículos que se refieren a él...”

Desde otro ángulo el profesor Fargosi, apuntaba ya en el entonces Proyecto, que lo legislado no se adecua a una regulación ajustada de los caracteres actuales del derecho económico, al haber prescindido de una regulación orgánica de la empresa, un régimen moderno y actual no puede prescindir de su consideración. Nuevamente ello, a pesar de que proyecto devenido Código se refiere de manera recurrente a la empresa y al empresario.

En una revisión rápida se pueden encontrar varias disposiciones que reflejan la influencia que tiene el derecho mercantil, así apuntamos:

- La extensión de la obligación de contabilidad regular (art.320) : están obligados a llevar contabilidad regular todas las personas jurídicas privadas;
- La regla de imputación del art. 54 de la Ley de Sociedades trasvasa el código y se aplica a todas las personas jurídicas (art. 144);
- El mutuo se presume oneroso (art. 1527) lo mismo que el mandato (art. 1322);



- El régimen de los privilegios se adecua al derecho concursal vigente;
 - Se regula el contrato de arbitraje, concebido en los países avanzados como el ámbito natural de resolución de conflictos comerciales;
 En relación a los Códigos anteriores, se mantienen vigentes los sistemas regulados en leyes especiales.

Se derogan algunas Leyes que pasan a integrar el Código, como la Ley de Fundaciones y la Ley de Propiedad Horizontal.

Se reforma parcialmente la Ley de Sociedades Comerciales, que pasa a ser Ley General de Sociedades, La Ley 24240 de Defensa del Consumidor y la Ley 17801 que regula la Registración Inmobiliaria.

Se regula en forma común las Obligaciones y los Contratos. Incorpora una Teoría General de las Personas Jurídicas, una Teoría General de los Títulos Valores una Teoría General de los Contratos.

De lo sucintamente expuesto, es posible apuntar algunas cuestiones centrales:

- Se mantiene la distinción entre materia civil y comercial o dicho de otro modo Instituciones del Derecho Civil y del Derecho Comercial.
- El Código se coloca como centro de toda la regulación del Derecho Privado en orden a la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales y se integra con los sistemas regulados en Leyes Especiales que han sido respetados, salvo las derogadas y modificadas.
- Se incluye un Título Preliminar
- Se regulan en forma común las Obligaciones y los Contratos
- Se incorpora un Régimen General de las Personas Jurídicas con una regla de aplicación supletoria e integrada con la Ley General de Sociedades.
- Se incorpora una Teoría General de los Títulos Valores que se integra con la Regulación de los Papeles del Comercio regulados por Leyes especiales como la Ley de Cheque Común la de Cheque de Pago Diferido, Letra de Cambio, la Ley de Factura Conformada que conforman lo que denominamos el Derecho Cambiario.
- En lo que se refiere a la actividad agraria resulta de importancia que se mantienen vigente las normas propias de las actividades con la aplicación supletoria del Código por lo que adquieren relevancia

las reglas de interpretación, muchas de las cuales son innovadoras en materia contractual.

- Si bien lo define la empresa tampoco la agraria como se ha expuesto se refiere más a la actividad agropecuaria que el Código derogado.

Bibliografía

- Facciano Luis A., El Código Civil y Comercial unificado, los contratos agrarios y la actividad agraria, en Derecho Agrario y Ambiental, Perspectivas en Homenaje al Dr. Osiris Antonio Jantus, Editorial ConTexto, Resistencia, Chaco, 2015.

- Pastorino, Leonardo Fabio, Impactos del nuevo Código Civil y Comercial en el derecho agrario, en los recursos naturales y en el derecho ambiental, Número Extraordinario de Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. U.N.I.p. 2015

- Etcheberry, Raúl Aníbal, Creación de un nuevo tipo de gran beneficio social, La Ley 2013 y 2014.

- Junyent Bas, Francisco, " La Difumación del comercialidad en el Código Civil y Comercial y la necesidad de la relectura completa a propósito del rol de la empresa y el quehacer mercantil", Estudios de Derecho Empresario. ISSN, 23469404.

- Ley 26994

- Ley 13246

