

ARRENDAMIENTOS AGRARIOS. Contratos sucesivos. Opción a la prórroga.

1. Debe entenderse por contrato sucesivo el celebrado entre las mismas partes, con relación al mismo predio y sin solución de continuidad con el anterior; es decir un contrato celebrado cronológicamente después de otro. *

2. El art. 4º, ley 13.246 reformado por dto. ley 1.639/63 reserva la opción de prórroga sólo para el primer contrato en caso de contratos sucesivos; garantizando el mínimo de duración legal de los arrendamientos agrarios, aunque se hubiera convenido un plazo menor, siempre que por nuevo contrato o por opción oportuna el locatario no hubiera obtenido la prolongación del arriendo hasta el aludido mínimo de ocho años. *

Liaudat, Erminda c. Bucher, Eloy

2ª instancia. Rosario, 5 de julio de 1972. A la primera cuestión dijo el Dr. Alvarado Velloso: Contra el pronunciamiento que rechaza la demanda de desalojo instaurada, se agravia la actora

con fundamentos que encuentro largamente atendibles y que, a mi juicio, condicionan la procedencia de la apelación interpuesta.

1) El caso es sencillo: los accionan-

les arrendaron por cinco años un campo a los demandados, mediante un contrato que se formalizó en 23 de noviembre de 1957, venciendo en 30 de setiembre de 1962. De conformidad con la facultad conferida a los arrendatarios en el art. 4 de la ley 13.246, éstos optaron en 23 de febrero de 1962 por una prórroga de tres años más, que venció en 30 de setiembre de 1965.

Con posterioridad, en 1º de octubre del mismo año, las partes contrataron nuevamente el arrendamiento por el plazo de cinco años, el que venció en 30 de setiembre de 1970. Sin embargo, en 19 de febrero de dicho año, los arrendatarios optaron por la prórroga de tres años a la que se niega el arrendador con fundamento en lo dispuesto por el art. 4º de la ley 13.246 reformado por el dto. ley 1.639/63, que establece que no corresponde la prórroga cuando se trata de contratos sucesivos entre las mismas partes.

2) El quid del asunto litigioso radica, entonces, en determinar si existe o no un contrato sucesivo, por cuanto, a mi

juicio, ya se encuentra harto cumplida la garantía de estabilidad y permanencia del arrendatario en el campo arrendado que estableciera la ley 13.246, teniendo como finalidad asegurar al productor agrario la ocupación del predio durante un ciclo económico de explotación agrícola o ganadera completo (v. Boragni, "Arrendamientos y aparcerías", Omeba, 1962, p. 30), que legalmente se estableció en ocho años (cinco correspondientes al plazo mínimo del arrendamiento y tres a la prórroga opcional a favor del demandado (cf. Pérez Llana, "Derecho Agrario", 4 ed., 1963, p. 349).

3) Pues bien: aceptado por ambas partes que existieron entre ellas dos contrataciones (una en 1957 y otra en 1965), debe aclararse en qué concepto mantuvo el campo el demandado desde 1962 hasta 1965, mientras duró la prórroga que ejerció voluntariamente usando de un poder expresamente conferido en la ley.

Hace poco tiempo, en autos "Abad c. Pintor" explicando la naturaleza juri-

*** CONTRATOS SUCESIVOS. PRORROGA LEGAL LEY 13.246. DECRETO 1.639/63 ALCANCES Y LIMITACIONES. NUEVO CONTRATO.**

Por Cesar A. Arredondo

I. Con motivo de este fallo dictado por la Sala 3ª de la Cámara de Apelaciones de Rosario y ante la posibilidad de reiteración de fallos de esta naturaleza nos sentimos obligados a efectuar el análisis de la situación legal de las partes frente a lo que puede considerarse o llamarse contratos sucesivos. Siguiendo el ordenamiento que nos hemos propuesto en el sumario, diremos en primer lugar, que en términos generales contratos sucesivos son los que se realizan entre las partes uno a continuación del otro sin interrupción de ninguna naturaleza remarcando este aspecto y haciendo notar que cualquier prolongación contractual sea en virtud de una Ley o por cualquier razón ajena a la estricta voluntad de las partes no importa un contrato en sí mismo desde el momento en que desaparece uno de los elementos esenciales distorsionando la voluntad de una o ambas partes.

II. Dicho esto para ubicarnos en la característica especial de este tipo de contratos veamos que el art. 4º de la ley 13.246 establece que vencido el plazo de cinco años de los contratos agrarios, el arrendatario puede optar por prorrogarlo tres años más estableciendo las condiciones para ello. Esta cláusula que tuvo sus diversos vaivenes porque fue antojadizamente suprimida por el decreto 2.188/57, y reintegrada por el decreto 6.430/58 es modificada por el decreto ley 1.639/63, que es la piedra angular de la consideración del fallo que analizamos y de este comentario.

III. El decreto ley 1.639/63 agrega un párrafo al art. 4º ya comentado que dice expresamente: "Todo contrato sucesivo entre las mismas partes con respecto al mismo predio en el caso de que no establezca plazo, o estipule uno inferior a tres años, facultará al arrendatario a considerarlo celebrado en iguales condiciones por dicho término, no obstante cualquier cláusula que se oponga a ello".

En el fallo que analizamos la Sala entiende, a nuestro modo de ver equivocadamente, dos aspectos fundamentales: a) Que el decreto 1.639/63 limita los contratos sucesivos y b) Que la prórroga no es sino una continuación del contrato vinculante original.

Con respecto a la primera afirmación diremos que se presenta o se pueden presentar tres situaciones distintas: 1º) Que las partes hayan celebrado un contrato seguido a otro anterior sin fijar plazo. En este caso por aplicación

dica del pseudo "allanamiento" que autorizaba la ley 16.739, que permitía al locatario permanecer en la locación urbana ya vencida mediante el pago de un nuevo precio locativo retrasado judicialmente, sostuvo —como lo hago ahora respecto del poder de prorrogar unilateralmente un contrato mediante el ejercicio de una facultad legal— que interesando poco en ambos casos la voluntad del arrendador o del propietario, se trata de un verdadero derecho potestativo, es decir, de aquéllos que "consisten en la potestad de determinar una modificación en sentido lato —nacimiento, modificación o extinción de derechos subetivos— en la situación jurídica de otro sujeto, mediante un acto unilateral sin que, no obstante, surjan para aquel sujeto obligaciones correspondientes al derecho potestativo; se puede decir, así, que la posición del otro es la de deber sufrir la potestad del titular del derecho potestativo, en el sentido de no poder sustraerse a ella, de donde resulta que la voluntad del sometido es indiferen-

te para que se produzca el efecto jurídico (cf. Messineo, "Manual de Derecho Civil y Comercial", t. 2, p. 27, 5) que, como tal, se consuma en el acto mismo de su ejercicio.

Pero obvio es destacar que la naturaleza negocial de tal acto no puede lograr que el intérprete olvide la existencia previa de una contratación con pleno y libre acuerdo de voluntades que es, precisamente, lo que condiciona y origina el derecho potestativo otorgado por el legislador a uno de los contratantes; para posibilitar unilateralmente una prórroga contractual.

En otras palabras: dicha prórroga opcional no puede ser considerada sino como continuación del contrato vinculante original.

Pues bien; si el segundo contrato libremente pactado por las partes se efectuó en 1º de octubre de 1965, al día siguiente de haber vencido el plazo legal de ocho años que antes refiriera, parece muy claro, a mi juicio, que se trata de un "contrato sucesivo" (que no significa otra cosa que un contrato

del decreto 1.639.63 el arrendatario tiene la garantía de que el plazo de este contrato nuevo, sucesivo, se extiende a no menos de tres años, éste es el texto concordante del agregado del art. 4º de la Ley 13.246, porque se trata de una situación en que pasados los cinco primeros años del contrato anterior, sin prórroga, la disposición hace que se garanticen esos tres años que tenían por la prórroga en el contrato sucesivo.

2º) Que las partes hayan celebrado un contrato a continuación del otro fijando en este nuevo un plazo de cinco años. Esta es la situación más difícil para interpretar porque hay un plazo mayor que el mínimo establecido por el decreto y en consecuencia está amparado el arrendatario en su ciclo agrícola que no es otra finalidad la que encierran estas prescripciones. Nuestra opinión es que si las partes celebran un contrato por cinco años sin establecer que este contrato es continuación del anterior o sucesivo o complementario, importa un contrato nuevo con todas las garantías y beneficios legales, o sea que puede optarse por la prórroga como en todos los contratos comunes de acuerdo al art. 4º de la Ley 13.246.

3º) Que las partes celebren un contrato después de uno anterior en el que el arrendatario haya optado por la prórroga, o sea que entre los dos contratos hay un período de tres años establecido por la prórroga legal que interrumpe la normal conexión entre los dos contratos. En este caso y contra la opinión de la Sala 3ª entiendo que la prórroga en el segundo contrato es perfectamente válida, porque los contratos sucesivos son los celebrados cronológicamente uno después de otro sin interrupciones. Y aquí han sido interrumpidos por la prórroga legal donde por el acto unilateral del arrendatario el propietario debe sufrir la potestad del titular del derecho potestativo, teniendo su voluntad sometida (Messineo t. 2, pág. 27-5 complementados mismo tomo pág. 86 N° 8) es decir que no hay voluntad de ambas partes en la prórroga y en consecuencia, no podemos hablar de contrato consentido en ella, o sea que marca un paréntesis entre ambos contratos. Si bien como dice la Sala 3ª dicha prórroga opcional es continuación del contrato vinculante original, no es menos cierto que es una continuación "no querida" por una de las partes y de por sí marca una interrupción en el trato consensual de las partes.

Una de las bases esenciales de los contratos, de los elementos de su formación, lo constituye el consentimiento y evidentemente cuando se aplica ese derecho potestativo que somete la voluntad de una de las partes ya se ha viciado el consentimiento.

Tampoco estamos de acuerdo en que la opción de prórroga exista solo para el primer contrato como concluye la Sala 3ª porque de la lectura del

celebrado cronológicamente después de otro, cf. L. L., 13-1091), ya que fue celebrado entre las mismas partes, con relación al mismo predio y sin solución de continuidad con el anterior.

4) Cabe recordar ahora que el art. 4º de la ley 13.246 reformado por dto. ley 1.639/63 reserva la facultad de opción de prórroga sólo para el primer contrato, a fin de garantizar —como ya lo sostuviera supra— la duración mínima impuesta por el legislador a los arrendamientos rurales, aunque se hubiera convenido un plazo menor, siempre que, ya sea por nuevo contrato o por opción oportuna, el locatario no hubiese obtenido la prolongación del arriendo hasta el mínimo de ocho años ya aludido (cf. S.C.B.A., 4/11/69, L. L., 138-712). Tal es, por otra parte, la interpretación que efectuara esta Sala con su anterior integración, como puede verse in re "Muniagurria c. Mag-nano", Ac. n° 109/30.12.69.

Y como tal circunstancia es la que, precisamente, se ha cumplido en autos,

estimo que el arrendatario no encuentra amparo legal en su pretensión de prórroga, razón por la cual el plazo contractual ha periclitado definitivamente y el desahucio demandado debe prosperar. Voto por la negativa.

A la misma cuestión, dijeron los Dres. Casiello e Isacchi: Compartiendo los fundamentos expuestos por el Vocal preopinante, adherimos al voto que antecede.

Con lo que terminó el Acuerdo y atento los fundamentos y conclusiones del mismo, la Sala Tercera de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, resuelve revocar la sentencia y en su lugar, acoger la demanda y condenar a Don Eloy Bucher y Walter Bucher, y/o cualquier otro ocupante del predio objeto de la demanda, a desalojarlo dentro del plazo de quince días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Con costas en ambas instancias.

— Adolfo Alvarado Velloso — Guillermo Casiello — Jorge Isacchi. —

decreto 1.639/63 no surge eso y además porque se funda en un fallo de la S. C. de Buenos Aires del 4/11/69 transcripto en La Ley, t. 138, pág. 712 que no se refiere a una situación igual a la del caso de autos sino simplemente a un contrato vencido, efectuado después de muchos años de prórroga y consolidado con las prescripciones de la ley 17.253 o sea condicionado a sus plazos y aunque del desarrollo del tema pueda interpretarse que el Tribunal considera que no hay posibilidad de prórroga en contratos posteriores al primitivo, eso no vale más que como interpretación a la que pretendemos destruir seguidamente. En efecto, entendemos que la interpretación de las leyes debe tener en cuenta el interés que legítimamente protegen y los conceptos expresados por los legisladores en el momento de su redacción. En este sentido son importantes las palabras del miembro informante. (Leloir) al comentar este art. 4º dijo que se establecían las prórrogas de tres años "para completar los ciclos agrícolas" y eso es lo que hay que tener en cuenta cada vez que se contrata sin referirse al contrato anterior ni conexionalos. Y además debe tenerse también muy en cuenta que detrás de toda explotación agrícola no está solo el interés del arrendatario, sino el interés de la nación como productora y por eso se protegen los ciclos agrícolas y esos ciclos agrícolas al comenzar un nuevo contrato también comienzan nuevamente. Cuando un arrendatario ha concluido el ciclo de un contrato con su prórroga y conviene con el propietario otra contratación está mentalmente y prácticamente iniciando un nuevo ciclo. Y que no diríamos si a este respecto analizáramos tipos de explotaciones como la caña de azúcar, los predios para cultivos de espárragos o alcachufes que tienen ciclos que hacen necesarias e imprescindibles las prórrogas. Entonces advertiremos que la contemplación de los ciclos agrícolas no es un capricho del legislador sino que se atiene a la realidad de las explotaciones.

De todas maneras estimamos que el decreto ley 1.639/63 no dice lo que se le hace decir, es más interpretamos que lo que se quiso fue proteger el ciclo agrícola y al arrendatario por cierto con un plazo complementario de no menos de tres años cuando no optó por la prórroga y simplemente estipuló un contrato sucesivo sin plazo, porque lo contrario sería interpretar que su inserción en el art. 4º ha sido una limitación oscura en contra de los mejores intereses que debiera defender como lo hemos analizado.