

**“PROPUESTA PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTOS  
RURALES EN PROTECCIÓN DEL RECURSO SUELO”**

**TEMA 4: El rol del notario frente a diversas situaciones negociales de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales (ley 13.246, texto ordenado por las leyes 21.452 y 22.298).**

*Categoría: Trabajo grupal*

**Coordinadores:**

- *Not. María Cecilia Gutierrez*
- *Not. Federico Travascio*

**Autores:**

- *Victoria Travascio,*
- *Not. Luciana Fenos,*
- *Abog. Araceli Pereira Suárez,*
- *Not. María Cecilia Gutierrez,*
- *Abog. Facundo Moisés Pastor,*
- *Abog. Guillermo Piovano ,*
- *Not. Federico Travascio,*



## **ÍNDICE**

- **INTRODUCCIÓN.....pág. 5**

### **PARTE 1: IMPORTANCIA DEL RECURSO SUELO**

- El desarrollo sustentable y el recurso suelo .....pág. 7
- Importancia económica del recurso suelo.....pág 11

### **PARTE 2: LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA**

- La explotación irracional del suelo en los arrendamientos rurales.....pág.15

### **PARTE 3: LA PROPUESTA NOTARIAL**

- Encuadre práctico.....pág. 20
- Asesoramiento.....pág. 22
- Confección del contrato de arrendamientos.....pág. 25
- Actas notariales.....pág. 27
- Modelos propuestos para uso profesional .....pág. 30

### **PALABRAS FINALES.....pág. 45**



*«Si el pasto nace en el suelo  
Es porque Dios lo ordenó,  
Que para eso agua les dió  
A los ñublados del cielo.  
Dejen pues que al caramelo  
Le hinquemos todos el diente,  
Y no andemos, tristemente,  
Sin tener en donde armar  
Un rancho, para sestiar  
Cuando pica el sol ardiente».*  
**Extracto Del poema “Gobierno  
Gaucha” de Estanislao del  
Campo, año 1866.**

## **INTRODUCCIÓN**

El presente aporte es realizado por un grupo de estudiantes y profesionales de distintas ramas del derecho, unidos por una preocupación en común pero ilusionados con un futuro mejor. Por ello, con entusiasmo, distinguimos en las presentes jornadas una oportunidad para expresar nuestras críticas y proponer nuevos rumbos.

La explotación irracional de los suelos es un problema que aqueja a nuestras tierras y nos afecta a todos. No obstante ello, el Estado no se ha manifestado con mayor preocupación, dejando a los grandes capitales llevar adelante sus emprendimientos sin más cuidados que el de hacerlo de la manera más redituable posible.

El ejercicio del notariado latino ha contribuido desde sus albores a afianzar los valores de la buena fe y la seguridad jurídica en las relaciones entre los hombres, pero los tiempos modernos han elevado aún más el valor de su función y lo han colocado en un rol de superlativa relevancia social, en resguardo de intereses tan comunes como el cuidado del medio ambiente.

El presente trabajo estará dedicado a desarrollar específicamente la problemática de la explotación irracional del suelo que se plantea en la práctica de los arrendamientos rurales de nuestros tiempos y a manifestar la importancia del rol

notarial en los mismos, no solo en beneficio de los contratantes, sino también, de la comunidad en su conjunto.

Los contratos de arrendamientos rurales se encuentran especialmente regulados por la ley 13.246, a la cual nos referiremos. Pero es conveniente aclarar en esta breve introducción que, en el afán de realizar un aporte concreto y específico, evitaremos abocarnos al tratamiento de la totalidad de los temas regulados por la misma. Además, sepa el lector, que si bien nos referiremos exclusivamente al caso de los arrendamientos rurales para la agricultura, mucho de lo expuesto puede ser de aplicación extensiva a los contratos de aparcerías.

## **PARTE 1: LA IMPORTANCIA DEL RECURSO SUELO**

### **El desarrollo sustentable y el recurso suelo.**

A partir de la mitad del siglo XX comenzó a ser evidente el deterioro ambiental debido a un avance indiscriminado de la producción sin tener en cuenta el desgaste y contaminación de los recursos naturales. Ello provocó que en los primeros informes, conferencias y reuniones que comenzaron a llevarse a cabo a nivel internacional para tratar la cuestión ambiental se haya empezado a hablar de la idea del *“desarrollo sustentable”*<sup>1</sup>. Si bien no existe una única definición sobre dicho concepto, podemos decir que se trata de *“aquella que es capaz de cubrir las necesidades del presente sin comprometer las posibilidades de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades”*<sup>2</sup>.

El mero interés en producir y lograr el crecimiento económico, sin tomar en cuenta el cuidado del medio ambiente, ya no es un objetivo viable. La humanidad ha crecido en la ilusoria creencia que los recursos disponibles que nos ofrece la naturaleza son inagotables, pero la realidad, desde hace varias décadas, nos indica lo contrario. La intensificación de la sequía, el aumento de las temperaturas promedio generado por el calentamiento global, la extinción de especies, la existencia de gases nocivos en la atmósfera, la contaminación de las aguas y la erosión, desertificación y el empobrecimiento de la capacidad productiva de los suelos son realidades que se nos hace imposible desconocer.

Como componente medioambiental, sumados al agua, aire y demás factores que coadyuvan a la producción, decimos que el suelo es el *“capa de tierra firme que cubre gran parte de los continentes (...)”*<sup>3</sup>. Es el conjunto de materias orgánicas e inorgánicas de la superficie terrestre, capaz de sostener la vida vegetal. Como cualquier recurso, es susceptible de ser dañado, disminuyendo su capacidad

---

1 Entre otros de destacan: Conferencia Mundial de la Biosfera de 1968; Conferencia Mundial sobre Medio Ambiente, Estocolmo, 1972 (ONU); en la Unión Europea, Primer Programa de Acción sobre Medio Ambiente (1973-1976); Conferencia Mundial sobre Medio Ambiente de 1982; Cumbre de Río de 1992, Informe Brundtland de la Comisión Mundial del Medio Ambiente y del Desarrollo (CMMAD).

2 Otras definiciones del concepto de “desarrollo sustentable”: “Uso de los recursos biofísicos y económicos para obtener productos cuyo valor socioeconómico y ambiental actual representa más que el valor de sus inputs, mientras que al mismo tiempo se protege la productividad futura del medio ambiente”; “Es la persistencia, sobre un futuro aparentemente indefinido, de ciertas características deseadas y necesarias del sistema sociopolítico y su medio ambiente”; “Es el desarrollo que mantiene un nivel de rentas determinado a base de conservar las fuentes de dichas rentas: el stock de capital natural y producido”, citados en Ángel Paniagua y Eduardo Moyano; “Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Escalas de Sustentabilidad”, Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS), N°83, Julio-Septiembre 1998, pág. 151 – 175.-

3 MIRANDA, Marisa Adriana; “Los Recursos Naturales en el Derecho Agrario”; Librería Editorial Platense, La Plata, Bs. As., 1994, p. 27.-

productiva, y poniendo en jaque la aptitud de las generaciones que nos sucedan para alcanzar una forma de vida similar o mejor a la actual. Es un recurso natural vital, dado que el ser humano depende de él para la producción de alimentos, la crianza de animales, la plantación de árboles, la obtención de agua y de algunos recursos minerales, entre otras actividades.

El suelo debe ser concebido como un recurso no renovable, dado que los plazos necesarios para la formación del mismo son muy prolongados, o al menos, es susceptible de degradarse de forma mucho más rápida y sencilla que su recuperación, que tiende a ser prolongada, compleja y costosa.

Cuando un suelo ha sido continuamente utilizado, sin tener en cuenta los parámetros que imponen los ritmos naturales en base a criterios puramente económicos, se deteriora, se degrada, y deja de poseer y aportar sus cualidades esenciales.

La Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), surgida en 1943, con sede en Roma, Italia, contiene entre sus funciones centrales elevar los niveles de nutrición y de vida de las naciones miembros, mejorar la producción y distribución de productos agrícolas, como así también, llevar adelante programas de control de los suelos, demostrando la íntima relación existente entre calidad de los mismos y la seguridad alimentaria. De hecho, en la "Carta Mundial de los Suelos", adoptada en el año 1982 por dicho organismo internacional, se destacó que el recurso en cuestión es de suprema importancia para la supervivencia y bienestar de los pueblos, pero que un uso inadecuado puede provocar su pérdida irreparable.

Siendo el suelo un ecosistema indispensable para la producción de alimentos, constituye un bien social que el Estado debe proteger. No obstante ello, haciendo un análisis histórico, se observa que en nuestro país las regulaciones sobre el uso del mismo han dejado a libre arbitrio de los particulares muchas determinaciones sobre su conservación, tanto en la norma como en la práctica, dando lugar al abuso del recurso.

Dice Bellorio Clabot que *la protección ambiental, la conservación del equilibrio ecológico, el aprovechamiento responsable de la naturaleza y la promoción del desarrollo y la sustentabilidad, constituyen responsabilidades de gobierno de las que*



hoy participan activamente el pueblo y sus organizaciones de distinta especie y nivel<sup>4</sup>.

El artículo 41 de la Constitución Nacional<sup>5</sup>, incorporado en la reforma de 1994, representa una amplia guía para cualquier cuestión ambiental, se consagra claramente el principio de sustentabilidad y se introduce una gran innovación en el ordenamiento jurídico argentino, al contemplar a generaciones futuras<sup>6</sup> para desarrollar normativa y realizar actividades productivas que no afecten su desarrollo.

Nuestra Constitución Nacional, en su artículo 124, establece que corresponde a las provincias el dominio originario de los recursos naturales existentes en su territorio, por lo tanto es de su competencia el ejercicio del Poder de Policía y poder de disposición de los mismos<sup>7</sup>. El mencionado artículo 41 establece que *“corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales”*. Por ello el Congreso puede establecer el ejercicio del derecho de propiedad<sup>8</sup>, los presupuestos mínimos de protección sobre cómo deben ser utilizados los recursos naturales, pero las que

---

4 BELLORIO CLABOT, Dino; “El derecho ambiental y el hecho tecnológico: Interrogantes y nuevos contenidos”, JA-2001-I-1077.-

5 Artículo 41° de la Constitución Nacional – “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales. Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquéllas alteren las jurisdicciones locales. Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos.”

6 El Artículo 4° de la Ley General del Ambiente N° 25 .675 establece los principios de la política ambiental: Principio de congruencia: (La legislación provincial y municipal referida a lo ambiental deberá ser adecuada a los principios y normas fijadas en la presente ley; en caso de que así no fuere, éste prevalecerá sobre toda otra norma que se le oponga); Principio de prevención; Principio precautorio Principio de equidad intergeneracional; Principio de progresividad; Principio de responsabilidad: (El generador de efectos degradantes del ambiente, actuales o futuros, es responsable de los costos de las acciones preventivas y correctivas de recomposición, sin perjuicio de la vigencia de los sistemas de responsabilidad ambiental que correspondan); Principio de subsidiariedad: (El Estado nacional, a través de las distintas instancias de la administración pública, tiene la obligación de colaborar y, de ser necesario, participar en forma complementaria en el accionar de los particulares en la preservación y protección ambientales) Principio de sustentabilidad: ; Principio de solidaridad y Principio de cooperación.-

7 Asimismo han suscripto el Pacto Federal Ambiental, en 1993, comprometiéndose a promover políticas de desarrollo ambiental adecuado y seguir los lineamientos del Programa 21 (CNUMAD 1992).-

8 Como los principios contemplados en el Código Civil Argentino: Art. 2326 (...) No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica”; Art. 3.475 bis. (...) “La división de bienes no podrá hacerse cuando convierta en antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el artículo 2326.”; Art. 2513: “Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular”; Art. 2514: “El ejercicio de estas facultades no puede ser restringido en tanto no fuere abusivo, aunque privare a terceros de ventajas o comodidades” y Art. 1071: “El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contrarie los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres”.-

*conciernen al poder de policía, a la administración de los bienes, corresponden a las provincias*<sup>9</sup>.

El artículo 28 de la Constitución Bonaerense establece el derecho al ambiente sano, el deber de conservarlo y protegerlo para las generaciones venideras, el ejercicio del dominio eminente como asimismo la enumeración de derechos y deberes que garantiza el Estado Provincial.

Sobre el recurso suelo, se han fijado presupuestos mínimos en la Ley 22.428 sobre Conservación y Recuperación de la capacidad productiva de los mismos, fomentando la formación de Distritos y Consorcios de Conservación utilizando planes de manejo del recurso y otorgamiento de beneficios impositivos y créditos.-

La ley 11.723 de Medio Ambiente dispone derechos y deberes de los habitantes: derecho al ambiente sano, acceso a la información ambiental, a la participación ciudadana y petición ante las autoridades para que se adopten medidas tendientes a la protección y preservación de los recursos; plantea principios generales y objetivos de política ambiental, de planeamiento y ordenamiento territorial, resaltando la importancia de la evaluación de impacto ambiental, la elaboración de planes de manejo del suelo, la implementación de sistemas de control de degradación y propuestas de explotación en función de la capacidad productiva de los suelos. El Código Rural Bonaerense dedica el Libro I "Del Suelo", estableciendo, sumado a su delimitación, específicamente en sus títulos II (La Unidad Económica) y III (Conservación de la propiedad rural)<sup>10</sup>, la necesidad de estudios agroeconómicos para las subdivisiones de lotes con destino a la actividad agropecuaria; declara de interés público la conservación del suelo y su capacidad productiva; establece obligaciones para los propietarios para denunciar erosión o agotamiento manifiesto, llevar a cabo los planes de prevención y realizar trabajos necesarios para evitar daños a terceros, como pautas en caso de incumplimiento. Asimismo el Decreto-Ley 8912/77 actúa como norma de planificación de ordenamiento territorial y uso del suelo que coadyuva a su uso racional.-

---

9 PASTORINO, Leonardo Fabio; "Derecho Agrario Argentino", Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009, p.61 – 65.-

10 Artículo 8 del Código Rural - Para la aplicación de las normas sobre conservación de suelos y el mantenimiento de su fertilidad, el Poder Ejecutivo deberá determinar previamente las regiones o áreas de suelos erosionados, agotados y degradados. A tal efecto se entiende por: a) Erosión: el proceso de remoción y transporte notorios de las partículas de suelo por acción del viento y/o del agua en movimiento, que determinaran la pérdida de su integridad. b) Agotamiento: disminución notoria de la aptitud productiva intrínseca del suelo por excesiva extracción de nutrientes y sin la debida reposición de los mismos. c) Degradación: (salinización, alcalinización y acidificación), ruptura del equilibrio de las propiedades físico - químicas del suelo que condicionan su productividad, particularmente originada por su explotación inadecuada o por el régimen hidrológico.-

## Importancia económica del recurso suelo

El entrelazamiento de las naciones producido por la revolución de las empresas transnacionales, los medios de transporte y las redes informáticas es sin duda la particularidad más sobresaliente del orden político-económico mundial de este siglo. Este fenómeno, que ha venido avanzando a ritmo desenfrenado y se ha dado a conocer como *globalización*, agudiza los motivos por los cuales cada región debe enfrentarse permanentemente al desafío de demostrar cual es la razón de su existencia y que tan valioso podrá ser su aporte para el conjunto del que forma parte. *Con la revolución de las comunicaciones, lo esencial ya no es dominar un territorio sino acceder a una red*<sup>11</sup>. Pero no sólo la relevancia de su función será lo que determinará su *status* en la estructura económica mundial, sino además, la capacidad defensiva que tenga la región ante el constante riesgo de verse afectado por las inestabilidades de los distintos componentes del sistema.

La geografía de nuestro país se ha visto naturalmente beneficiada por una extraordinaria dotación de recursos naturales, lo que de algún modo determinó, siguiendo la tendencia destacada en la *teoría de la ventaja comparativa* desarrollada a principios del siglo XIX por David Ricardo, que Argentina dedicara históricamente gran parte de sus esfuerzos a la explotación y exportación de alimentos y materias primas.

Durante el transcurso del incipiente milenio, con un pico máximo a mediados del 2008, los productos agropecuarios se han visto apreciados en su valor de intercambio mundial debido a la combinación de cuestiones estructurales, cíclicas y coyunturales que, en honor a la brevedad, nos limitaremos simplemente a enunciar:

- 1) El crecimiento demográfico.<sup>12</sup>
- 2) El desarrollo económico de ciertas economías emergentes como la India y China.<sup>13 14</sup>

---

11 REGNASCO, María Josefina; "El imperio sin centro. La dinámica del capitalismo global", Editorial Biblos, Buenos Aires, 2000, pág. 20.-

12 Conforme el U.S. Census Bureau, la población mundial alcanzó los 6000 millones de habitantes en 1999 y estima haber alcanzando los 7000 millones en el 2011. Consulta en soporte digital: <http://www.census.gov/>

13 En un reciente estudio realizado por el Instituto Internacional de Investigaciones sobre Políticas Alimentarias (IIPA, 2008) se destacó la importancia del crecimiento de la demanda de China y la India como determinante de los mercados y precios mundiales de los alimentos. Esto indica que el rápido crecimiento económico en ciertos países en desarrollo ha incrementado el poder adquisitivo de los consumidores de clase media y esto, a su vez, ha ocasionado el aumento de la demanda de productos ganaderos, como la carne y los lácteos, y, por lo tanto, la demanda de granos para la alimentación animal. En un informe de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO): "Las importaciones de alimentos aumentaron más rápidamente en Asia que en cualquier otra región al haber crecido en términos de volumen en casi un 75 % entre 2000 y 2010", FAO "El Estado Mundial de La Agricultura y la Alimentación 2010-2011", Producido por Subdivisión de Políticas y

3) La demanda ocasionada por la producción de biocombustibles.<sup>15</sup>

4) La especulación.<sup>16 17</sup>

Este incremento de los precios mundiales de los productos agrarios y la expectativa del mantenimiento de los mismos hacia el futuro<sup>18</sup>, acompañados por la consecuente crisis alimentaria mundial de los últimos cuatro años<sup>19</sup>, están reordenando el tablero económico global, comenzando a otorgarles gran preponderancia a los países que cuentan con mayores extensiones de riquezas naturales<sup>20</sup>. Incluso, dentro de este grupo, existen quienes ya se perfilan como

---

Apoyo en Materia de Publicación Electrónica Oficina de Intercambio de Conocimientos, Investigación y Extensión FAO, 2011, p. 83.- Consulta en soporte digital: <http://www.fao.org/docrep/013/i2050s/i2050s.pdf> .-

14 Artículo periodístico del Diario La Nación, "Supersoja: el precio del cultivo resiste la tormenta, en un mercado en el que casi todas las commodities pierden": "La bonanza de las economías emergentes permite que más y más personas dejen de comer cereales para empezar a alimentarse con una dieta considerada más sofisticada, con más carne, lácteos, frutas y verduras. La harina de soja queda bien posicionada en este esquema, dado que se demanda en el mundo como forraje para animales. Según la FAO, por cada ración de carne vacuna, se requieren casi seis raciones de grano, mientras que por cada una de cerdo, tres de granos".- Publicado en edición impresa en fecha 4 de septiembre de 2011.-. Consulta en soporte digital: <http://www.lanacion.com.ar/1403119-supersoja-el-precio-del-cultivo-resiste-la-tormenta-en-un-mercado-en-el-que-casi-todas-las-c> .-

15 "La demanda de ciertos productos básicos agrícolas como materias primas para producir biocombustibles puede significar el uso de menos recursos productivos en la producción de cultivos alimentarios. La producción de biocombustibles podría reducir la disponibilidad de productos alimenticios en el mercado porque la demanda real de granos, azúcar y aceites y otros alimentos básicos como materias primas para la producción de combustible podría ser superior a la demanda alimentaria en los casos en que los precios de los aceites y materias primas favorezcan la producción de biocombustibles. Esta nueva fuente de demanda ha influido notablemente en los precios".-; Informe de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO); "El estado de los productos básico agrícolas 2009. Los precios altos de los alimentos y la crisis alimentaria: experiencias y lecciones aprendidas".- Producido por la Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicación Electrónica División de Comunicación FAO, p.21.- Consulta en soporte digital: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/012/i0854s/i0854s.pdf> .-

16 La Organización No Gubernamental Oxfam advirtió que en los próximos 20 años el precio de los commodities podría llegar a duplicarse a causa de los cambios climáticos que podrían generar mermas considerables en la producción agraria. Según las proyecciones de la OCDE-FAO Perspectivas de la agricultura 2010-2019 (OCdE-FAO, 2010), se prevé que, en promedio, los precios reales de los productos básicos en la próxima década sean más altos que en el período 2000-2011. "Commodities agrícolas duplicarían su precio en los próximos veinte años" Consulta en soporte digital: <http://m.cronista.com/finanzasmercados/Commodities-agricolas-duplicarian-su-precio-en-los-proximos-veinte-aos-20110608-0022.html>.

17 Artículo periodístico del Diario La Nación; "Supersoja: el precio del cultivo resiste la tormenta, en un mercado en el que casi todas las commodities pierden": "Para los próximos dos años no se espera una baja de la soja", arriesga el economista Francisco Gismondi. "Hay varios motivos: no se prevé una suba de tasas de interés en el mundo hasta dentro de dos años; otro, es que hay sustentos a mediano plazo para que la demanda real de la oleaginosa no caiga, que están dados por la mejora en la alimentación en los países emergentes y por la mayor demanda de soja para biocombustibles".- Publicado en edición impresa en fecha 4 de septiembre de 2011.-. Consulta en soporte digital: <http://www.lanacion.com.ar/1403119-supersoja-el-precio-del-cultivo-resiste-la-tormenta-en-un-mercado-en-el-que-casi-todas-las-c>.

18 "Resulta difícil cuantificar sus contribuciones individuales, algunos de estos factores podrían tener efectos persistentes en el nivel medio de los precios. Algunas características de la situación actual, especialmente los históricos bajos niveles de existencias de cereales, y la fuerte demanda de biocombustible, sugieren que, a pesar de los ajustes a la baja a partir del valor máximo de comienzos de 2008, los precios altos podrían no sólo no ser breves, sino que podrían mantenerse durante años." Informe de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), op. cit, pág.. 15.-

19 La estimación hecha por la FAO a mediados del 2010 arrojó un resultado de 925 millones de personas subnutridas, que si bien disminuyó el récord histórico alcanzado en 2009, sigue siendo muy superior a los niveles históricos a largo plazo. Consulta en soporte digital: "Panorama de La seguridad Alimentaria y Nutricional de America Latina y el Caribe" de <http://www.rlc.fao.org/es/prioridades/seguridad/pdf/panorama10.pdf>

20 "El elevado nivel de las exportaciones de los países de América Latina y el Caribe, cuyas exportaciones de alimentos casi se duplicaron durante la década, ha hecho de esta región un proveedor cada vez más importante de alimentos para los mercados mundiales", en FAO; op.cit; pág. 80 – 81.-

nuevas potencias mundiales, siendo La República Federativa del Brasil, el ejemplo más elocuente.

Los bienes de primera necesidad, en términos económicos, poseen una elasticidad-renta baja, lo que significa que ante variaciones de los ingresos percibidos por los consumidores la cantidad demandada variará en baja proporción. Es decir, el consumo de estos bienes permanecerá en niveles estables, independientemente de la mayor o menor capacidad de ingreso de sus posibles demandantes. En cambio, el resto de los bienes económicos poseen una elasticidad-ingreso mayor, lo que significa que la cantidad de consumo de los mismos estará más relacionado con la capacidad de ingresos que posean sus probables consumidores, siendo, entre ellos, los bienes de lujo los más elásticos de todos.

Esta clasificación nos da la pauta que el producto de la actividad agropecuaria, por ser en su gran mayoría alimentos, mantendrá una demanda más o menos estable a pesar de las épocas de estancamiento o recesión del resto de las economías mundiales. Ejemplificando, ante épocas de crisis los habitantes del planeta podrán reducir el gasto para equilibrar sus cuentas privándose del cambio de sus vehículos o sus televisores, pero nunca podrán dejar de alimentarse ni vestirse por tratarse de necesidades básicas de subsistencia.

Podríamos afirmar entonces, que la oferta de bienes primarios es una actividad que de algún modo otorga cierto respaldo a la región ante los tan de moda desajustes de las potencias mundiales, quienes muchas veces, recurren a políticas nacionalistas, limitando las importaciones de ciertos productos, a modo de equilibrar los saldos de sus balanzas comerciales.

A modo de ejemplo de lo hasta aquí expuesto, destacamos que las consecuencias por la crisis de Estados Unidos de América, originada en el mes de octubre de 2008, se han expandido de tal manera que ha afectado severamente a algunos integrantes fuertes de la Comunidad Europea, sin llegar a padecerlas, en las mismas magnitudes, los países de nuestra región.

Todas estas características apuntadas dan la pauta que la coyuntura internacional ha ido colocando en la última década, a las regiones ricas en recursos naturales, ante una oportunidad inigualable de asumir un papel protagónico en la escena mundial.

Queda clara entonces, la indiscutible importancia del agro como actividad productora de alimentos y su inclusión dentro de las cuestiones de orden público que

el Estado debe regular con particular atención por ser fundamentales para el bienestar social. Ello en virtud, no sólo del lógico interés individual que representa para nuestro país, sino también por la importancia para el mundo entero, actual y futuro, y, en particular, para cada una de las 925 millones de personas que sufren de hambre diariamente<sup>21</sup>.

---

21 Estimación de personas sub-nutridas realizado por la FAO a mediados del 2010. Consulta en soporte digital en fecha 2 de octubre de 2011: "Panorama de La seguridad Alimentaria y Nutricional de America Latina y el Caribe" de <http://www.rlc.fao.org/es/prioridades/seguridad/pdf/panorama10.pdf>

## **PARTE 2: LA PROBLEMÁTICA PLANTEADA**

### **La explotación irracional del suelo en los arrendamientos rurales**

El artículo 8 de la ley 13.246 (de Arrendamientos y Aparcerías Rurales), según modificación realizada por la 22.298, prohíbe *toda explotación irracional del suelo que origine su erosión o agotamiento*. A continuación dispone que *en caso de violarse esta prohibición por parte del arrendatario, el arrendador podrá rescindir<sup>22</sup> el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida, pudiendo reclamar en ambos casos los daños y perjuicios ocasionados*. Agregando a continuación que *si la erosión o agotamiento sobrevinieren por caso fortuito o fuerza mayor, cualquiera de las partes podrá declarar rescindido el contrato*.

Teniendo en cuenta lo desarrollado hasta aquí, queda claro que la explotación racional del suelo es una cuestión de estricto interés público que afecta, no solo a los habitantes de nuestro país sino también a los del mundo entero, actuales y futuros. No obstante ello, la redacción del artículo apuntado, pareciera no compartir este criterio, y es allí donde comienza nuestra crítica al mismo.

El legislador incurre en una clara contradicción al decir que *el arrendador podrá rescindir el contrato o solicitar judicialmente el cese de la actividad prohibida*, debido a que si existe una actividad prohibida por la ley, el verbo en futuro indicativo utilizado “*podrá*” debería haber sido “*deberá*”, de lo contrario no pareciera estar hablando de una actividad vedada por ley, sino simplemente opcional. Nos preguntamos entonces: ¿Es una alternativa explotar racionalmente, sea por sí o por medio de un arrendatario, un predio rural? Claramente no, es una obligación de todo aquel que se beneficie con el aprovechamiento de un recurso natural hacerlo con racionalidad, así surge de la interpretación armónica de los artículos 41 de la Constitución Nacional, 2.513 y 1.071 del Código Civil y de las leyes 22.428<sup>23</sup>, 25.675<sup>24</sup> y 24.701<sup>25</sup>.

Imaginemos, entonces, que la ley utilizara el verbo “deberá”. Ello tampoco terminaría por resolver la cuestión debido a que no impone castigo alguno ante la

---

22 El término correcto debió ser “resolver el contrato”, conforme se aclara en MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio; “Arrendamientos y aparcerías rurales”, 1ª. Edición, Espacio Libre, Santa Fe, 2009, p. 142. Pero como esta cuestión no hace a la esencia de nuestro aporte, y a modo de evitar confusiones, seguiremos utilizando el término usado en la ley.

23 Ley Nacional de Conservación y Recuperación de la Capacidad Productiva de los Suelos.-

24 Ley General del Ambiente.-

25 Ley de Aprobación de la Convención de las Naciones Unidas de Lucha contra la desertificación en los países afectados por sequía grave o desertificación.-

omisión contra *legem*. La única pena que plantea el artículo es la que recaería en cabeza del arrendatario en el caso que el arrendador, ante el conocimiento de una explotación irracional, opte por rescindir el contrato o solicitar el cese de la actividad prohibida y reclame judicialmente los daños y perjuicios ocasionados. Pero no impone castigo alguno para el dueño del predio rústico que pudiera, con su actitud permisiva, ser cómplice de una explotación contraria a la protección de los suelos. Ello se constituye en la práctica en un privilegio para el arrendador permitiéndole optar por tres caminos: 1) rescindir el contrato de arrendamiento, 2) solicitar el cese de la actividad prohibida o 3) simplemente dejar hacer al arrendatario prácticas contrarias al desarrollo sustentable y cuidado del medio ambiente. En base a ello sostenemos, que si bien de la interpretación armónica del plexo normativo surge claramente que la explotación irracional está prohibida, la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales debería resaltarlo con mayor claridad y disponer sanciones a todo aquel que no cumpla con dicho precepto.

Esta liviandad con que el artículo 8 de ley 13.246 intenta proteger a los suelos del aprovechamiento irracional, no se manifiesta únicamente en la falta de sanciones, sino además, en el establecimiento de un sistema que en los hechos hace extremadamente dificultoso para el arrendador lograr la efectiva *rescisión*<sup>26</sup> del contrato ante una explotación irracional de su predio rústico, lo que dependerá de una notable cantidad de requisitos que expondremos a continuación:

En primer lugar, el arrendador se encontrará con la compleja tarea de determinar si su predio es explotado racionalmente o no. Lo que no sólo dependerá del cierto grado de subjetividad que presenta el concepto de "explotación irracional"<sup>27</sup> utilizado por la ley, sino además, de la capacidad que detente el arrendador de poder valorar la forma en que se llevan a cabo las actividades en su predio. Lo que lógicamente obedecerá, en parte, a los conocimientos que el propietario pueda o no tener sobre agronomía y de la posibilidad práctica de realizar un seguimiento de la utilización que haga el arrendatario de su predio rústico. Pero supongamos que el arrendador realizara una pericia edafológica antes de que el arrendatario comience la explotación del suelo y otra al finalizar el contrato obteniendo datos objetivos sobre los valores de los atributos físico-químicos de los

---

26 Vide nota 22.-

27 "No puede pretenderse que el arrendatario trabaje el suelo con una técnica perfecta haciendo una explotación ideal pero sí la buena fe con que deben cumplirse los contratos, y la función social y económica que está destinada a cumplir la tierra, exigen que el arrendatario aproveche el predio en condiciones razonables de eficiencia, en interés suyo, del propietario y de la comunidad" - CA 1º Bahía Blanca, 14/05/1965, en autos "Casares, Alfredo C. y otros c/ García R", LL-19-320- Fallo Nº 54.014.-



suelos en ambos momentos. Ello tampoco bastará para determinar acabadamente, en varios casos, si la explotación fue llevada a cabo utilizando técnicas de conservación adecuadas debido a la existencia de otros factores, como los climáticos, que podrían desviar fácilmente el nexo causal de la pérdida de fertilidad advertida por un perito especialista.

Pero supongamos superado este primer obstáculo, entonces, luego de conocer a ciencia cierta que su predio fue explotado irracionalmente, el arrendador, se hará la siguiente pregunta: *“¿me interesa rescindir<sup>28</sup> el contrato?”*. Dando una respuesta fundada en el cuidado del medio ambiente, no sólo dirá que es de su interés personal, sino de imperiosa necesidad para el bien del país y de toda la humanidad. Pero es notorio que no todos poseemos el mismo compromiso social. Existen quienes podrían pensar en otros intereses ya más personales para dar respuesta a dicha pregunta. Entre ellos, el más común es el razonamiento económico. Muchos, entonces, responderían lo siguiente: *“para rescindir el contrato deberé hacerlo judicialmente, con la complejidad y riesgo que ello significa, con lo que daré a público conocimiento que mi predio fue explotado irracionalmente, lo cual podrá significar una pérdida de valor inmobiliario y, además, me deberé atener a perder los futuros alquileres pactados. Por lo tanto, no me interesa poner coto a la explotación irracional”*. Lamentablemente, creemos que este último es el razonamiento predominante en nuestra sociedad actual que todavía no ha llegado a tomar conciencia de lo que representan los recursos naturales para el porvenir de la humanidad.

Habiendo quedado varios arrendatarios en este dificultoso camino hacia la rescisión del contrato en protección del desarrollo sustentable, es cuando los que han podido sortear los valladares expuestos hasta aquí se encuentran con el más difícil de todos los desafíos: el de poder probar la explotación irracional del suelo.

*Puede afirmarse, sin temor a equívoco, que sólo quien formula un hecho y afirma su realización está obligado a demostrarlo (carga probatoria); y que “los juicios se ganan y se pierden según sea el resultado de la prueba”.*<sup>29</sup> En palabras de la Suprema Corte de Justicia, *incumbe al propietario demostrar que la erosión,*

---

28 Vide nota 22.-

29 SERRA Domingo Manuel; “Estudios de Derecho Procesal”, Editorial Ariel, Barcelona, 1969 p. 366, citada en el artículo de doctrina de GOZAINI, Osvaldo; “La Prueba Extraprocesal”; LL 1995-C-.-

*degradación o agotamiento del suelo, es causado por la explotación que realiza el arrendatario*<sup>30</sup>.

Es el arrendador, entonces, quién se enfrenta a la carga de la prueba. Misión que se presenta extremadamente dificultosa en la mayoría de los casos si advertimos que, por lo general, no cuenta con datos relevantes, concretos y objetivos de la situación de los suelos anterior y posterior a la explotación a modo de, luego de compararlos, arribar a la conclusión de que hubo un deterioro en la fertilidad del suelo y, en el atípico caso que se obtuvieren, como ya lo hemos expresado, difícilmente pueda acreditarse el nexo de causalidad entre el deterioro ocurrido y la explotación realizada.

Esto termina colocando al arrendador en una situación de sumisión por no poseer poder probatorio ante un caso de explotación irracional de su predio rural. En sentido contrario, otorga al arrendatario, una especie de escudo protector ante cualquier reclamo que el arrendador pudiera hacerle. Lo que en la práctica puede generar un litigio entre quien se sabe con razón a reclamar y no tiene poder probatorio pero de todos modos se arriesga a iniciar una demanda motivado por el afán de conseguir justicia, y quien, en su conciencia, se reconoce culpable de la explotación irracional y se atreve a someterse a juicio por saberse favorecido en virtud de la ventaja probatoria expuesta.

La desprotección planteada no es sólo teórica. Por el contrario, se evidencia en la práctica día a día. El ejemplo más palpable lo representa el hecho de que una elevada proporción de empresas agrícolas, motivadas por el rédito económico, basan su producción en el monocultivo de soja. Datos objetivos así lo confirman: según estudios privados, se estima que en el país, durante la campaña 2009-2010, se sembraron 18,2 millones de hectáreas de soja, 4,3 millones de hectáreas de trigo, 2,6 millones hectáreas de maíz y 2 millones de hectáreas de girasol.<sup>31</sup> Además se calcula que actualmente la producción de soja concentra el 64,2% del área sembrada en el país.<sup>32</sup>

Según estudios realizados en la Estación Experimental Agropecuaria Manfredi del INTA, se estima que dicha explotación constituye el principal factor que atenta contra la sustentabilidad. *Esto parece estar demostrado por diversos indicadores*

---

30 Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, 20/04/1965. DJ Buenos Aires, 75-85; citado en CARRANZA TORRES, Luis; "Contratos agrarios usuales", Ed. Alveroni, Buenos Aires, Año 2006 pág. 97.

31 Según estimación realizada por el departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA) a Junio de 2010: <http://www.fyo.com/granos/estadisticas/soja.asp> consultado el 15 de septiembre de 2011.-

32 Artículo periodístico del Diario La Nación, "Supersoja: el precio del cultivo resiste la tormenta, en un mercado en el que casi todas las commodities pierden", vide nota 14.-

*que hacen a la capacidad productiva de los suelos, estabilidad de los rendimientos y rentabilidad. La materia orgánica constituye un componente fundamental de los suelos, además de ser la principal fuente de nutrientes para las plantas, influye directamente en propiedades físicas, químicas y biológicas. El balance de materia orgánica en el suelo, en sistemas agrícolas, depende de la cantidad de residuos de cosecha aportados (kg/ha de materia seca), de la composición de los mismos (relación carbono/nitrógeno) y de la tasa de mineralización (principalmente determinado por el sistema de labranza). En un sistema de soja continua el balance tiende a ser negativo; la cantidad de carbono mineralizado anualmente no es compensado por el aportado con los “rastros” debido a la escasa cantidad y baja relación Carbono/Nitrógeno. En un experimento de larga duración que se conduce en la E. E. A. Manfredi, con labranza reducida, se comprobó una importante disminución de la materia orgánica edáfica en los monocultivos de soja y maní.<sup>33</sup>*

Concluimos entonces, que el artículo 8 de la ley de arrendamientos y aparcerías coloca al arrendador ante el rol de una especie de guardián del desarrollo sustentable sin dotarlo, siquiera, de las más mínimas cualidades necesarias para hacerse cargo de tan importante tarea social, lo que en los hechos se traduce en una explotación inconsciente, sin más cuidados que el de llevar adelante un emprendimiento económicamente rentable.

Es en torno a esta problemática, donde visualizamos un claro espacio para que el notario latino, en su rol de profesional abocado a la seguridad, verdad e imparcialidad, realice una importante tarea en favor del medio ambiente, que pasaremos a exponer en el siguiente acápite.

---

<sup>33</sup>Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) sobre estudios realizados en la Estación Experimental Agropecuaria Manfredi en la Provincia de Córdoba; MARTELOTTO, Eduardo, SALAS, Pedro; LOVERA, Edgar, Información del Área Agronomía, Proyecto regional de agricultura sustentable e impacto agroambiental. Mayo de 2001. Consulta en soporte digital <http://www.inta.gov.ar/manfredi/info/documentos/docsuelos/impamonosoja.htm>



### **PARTE 3: LA PROPUESTA NOTARIAL**

#### **Encuadre práctico**

Hemos dejado planteada la problemática que se sintetiza en que el artículo 8 de la Ley 13.246, no propone un cuidado adecuado al orden público y tampoco el Estado pareciera tener la voluntad política de subsanar el problema, dejando la protección, al menos en los hechos, al sólo resguardo del más puro de los ámbitos privados. Entonces nos preguntamos: ¿Qué aporte podríamos hacer en la presente Jornada de Derecho Notarial? Para dar respuesta a este interrogante debimos empezar por reconocer las limitaciones y fortalezas de los conocimientos otorgados por nuestros estudios y práctica profesional. Por lo tanto, en virtud de la crítica fundada en el acápite anterior, si bien creemos que urge la necesidad de una modificación legislativa que dote de mayor protección la explotación de los suelos en los contratos de arrendamientos rurales, dejamos para el ámbito parlamentario la importante tarea de votarla, previa redacción en base a profundos estudios interdisciplinarios, que en su conjunto, exceden ampliamente el marco de nuestras especialidades.

En la investigación realizada para el presente trabajo, nos llamó la atención el notable desarrollo que poseen algunos países de la Comunidad Europea en esta cuestión. En Francia, por ejemplo, el Estado le ha delegado al notario un papel considerable en el campo del medioambiente, sobre todo en materia de transacciones inmobiliarias, pero también en los contratos de alquiler. *El notario tiene un rol de "actor verificador" sobre la base de un "dossier de diagnóstico técnico" (DDT) creado por una ordenanza del año 2005, que prevé la unificación en un solo documento del conjunto de constancias, estados y diagnósticos destinados a la información de los compradores en la venta de un bien inmueble. El notario encargado de la preparación de un acto de venta o de un compromiso de venta debe obtener del vendedor, dicho dossier, que deberá estar previamente establecido por un perito<sup>34</sup>, quien debe presentar las garantías suficientes de imparcialidad e independencia, siendo su competencia garantizada por un certificado expedido por un organismo acreditado. El D. D. T., comprende, entre otros, un diagnóstico sobre las condiciones medio ambientales del inmueble, como por ejemplo el estado de*

---

34 Ponencias del notariado francés. XXVI Congreso Internacional del Notariado, Marrakech, Marruecos, Octubre de 2010.- Coordinador: Dominique SAVOUSERÉ, Ponentes: Benjamin DUMONTET y Lionel GALLIEZ.- Pág. 48.

riesgos naturales y tecnológicos, la existencia de plomo o amianto en las superficies de los suelos, etc.

Este ejemplo, traído del derecho extranjero, nos sirve para tomar conciencia del grado de atraso que tiene nuestro país en cuestiones de políticas medioambientales y sobre la profundidad de los cambios que deberían implementarse que, por lógica, exceden el marco del derecho notarial.

En virtud de lo expuesto, el presente aporte se limitará a poner en evidencia la importancia del rol del notario en la contratación de arrendamientos agrarios, no sólo en función de la seguridad jurídica ofrecida a las partes, sino también de la protección ambiental, como una ineludible contribución de la intervención del notario moderno. En estricta relación a la problemática planteada, creemos que el notario, por medio de tres actividades específicas de su función: 1) el asesoramiento, 2) la confección del instrumento y 3) el diligenciamiento de actas notariales, podría erigirse en un importante protector del desarrollo sustentable.

## **Asesoramiento**

En la protección del recurso suelo cobran especial relevancia los principios de prevención y precautorio.

El primero de ellos consiste en la evitación del daño ambiental, mediante la actuación previa a cualquier intervención humana. La mayor manifestación práctica del mismo es el conocido procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), a través del cual, previo al desarrollo de una obra o actividad económica, la administración pública estudia los posibles impactos de la misma sobre el ambiente.

Más profundo aún, el principio precautorio, propio de la temática ambiental, implica que *cuando las actividades humanas pueden acarrear un daño moralmente inaceptable que es científicamente plausible pero incierto, se deben adoptar medidas para evitar o disminuir ese daño*<sup>35</sup>. Es decir, se debe tender a la preservación del recurso, aún sin tener la certeza absoluta de que cierta actividad va a producir un daño concreto.

Incluso, para que ese “daño incierto” pueda tomarse como fundamento de una acción protectoria, debe tratarse de una amenaza contra la salud o la vida humana,

---

35 Informe de la Comisión Mundial de Ética del Conocimiento Científico y la Tecnología (COMEST) sobre Principio Precautorio. UNESCO. París, 2005. Consulta en soporte digital <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001395/139578s.pdf> .-

que sea grave y efectivamente irreversible, e injusto para las generaciones presentes o futuras.

Néstor Cafferatta, citando a Geneviève Viney, señala que el principio precautorio es la *actitud que debe observar toda persona que toma una decisión concerniente a una actividad de la que se puede razonablemente esperar un daño grave para la salud o la seguridad de las generaciones actuales o futuras, o para el medio ambiente*<sup>36</sup>.

El asesoramiento es, sin duda, la tarea notarial que requiere de mayor capacidad y preparación debido a que involucra al más amplio de los espectros del conocimiento.

Pelosi ha dicho que el notario *“como depositario de la confianza, sabe compenetrarse de la intención, los anhelos y las necesidades de quienes acuden a él. Los conduce con decisión y pericia por la senda más adecuada al logro de sus propósitos. Como intérprete indaga y obtiene cabal sensación de las voluntades jurígenas, las orienta hasta obtener un justo equilibrio de los intereses comprometidos y las ordena, con sujeción al derecho positivo, a las interpretaciones doctrinarias y jurisprudenciales. Utiliza su sapiencia, cava hondo en los intereses patrimoniales y morales en juego, desentraña con fina espiritualidad y fuerte dosis de comprensión la verdad, maneja hábilmente los medios que la ciencia pone a su alcance y asegura en el momento que autoriza la relación pacífica y excelsa del derecho.*”<sup>37</sup>

El escribano en función es un profesional del derecho<sup>38</sup>, lo que no significa ser un simple conocedor y empleador de la palabra de la ley. El derecho, según el Dr. Negri, es un *proyecto de armonía social fundado y realizado en el respeto a la persona del hombre*. Creación humana que va mucho más allá de la labor legislativa y se encuentra en constante evolución para lograr la paz social, aspiración que no se consigue con la simple aplicación de la ley, sino que merece del empleo armonioso de un complejo conjunto de herramientas sociales brindadas por diferentes ramas del saber humano.

---

36 CAFFERATTA, Néstor A.; “Principio Precautorio y Derecho Ambiental”, LL, 2004-A-1202.-

37 PELOSI, Carlos; “El escribano asesor jurídico – Cuadernos- Las profesiones del jurista”, Montevideo, 1963, Editorial Facultad de Derecho; citado por ZUVILIVIA, Marina C; “El notario y la seguridad jurídica”; Editorial Juris, Rosario, Argentina, 2008. p. 117.-

38 “El notario es un profesional del derecho, titular de una función pública, nombrada por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos contenidos en los documentos que redacta, así como para aconsejar y asesorar a los requirentes de sus servicios”. Principios 2005. Título 1, “Del Notariado y de la función notarial”, inciso 1º.

Nos preguntamos entonces: ¿cuál es el límite del conocimiento en el que se encuadra la actividad del notario? Cuestión difícil de responder, pero al menos podremos afirmar que si bien el correcto empleo de la ley marca un cierto límite difuso de su responsabilidad, existen otras áreas del conocimiento que el escribano moderno deberá manejar en el correcto afán de superar día a día su servicio profesional, presentándose como claros ejemplos las ciencias económicas, la técnica contable, cuestiones sobre tecnología y ecología.

*El efectivo cumplimiento del deber funcional de asesoramiento integral en todas las etapas de la actuación profesional-funcional, contribuye a consolidar la buena fe como principio general del derecho, constituyéndose así en una eficaz herramienta para alcanzar su fin último: la paz social.*<sup>39</sup>

En cuanto a la temática que tratamos en el presente aporte creemos de real importancia que el notario conozca sobre la correcta explotación de los suelos en función del equilibrio entre el desarrollo sustentable y su rentabilidad económica. No queremos significar con ello que tenga que tener conocimientos técnicos equivalentes a los de un ingeniero agrónomo o desarrollista agrario, pero sí un compromiso por el saber que lo guíe a investigar cuestiones esenciales sobre los asuntos que rodean cada consulta particular. Ello le permitirá desarrollar un asesoramiento más útil, no sólo para quien requiera de sus servicios, sino también para la sociedad en su conjunto.

*El notario debería utilizar todas las normas sobre ecología y medio ambiente como herramientas de trabajo en la búsqueda de contribuir acertada y positivamente para lograr un ambiente mejor, así como para garantizar la tan preocupante calidad de vida del futuro*<sup>40</sup>. Pero no debemos caer en la ingenuidad de sostener que las actividades privadas se llevarían a cabo sin ser rentables, por lo cual el notario debe afinar sus habilidades para encausar a las partes hacia una explotación equilibrada o virtuosa entre dos viciosas y opuestas, caracterizadas una por la explotación irracional pero altamente rentable y, la otra, por un cuidado medioambiental excesivo pero inviable económicamente.

La realidad agraria de nuestro país da fe de ello. Sucede que el quid del problema se encuentra en el círculo vicioso que genera la alta rentabilidad de la soja que motiva a los arrendadores a elevar el precio de los alquileres, lo que termina

---

39 Conclusiones XV Jornada Notarial Cordobesa, Agosto de 2009, Tema 1. "El documento notarial al servicio de la seguridad jurídica".-

40 SINISTERRA ALVAREZ, María Sol; "El Notario hacia la protección del medio ambiente", Ponencia colombiana presentada en el Foro Internacional del Notariado Latino, celebrado en Cartagena, Colombia, 1992, pág. 21.-



obligando al arrendatario, en su afán de lucro, a utilizar el método del monocultivo en daño a la capacidad productiva de los suelos, que a su vez, genera que los arrendadores trasladen al precio del alquiler el costo de la degradación de sus suelos.

Es justamente aquí donde se nos ocurre el primer aporte, en su carácter de asesor imparcial, que podría lograr el notario en una contratación de un arrendamiento agrícola, advirtiéndole al arrendador, en base a lo dicho en estudios científicos objetivos, los riesgos del monocultivo para su campo, recomendándole renunciar a una proporción de sus beneficios económicos a cambio de establecer con el arrendatario un sistema de explotación basado en la rotación de cultivos, lógicamente menos rentable, pero que responda al cuidado del valor económico de su predio rústico y la conservación del recurso.

*Los notarios deberíamos aprovechar la receptividad que generamos en nuestros círculos, para estar más cerca de la comunidad, generando con ello el compromiso que nos lleva al rescate de nuestros valores morales, hoy tan debilitados en nuestro país.<sup>41</sup>*

Ciertamente, el escribano debería estar dotado de las herramientas para este tipo de asesoramiento. La investigación en base a la lectura de estudios técnicos y la consulta interdisciplinaria se presentan como buenas opciones, pero además, debería existir un lineamiento consensuado entre el notariado que genere un criterio más o menos coherente entre sus miembros. Es necesario que *los notarios estemos en permanente comunicación con los colegios notariales, para discutir estos temas, y estos a su vez, con las diferentes organizaciones internacionales del Notariado latino, para que se guarde armonía y coherencia, y así enfrentemos juntos y con herramientas nuevas un problema como el ambiental, que no atiende a soluciones aisladas y dispares; que a lo único que nos llevaría sería a incrementar un elemento más de contaminación: ``La contaminación conceptual``.<sup>42</sup>*

### **Confección del contrato de arrendamiento**

*El notario latino es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en reunir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las*

---

41 SINISTERRA ALVAREZ, María Sol; op.cit, pág. 23.-

42 SINISTERRA ALVAREZ, María Sol; op.cit, pág. 24.-

partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, y calificar y expedir las copias que dan fe de su contenido.<sup>43</sup>

Como enseña Lamber<sup>44</sup>, es “en medio de la crisis cuando el derecho parece exhibir toda su majestuosidad, mostrando el impensado abanico de soluciones en la búsqueda de la legitimación de la contratación entre los particulares”.

Según se ha concluido en el XXVI Congreso Internacional del Notariado, celebrado en Marrakech, Marruecos en el año 2010, *el notario latino, que actúa por delegación de la soberanía del Estado en el ejercicio de la fe pública, es un tercero de confianza privilegiado, en orden a colaborar con el mismo Estado ante los nuevos desafíos de la sociedad, el desarrollo sostenible y el bien común. Con esa finalidad el notariado se propone preparar una documentación que permita confirmar que las partes han sido informadas en cuestiones medioambientales, y que las obligaciones específicas a favor de la protección del medio ambiente han sido adoptadas. Estas exigencias evitarán que la rentabilidad de las inversiones pueda fundarse en políticas no protectoras del medio ambiente, y de la salud de las personas.*<sup>45</sup>

*La escritura notarial “latina”, producto del notario-jurista que sí posee fuerza de ley entre las partes, como menciona el Código Civil italiano vigente, puede poseer la fuerza también de dictar nuevas reglas de comportamiento, nuevas soluciones jurídicas que completan las leyes existentes, satisfaciendo nuevas necesidades que la dinámica económica y social crean cada día y que no pueden esperar a la lenta elaboración legislativa.*<sup>46</sup>

En la XIV Jornada Iberoamericana realizada en junio de 2010 en Punta Cana se concluyó que la función notarial con el control de legalidad colabora de modo eficiente en la protección del medio ambiente. *Una vez más el documento notarial, el producto del notario jurista, sale vencedor a beneficio del progreso y no solo en la competencia entre diversos sistemas de pruebas, sino también en cuanto a otros valores y méritos que sólo este posee.*<sup>47</sup>

Ubicándonos nuevamente en la problemática planteada en el presente aporte, creemos aconsejable como primera medida, que las partes recurran a un ingeniero

---

43 Primera conclusión del I Congreso internacional del Notariado Latino, Buenos Aires, 1948.-

44 LAMBER, Rubén Augusto; “La Escritura Pública”, Tomo II, Fundación Editora Notarial, Argentina, 2003, pág. 194 y siguientes.-

45 Conclusiones del XXVI Congreso Internacional del Notariado, Tema 1: “Colaboración del notario con el Estado ante los nuevos desafíos de la sociedad: transparencia de los mercados financieros, bloqueo de capitales, urbanismo y medio ambiente”, Marrakech, Marruecos, Octubre de 2010.-

46 DI CAGNO, Vittorio; “El rol del notario cubano”, Revista de Derecho Notarial, Enero-Abril de 2000. pág. 57.-

47 DI CAGNO, Vittorio.; op.cit, pág. 58.-

agronomo a modo que dictamine en cada predio rústico, previo análisis del suelo, su geografía y características climáticas, sobre el proceso productivo más conveniente a utilizar para una explotación económicamente rentable y, que a su vez, responda a las pautas del desarrollo sustentable. Sería menester que dicho dictamen aluda a técnicas y pautas concretas de explotación, como podría ser la utilización del sistema de siembra directa o de un tipo de riego determinado, el uso de un sistema de rotación de ciertos cultivos, fijando, a su vez, fechas para la siembra y la cosecha, la utilización de cierto tipo y cantidades de fertilizante, etc.

*En el caso de suelos agrícolas y forestales el enfoque preventivo es el adecuado. La buena práctica agrícola es aquella que asegura una agricultura sostenible. Frente a posturas extremistas que propongan la erradicación del suelo de agroquímicos, debe proponerse una clasificación adecuada de fertilizantes libres de elementos contaminantes; una disminución y mayor control del uso de productos fitosanitarios y de herbicidas y de control de las enmiendas orgánicas.*<sup>48</sup>

De este modo, en base a dicho dictamen técnico y en presencia del confiable asesoramiento notarial, las partes definirán un proceso de explotación siguiendo pautas concretas y objetivas, que el escribano transvasará al instrumento, que se convertirá, luego de su otorgamiento, en la ley para las partes que regirá la explotación del predio rústico. De esta forma, el arrendador podrá advertir fácilmente los desvíos producidos por el arrendatario, lo que, adelantándonos a lo que expondremos en el acápite siguiente, podrá constatar por medio de las actas notariales.

### **Actas notariales**

José Antonio Escarín Ipiens, citado por Gattari, define al acta *como un instrumento público, autorizado por notario competente a requerimiento de persona con interés legítimo y que, fundamentada en los principios de la función imparcial e independiente, pública, veraz o inmediata, responsable, tiene por objeto: constatar la realidad o verdad de un hecho que el notario ve, oye o percibe por sus sentidos, cuya finalidad primaria es ser un instrumento de prueba en el proceso judicial, pero que puede tener otros fines.*<sup>49</sup>

---

48 PORTA, J. y otros, "Edafología para la agricultura y el medio ambiente". Ed. Multi Prensa tercera edición. Madrid 2003, pág. 846.

49 GATTARI, Carlos Nicolás; "Práctica Notarial", Tomo X, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1991, pág. 214.-

Si bien el fin último de la mayoría de las actas notariales es el de cristalizar hechos para ser probados en juicio, la realidad práctica de las notarías nos demuestra que son pocas las que llegan a ser utilizadas en dicha instancia. Ello se debe, principalmente, a que la mayoría de las veces cumplen la función de dotar de poder probatorio a quien tiene derecho a reclamar, lo que termina provocando, extrajudicialmente, que su contraparte cumpla espontáneamente con la prestación que es debida. *Con toda evidencia, enseña Gattari, al revés de lo estimado, las actas notariales tienen mucho más uso en el ámbito privado; fuera de juicio alcanzan su fin más rápido.*<sup>50</sup>

*¿Por qué no pensar en que la finalidad probatoria tiene también como destino persuadir a otro de la razón de nuestras posiciones? Si aquél no fuese aún adversario, ni tuviese ante sí la eventualidad concreta de una demanda judicial, es posible que a través de la prueba acumulada antes del proceso y fuera del mismo, pudiera conseguir un argumento suficiente para revertir la crisis y lograr un acuerdo extrajudicial*<sup>51</sup>.

Es principalmente en dicha particularidad donde vemos la importancia de las actas en la solución del conflicto planteado en el presente trabajo. Como sostuvimos en la descripción de la problemática, el arrendador, ante una explotación irracional de su suelo llevada adelante por el arrendatario, se encuentra ante un hecho difícil de probar. Creemos, que las actas notariales, podrían reducir sensiblemente dicho problema, lo que a su vez generaría, que el arrendatario lleve adelante su actividad prestando particular atención en el cuidado del suelo explotado, dándole así una solución extraprocesal a la problemática.

*Sin duda, no alcanza la labor del escribano para constatar estas situaciones, en la mayoría de los casos la complejidad de la materia sobre la que verse el acta requiere que el escribano deba ser acompañado por profesionales, peritos o expertos en la materia, quienes emitirán sus opiniones y proveerán los datos que sean de interés para la clarificación del tema de los cuales el notario expresará en el cuerpo del acta.*<sup>52</sup>

*Los peritos son aquellas personas que por sus conocimientos específicos pueden hacer diagnósticos o descripciones de casos o situaciones particulares. Su presencia no es obligatoria en las actas, sin embargo en ciertas ocasiones, pueden*

---

50 GATTARI, Carlos Nicolás; "Práctica Notarial", Tomo X, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1991, p.183.-

51 GOZAINI, Osvaldo Alfredo; "La Prueba Extraprocesal", LL-1995-C.-

52 "Actas Notariales", Revista Notarial N°907, Órgano de Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1996, p.388.-

*ser de mucha utilidad dadas las características técnicas de la diligencia a realizar, que solo podrán ser relatadas por una persona con conocimientos propios en la materia, que escapan al saber del notario.*<sup>53</sup>

Por lo tanto, dichas constataciones deberían ser producto de una labor interdisciplinaria entre un Ingeniero Agrónomo, que colaborará con sus conocimientos científicos, y del notario, que dará la fe pública de sus propios actos y de los hechos ocurridos en su presencia.

La jurisprudencia propicia la participación de peritos en actas notariales, por dos razones: la primera que consolida el valor probatorio del acta en el proceso judicial, y la segunda, porque nutre al instrumento de conocimientos técnicos, que ni las partes ni el notario tienen sobre la materia específica del acta.<sup>54 55</sup>

Estos procedimientos de constatación interdisciplinarios, recomendamos, deben realizarse en distintos momentos del *iter* negocial de un arrendamiento rural.

El primero de ellos en la etapa precontractual a fin de permitir a los sujetos conocer la situación edáfica del suelo previo a la explotación, anoticiándose de los niveles de materia orgánica y demás propiedades del suelo que hacen a la fertilidad del mismo. De este modo, el perito se encontrará en condiciones de dictaminar sobre la conveniencia de realizar cierto tipo de explotación y, además, podrá sugerir la realización de determinadas prácticas productivas a fin de conservar o mejorar las propiedades del suelo. En base a dichas recomendaciones, luego del proceso de asesoramiento a cargo del notario, las partes decidirán de mutuo acuerdo las condiciones para llevar adelante la explotación del predio rústico, lo que se transvasará al contrato de arrendamiento.

Una vez comenzada la actividad agraria, aconsejamos que se realicen periódicamente, pudiendo ser cuatrimestrales, semestrales o anuales dependiendo del caso en particular, nuevos estudios tendientes a verificar si el arrendatario cumple con el plan de explotación establecido en el contrato, lo que el notario hará constar en acta. Ello deberá ser pre-establecido en el contrato de arrendamiento, de

---

53 ARMELLA, Cristina Noemí (Directora); "Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario", Tomo II, Editorial Ad Hoc, Villela Editor, Buenos Aires, 1998, pág. 981.-

54 "La constatación de hecho (...) carece de eficacia para probar el hecho invocado (...) en dicho instrumento público (...) se refiere a observaciones de hechos, instalaciones y aparatos, e incluso apreciaciones, para lo cual se requieren conocimientos técnicos ajenos al título de escribano." Cám. Nac. Com., Sala B, 20/3/57, en autos: "Sorensen Refrigeration Productos S.R.L. s/Quiebra", JA-1957-IV-461; citado en ARMELLA, Cristina Noemí (Directora); op.cit, pág.981.-

55 "El acta notarial que no fue argüida de falsa pone en claro la existencia de rajaduras (...) no debe dudarse del contenido del acta notarial, pero por no haber acreditado en forma alguna el autorizante sus conocimientos de construcción, es difícil que su comprobación tenga carácter de técnico que la parte demandada le atribuye. Debí haberse hecho comparecer a un perito que asesorara al respecto" Cám. Nac. Com., Sala B, 11/3/75, en autos: "Canzobre Bermúdez Federico c/Pérez, Eduardo", ED-63-151; citado en ARMELLA, Cristina Noemí (Directora); op.cit, pág.982.-

modo que el arrendatario, en su calidad de tenedor del predio rústico, no pueda negarse a la realización de dicho estudio. De este modo, el arrendador podrá realizar un seguimiento de la forma en que se explota su predio y estará dotado de poder probatorio para un eventual reclamo, lo que provoca, como ya lo hemos expresado en el presente acápite, que el arrendatario actúe con mayor diligencia. Pero ella no sería la única ventaja. Se nos ocurre además, que este tipo de actas, podrían darle mayor valor económico al predio rústico. Ello debido a que cualquier sujeto que tuviere la intención de comprar un campo, valorará el hecho de que haya sido explotado correctamente. Y la colección de las distintas actas que prueben la correcta explotación durante los arrendamientos, servirían como prueba insoslayable para ello.

Y por último, sería conveniente, que al momento de la finalización del contrato se realice un peritaje a fin de dejar constancia del estado edáfico final del predio rústico, sumado a una opinión pericial sobre las prácticas realizadas en el mismo, lo que muñiría al arrendador de un instrumento de importante valor probatorio para un eventual reclamo que pudiese efectuar.

### **Modelos propuestos para uso profesional**

En concordancia con lo hasta aquí planteado, y entrando al puro aspecto práctico notarial estamos en condiciones de aseverar que ante la consulta referente a una contratación de tipo rural, el notario podrá encontrarse con lo que en materia inmobiliaria denominamos “negocio”, “emprendimiento”, “desarrollo”, “empresa” (pequeña, mediana o grande) pero esta vez RURAL, circunstancia que hace más delicada su labor puesto que aquí existen aspectos a tener en cuenta especiales de esta materia, que como hemos dicho es necesario tener en cuenta, a fin de invitar a las partes a la realización de actos tendientes al logro de una óptima contratación.

Proponemos los siguientes modelos:

- Contrato preliminar. Arrendador y arrendatario se ponen de acuerdo respecto de los actos preparatorios del contrato: realización de acta con el auxilio de perito ingeniero agrónomo, nombre de dicho profesional, adelanto de gastos, informes de dominio e inhibición, puede pactarse una reserva por arrendamiento. En esta etapa

la libertad contractual tiene un amplio margen la labor del escribano es de gran importancia para que se mantenga el equilibrio y se cumpla el fin deseado.

- Acta inicial, que contiene extracción de muestras del suelo para análisis sobre estado del campo.
- Acta de manifestación del estudio realizado por el ingeniero agrónomo conforme las muestras tomadas en el acta anterior y recomendaciones del perito al respecto.
- Contrato de arrendamiento. Modelo práctico con citas jurisprudenciales.

**CONTRATO PRELIMINAR- PROMESA DE ARRENDAMIENTO - RESERVA:** En la Ciudad de La Plata, a los tres días del mes de ... de dos mil once entre: **Raúl Víctor PEÑALVA**, nacido el 6 de abril de 1940, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.765.019, casado en primeras nupcias con María Teresa DELUCA, con domicilio real y fiscal en calle 328 entre 28 y 29 de La Plata en adelante “el arrendador” y, **Salvador Andrés CASTILLO**, nacido el 25 de mayo de 1970, casado en primeras nupcias con Elba Inés Garay, con Documento Nacional de Identidad 21.999.250, con domicilio real y fiscal en calle 76 número 876 de La Plata, en adelante “el arrendatario” se establece el siguiente acuerdo: **1)** Es intención de las partes firmar un contrato de arrendamiento para la siembra de cultivos sobre el siguiente inmueble (...) <sup>56</sup> **2)** Las condiciones básicas son las siguientes: **a)** Plazo: tres años, prorrogable hasta dos años más. **b)** Precio total del arrendamiento (...) **c)** Las partes se obligan a: encomendar un informe edáfico al inicio a costa del arrendador <sup>57</sup> que determinará las propiedades físico-químicas del suelo y un dictamen técnico sobre la conveniencia de realizar prácticas determinadas para mantener o elevar los niveles de fertilidad del suelo, realizar actas notariales de constatación semestrales durante el término del contrato a cargo del arrendatario a fin de constatar el cumplimiento de las pautas de explotación que se establecerán en el contrato y un acta final de toma de muestras y análisis de componentes orgánicos a cargo de ambas partes **3)** Que para asegurar el cumplimiento del artículo 2 inciso c) es necesario contratar los servicios de un perito ingeniero agrónomo. **4)** Que el arrendatario entrega al arrendador la suma de pesos (...) en concepto de reserva. Si alguna de las partes se arrepintiese, el arrendador deberá devolver esta suma al arrendatario más otro tanto equivalente en concepto de indemnización. Si fuera el

---

56 Se detallan la ubicación, medidas, superficie, hectáreas y demás datos que individualicen al objeto.-

57 El informe técnico inicial se podrá realizar por medio de actas notariales (ver Acta 1 sobre toma de muestras y Acta 2 sobre análisis técnico pericial) o podrá realizarlo el perito sin la presencia del escribano según como lo convengan las partes.-

arrendatario el arrepentido la reserva quedará en poder del arrendador. **5)** De común acuerdo ambas partes designan al perito agrónomo **Alberto PEREZ**, Documento Nacional de Identidad 21.402.608, para la realización del informe técnico quien se compromete a emitir dictamen dentro de los veinte días de la presente. **7)** Las partes se comprometen a firmar el contrato de arrendamiento definitivo dentro de los cuarenta días del presente. Para todos los efectos legales del presente las partes constituyen domicilio en los antes indicados, firmando dos ejemplares de un mismo tenor en la Ciudad de La Plata, a los (...) días del mes de (...) de (...).

*Firma de las partes y del ingeniero aceptando el cargo.-*

### **Informe inicial del Ingeniero Agrónomo:**

Como expresamos anteriormente, las partes se comprometen a la realización de un informe técnico inicial para la constatación de las condiciones del suelo anterior a la explotación. Para el mismo, proponemos diferentes opciones: la realización del mismo por medio de Actas Notariales (ver ejemplos de Actas 1 y 2) o que lo lleve a cabo el ingeniero agrónomo sin la presencia del escribano, esto dependerá de lo pactado por las partes en el contrato preliminar. El ingeniero tomará muestras del predio, luego analizará su fertilidad, seguido a esto, expresará los estudios realizados y, consecuentemente, recomendará prácticas adecuadas para ese tipo de suelo.

### **Contrato de arrendamiento por escritura publica**

Destacamos lo ventajoso que es el otorgamiento por escritura pública, sin perjuicio de aclarar que no es obligatorio, pudiéndose realizar por contrato privado.<sup>58</sup>

**ESCRITURA NÚMERO UNO.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RURAL, PEÑALVA, Raúl Víctor a favor de CASTILLO, Salvador Andrés. PODER PEÑALVA, Raúl Víctor a favor de (...)-** En la Ciudad y Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los cuatro días del mes de (...) de

---

58 Ventajas de hacer el contrato por escritura pública: 1) Tiene matricidad. 2) Existiendo obligaciones fiscales emanadas de ARBA y AFIP, el escribano actúa en el caso de ARBA como agente de retención y en el caso de AFIP como agente de información y asesora al arrendador de cómo cumplir con todas sus obligaciones. 3) El instrumento goza de fecha cierta. 4) Lleva implícita la certificación de las firmas de las partes. 5) Puede incluir anexos referidos al correcto uso de la tierra conforme normas nacionales e internacionales y aconsejar peritajes presentes y futuros que luego se materializarán en actas que el mismo profesional autorizará (prueba extrajudicial y/o preconstituida). 6) Puede contener poderes especiales. 7) El notario podría realizar la inscripción Registral que recomienda a las partes con la destreza que ostenta para este tipo de operaciones.-



dos mil once, ante mi Estanislao PAEZ, Titular del Registro número uno de este Distrito: **COMPARECEN:** Las personas que se identifican y han suministrado sus datos como se indican a continuación: **POR UNA PARTE: 1) Raúl Víctor PEÑALVA**, nacido el 6 de abril de 1940, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.765.019, casado en primeras nupcias con María Teresa DELUCA, con domicilio real y fiscal en calle 328 entre 28 y 29 número 3432 de La Plata y, **POR OTRA PARTE: 2) Salvador Andrés CASTILLO**, nacido el 25 de mayo de 1970, casado en primeras nupcias con Elba Inés Garay, titular del Documento Nacional de Identidad 21.999.250, con domicilio real y fiscal en calle 76 número 876 de La Plata. Ambos comparecientes son argentinos, personas a quienes considero con capacidad suficiente para este otorgamiento, de mi conocimiento, doy fe.<sup>59</sup> **INTERVIENEN por sí y DICEN: PRIMERO:** El señor PEÑALVA, en adelante denominado "el arrendador", **ENTREGA EN ARRENDAMIENTO** el siguiente inmueble de su exclusiva propiedad que el señor CASTILLO, en adelante llamado "el arrendatario", acepta: *(Descripción del inmueble conforme título o plano)*...<sup>60</sup>.- **SEGUNDO:** El predio posee las siguientes mejoras: **1. Edilicias:** una casa de un solo piso con una superficie cubierta de (...), con tres habitaciones, una cocina, un comedor, dos baños, un lavatorio y una galería, poseyendo a su vez servicio de electricidad continua, teléfono e internet, un galpón de material y puertas de chapas de cuarenta metros cuadrados cubiertos. **2. Materiales:** alambrado perimetral de siete hilos con postes y varillas en buen estado, tranquera de acceso con cadena y candado, un molino marca "El Zorzal" con cincuenta metros de pozo y un tanque australiano de veinte mil litros funcionando en buen estado junto a dos bebidas o aguaceros.<sup>61</sup> **3. Naturales:** Conforme surge del informe confeccionado por el ingeniero agrónomo especialista en suelos **Alberto Pérez**, que se anexa a la presente, de fecha (...), el suelo del predio reviste las siguientes características (...)<sup>62</sup>.- **TERCERO:** El arrendatario no podrá construir nuevas mejoras o modificar las ya existentes, sin autorización por escrito del arrendador. Sin perjuicio de ello, las que se hicieren sin contar con el consentimiento previo y expreso del arrendador,

---

59 Es importante que los contratos mencionen el domicilio fiscal por cuanto están incluidos en el Régimen de Información de la R.G. 3139/11 de AFIP que obliga a las partes a inscribir el contrato en el 'Registro de Operaciones Inmobiliarias' cuando la superficie arrendada, cedida o afectada al contrato y-o cesión – considerada individualmente o en su conjunto, sean contiguos o no, integrando una misma unidad de explotación, resulte igual o superior a treinta hectáreas.-

60 Vide nota 56.-

61 Las partes de común acuerdo dejan sentado las características detalladas, accesorios, maquinarias, cosas muebles, desperfectos y comodidades del inmueble en arriendo para evitar problemas sobre eventuales deterioros ocasionados durante el transcurso del arrendamiento.-

62 Aquí será menester que el escribano redacte lo analizado por el perito Ingeniero Agrónomo sobre la descripción de las propiedades físico-químicas del suelo del predio rústico.-

serán en beneficio de la propiedad y nada podrá reclamar el arrendatario. Ambas partes manifiestan que el arrendatario no podrá ejercer el derecho de retención<sup>63</sup> quedándole prohibido subarrendar, ceder o transferir parcial o totalmente este contrato<sup>64</sup>.- **CUARTO:** El arrendatario destinará el predio arrendado a la explotación de siembra de cultivos en el siguiente orden: (...) <sup>65</sup>, no pudiendo darle otro destino<sup>66</sup>. Se fijan los siguientes parámetros de explotación: se prohíbe el monocultivo, atento la gravedad que el mismo reviste para evitar la destrucción del suelo; el arrendatario no podrá sembrar la totalidad útil del inmueble con soja, debiendo a su vez rotar los cultivos en una extensión aproximada de entre (...) y (...) hectáreas por año, asimismo se establece que la primer campaña será de maíz, la segunda de soja de primera y la tercera soja de segunda (...) <sup>67</sup> los que serán constatados semestralmente en Actas de Constatación que se referenciarán en la cláusula octava.- **QUINTO:** Será deber del arrendatario mantener el predio libre de malezas, especialmente de las declaradas “plagas de la agricultura”, de las que se halla libre en el presente, estando a su cargo el cumplimiento de las leyes, decretos y demás disposiciones vigentes sobre la materia. Cuando el arrendatario no cumpla con las mismas, el arrendador efectuará las prácticas necesarias a costa del primero, quien deberá reintegrar los gastos. De determinarse en el transcurso del contrato que el porcentual de materia orgánica se haya visto reducido, las partes se comprometen a realizar la recuperación del mismo mediante la realización de las prácticas recomendadas por el ingeniero agrónomo que designe el arrendador, estando el costo a cargo de ambas partes. Se estipula de común acuerdo que si, en virtud de las pericias iniciales y finales, resultare que la materia orgánica del campo se mantuvo en el nivel inicial o subió, el arrendatario se beneficiará con el descuento de pesos (...), que el arrendador se obliga a devolver en el plazo de 15 días contados

---

63 El arrendatario debe tener en claro que no debe ejercer el derecho de retención, ya que si sigue ocupando el predio, existen antecedentes jurisprudenciales conforme los cuales se dejó sentado que el arrendatario debió pagar los daños y perjuicios que la ocupación ilegítima ocasionara al arrendador. En el fallo de Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Contencioso Administrativo de San Francisco, Córdoba, 31/07/2006, en autos “Vaudagna, Norberto J. C/ Spadachini, Carlos J.”, se dispuso: hacer lugar a la demanda de desalojo del inmueble que ocupaba el demandado, rechazándose la petición del mismo de ejercer la retención del bien hasta que se le abonen o afiancen las mejoras que introdujo en dicho inmueble.-

64 En virtud de lo establecido en el artículo 7 salvo conformidad expresa del arrendador no puede ser cedido, es un contrato “intuitu personae”.-

65 “La ley vigente, no es taxativa en identificar las actividades agroeconómicas, sólo se refiere a las mismas en forma genérica, vide MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, op.cit, pág.45.-

66 El incumplimiento del destino establecido en el contrato determina la aplicación del artículo 8 de la Ley, un ejemplo de incumplimiento puede verse en CNCOM, Sala D, 30-08-2010 en autos “Rafael Herrera c/ Quebrachito Granos S.A. s/ordinario”, en la que se dio un supuesto de incumplimiento por haber el arrendatario sembrado soja de segunda en vez de soja de primera, alegando la posibilidad de maximizar el uso del campo arrendado ya que la soja de segunda permite dos cultivos anuales.-

67 Arrendador y arrendatario fijan las pautas de actividad agroeconómica del predio conforme el informe realizado por el ingeniero agrónomo.-

desde el anoticiamiento del resultado de las pericias<sup>68</sup>.- **SEXTO:** El precio del presente arrendamiento se establece en la suma de pesos ... (\$ .. ),<sup>69</sup> pagaderos de la siguiente manera la suma pesos: ... por adelantado en el día de la fecha mediante cheque número (...) Banco (...), cuenta (...) a la orden del arrendador. Y la suma restante de la siguiente manera: a) Del uno al diez de (...) la suma de pesos (...) y b) del uno al diez de (...) la suma de (...). Los pagos deben efectuarse, en el domicilio del arrendador o donde éste designe<sup>70</sup>. El pago del arrendamiento se hará constar en recibos firmados por el arrendador y/o la persona que lo represente.<sup>71</sup> La falta de pago del arrendamiento en el tiempo establecido hará incurrir en mora al arrendatario, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. El arrendador confiere por este acto poder especial al señor (...), Documento Nacional de Identidad número (...) para percibir dinero, y dar recibo por cualquier concepto que genere el presente contrato.- **SEPTIMO:** El plazo de este contrato se establece en TRES (3) AÑOS a partir del día de la fecha, con opción a favor del arrendatario a DOS (2) AÑOS más luego de su vencimiento.<sup>72</sup> A tal fin este último deberá notificar fehacientemente seis meses antes del vencimiento del plazo su deseo de continuar arrendando el inmueble. El plazo comenzará a contar desde el día (...), por lo que su vencimiento operará indefectiblemente el día (...) <sup>73</sup>. Asimismo, se establece de común acuerdo como cláusula penal, para el caso de no poner el arrendatario el inmueble, objeto del presente, a disposición del arrendador, en la fecha de

---

68 Cláusulas como la presente creemos que serían de importante utilidad a modo de incentivar al arrendatario a efectuar prácticas conservacionistas beneficiándose ambas partes por el hecho de que el arrendador mantendrá la fertilidad del suelo, el arrendatario se beneficiará económicamente si cumple con las fijadas, y la sociedad en su conjunto propendiendo al desarrollo sustentable.-

69 El precio del arrendamiento debe fijarse siempre en una suma de dinero. El precio debe ser cierto, determinado o fácilmente determinable. Vide MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, op.cit, p.92 y ss.-

70 Si se pacta la posibilidad de que el arrendatario pueda entregar soja o cualquier otro tipo de producción, y que la misma puede ser reemplazada por su equivalente en pesos –establecer claramente tipo de cotización a la fecha estipulada de pago- ya que de lo contrario, si no resulta clara la prestación debida será un inconveniente a efectos de discutir el cumplimiento y alcance de la prestación. CApel.CC Junín, 24/02/2009. - Asurmendi, Adolfo Martín y otro c. L.M.I. S.A. s/cobro ejecutivo ED, 232-390.

71 Es un detalle importante asesorar debidamente a las partes de la importancia de dejar asentado en “recibos firmados por el arrendador o apoderado especial” el pago, referenciando asimismo la deuda que se abona, a fin de poder incoar con éxito una excepción de pago, en el de la fallo de la Cámara en lo Civil, Comercial, de Familia y del Trabajo de Río Tercero, Córdoba, 12/06/2009, en autos “Ruffini, Estela del Valle c/Pazzelli, Jesús Esteban”, LL-2009-C-1018, no se dio por acreditado un pago que hizo el demandado mediante “cheques a una persona distinta del acreedor”.-

72 En esta cláusula se establece el plazo de tres años ya que es el mínimo legal, pero las partes de común acuerdo podrán celebrar un contrato más extenso. En virtud del alea que genera realizar un contrato de una extensión mucho mayor, proponemos que el arrendatario previo a la finalización del contrato originario tenga la facultad de prorrogarlo por otro plazo que no necesariamente debe ser de tres años. Vide MAITEGUI MARTÍNEZ, op.cit, p.121 y siguientes.-

73 El plazo es importante ya que éste determina la aplicación o no del Régimen de la ley de Arrendamientos Rurales. Se ha dicho que la diferencia entre un contrato de arrendamiento rural o un contrato de arrendamiento rural accidental radica en el plazo.- En el fallo “Maguire Felicitas Patricia c/ Fideicomiso Agrícola Potosí s/ ejecutivo, la Cámara dispuso: “...la contratación que nos ocupa reviste el carácter de accidental... en virtud de su exigua vigencia temporal”. (045129/2009 – “Maguire Felicitas Patricia c/Fideicomiso Agrícola Potosí s/ ejecutivo” – CNCOM – SALA A – 06/05/2010)

vencimiento indicada que deberá abonarle la suma de \$ (...) por cada día de retraso, de pleno derecho y sin necesidad de intimación alguna, judicial o extrajudicial, ello, sin perjuicio de la facultad de pedir la resolución del contrato pudiendo accionar por los daños y perjuicios que se deriven de tal demora.- **OCTAVO:** El arrendador tendrá derecho por sí, o mediante apoderado, a inspeccionar el bien arrendado en cualquier momento del transcurso del contrato, de lo cual se dejará constancia en Acta, debiendo realizarse esa inspección dentro del horario de 14 a 17 horas y sin que entorpezca el normal desenvolvimiento de las tareas que se realicen con auxilio del ingeniero agrónomo **Alberto PEREZ.**- **NOVENO:** La falta de pago de dos arrendamientos consecutivos, la obstrucción de ingreso injustificado al predio, la falta de protección del campo contra plagas y/o malezas, el incumplimiento de las condiciones de explotación pactadas, la sub-arrendación y/o, la modificación de las mejoras existentes, dará derecho al arrendador a solicitar de pleno derecho la rescisión del contrato.- **DECIMO:** Para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones resultantes a cargo del arrendatario, el señor (...), argentino, mayor de edad, hijo de (...) y de (...), de estado civil (...) en (...) nupcias con (...), quien se identifica con (...) N° (...), vecino de esta ciudad, de mi conocimiento en los términos del artículo 1002 inciso a), se constituye en fiador liso, llano y principal pagador del arrendatario, responsabilizándose solidariamente por todo lo estipulado en el presente, inclusive los gastos judiciales que hubiere, hasta la entrega del predio totalmente desocupado por el arrendatario. - **DECIMO PRIMERO:** El sellado de ley y los gastos como honorarios del Escribano y perito intervinientes son a cargo de ambas partes.<sup>74</sup> - **DECIMO SEGUNDO:** El predio objeto del presente contrato se entrega AL ARRENDATARIO libre de ocupantes y toda persona que contrate para la explotación del mismo, deberá estar protegida por las leyes nacionales de seguridad y de riesgos de trabajo cuyos costos son a su exclusivo cargo, liberando totalmente AL ARRENDADOR de toda responsabilidad por las personas que el ARRENDATARIO destine al predio objeto del presente.<sup>75</sup> - **DECIMO TERCERO:** Para el caso de que entre las partes del presente contrato se suscitaren divergencias o situaciones conflictivas originadas con motivo de declaraciones o estipulaciones contenidas en el mismo, los otorgantes acuerdan voluntariamente someterse para su solución al procedimiento de Mediación, mediante la intervención

---

74 El sellado es del 1% del precio total del contrato, conforme Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires.

75 BALÁN, Osvaldo et al.; "La Actividad Agropecuaria. Aspectos Impositivos, Comerciales y Laborales"; Editorial La Ley, Buenos Aires, 2005, pág.551.-

de los especialistas del 'Centro Institucional de Mediación del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires' con sede en Avenida 13 N° 770 de la ciudad de La Plata (o a su Subcentro de Mediación de la Delegación... de dicha Institución, con domicilio en...). Las partes constituyen domicilios especiales en los lugares indicados al inicio de la presente respectivamente.<sup>76</sup> - **DECIMOCUARTO:** Las partes me solicitan expida una primera copia de la presente y la inscriba en el Registro de la Propiedad.<sup>77</sup> **CERTIFICACIONES NOTARIALES: I.- TITULO:** El arrendador acredita su calidad de propietario con la escritura número(...) de fecha (...) pasada por ante el notario (...) Registro (...) de La Plata.- **II.- INFORMES REGISTRALES:** De los expedidos por el Registro de la Propiedad bajo el número 63554/1 (dominio) y 598754/2 (inhibición) surge a) El dominio consta inscripto a nombre del arrendador, no estando afectado por embargos, hipotecas ni demás restricciones y b) no constan inhibiciones a nombre del arrendador<sup>78</sup> **III.- NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción V, Sección 3, Parcelas 32, 33, 34 y 35. **IV.- PARTIDA INMOBILIARIA:** 123.897 (55). **V.- INFORME DEL INGENIERO AGRONOMO:** Se agrega por cabeza de la presente el informe técnico inicial, asimismo, del mismo surge que la superficie arrendada es de (...) HECTÁREAS teniendo en cuenta los siguientes puntos de geo-posicionamiento satelital –puntos GPS-...<sup>79</sup> **VI.- IDENTIFICACION TRIBUTARIA:** Del arrendador: Código Único de Identificación Tributaria: Del arrendatario:... **VI.- DOMICILIOS LEGALES Y FISCALES:** Del arrendador..., Del arrendatario...- **VII.- IMPUESTO DE SELLOS:** Retengo en este acto la suma de pesos...para ser depositados a la orden de la Agencia de

---

76 El contrato de arrendamiento no puede tener cláusulas que impliquen la prórroga de la jurisdicción. Establece el artículo 17 en su última parte: "Serán asimismo insanablemente nulas y carecerán de todo valor y efecto cualesquiera cláusulas que importen la prórroga de jurisdicción o la constitución de un domicilio especial distintos del real del arrendatario". Véase al respecto el fallo citado "Maguire Felicitas P. c/ Fideicomiso Agrícola Potosí" en el cuál al concluir la Cámara que el contrato celebrado por las partes era accidental, revocó la decisión del Juzgado de Primera Instancia, y declaró la competencia del Juzgado de origen para continuar entendiendo en el juicio: "No siendo entonces de aplicación las normas de orden público impuestas por la ley de arrendamientos en materia de competencia territorial, cobra virtualidad entonces en el asunto la cláusula de prórroga territorial convenida en el contrato en ejecución donde se ha pactado la jurisdicción de los tribunales ordinarios de este distrito, con exclusión de otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder." El sometimiento voluntario a la mediación como medio alternativo de conflicto puede alejar la necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional.

77 Disposición técnico registral 1/98 en concordancia con el artículo tercero de la Ley 17.801 modificada por la Ley 24.441. El contrato de arrendamiento se encuentra codificado en la actualidad como código 704 de los actos registrables. ("Disposiciones técnico registrales de la Provincia de Buenos Aires", Tomo II, Editorial FEN, Buenos Aires, 2001, Página 571)

78 Resulta aconsejable, aunque no es obligatorio, solicitar informes de dominio e inhibición a fin de dejar a salvo la buena fe del arrendatario.

79 La res. G Afip 3139/11 establece la obligación de inscripción en el mencionado registro cuando la superficie arrendada supere los 30 hectáreas, el notario puede sugerir volcar los datos necesarios en el instrumento que faciliten el cumplimiento de esta obligación al arrendador.

Recaudación Bonaerense<sup>80</sup>. LEO a los comparecientes quienes ratifican su contenido y firman de conformidad, por ante mí, doy fe.-

*Siguen tres firmas correspondientes al arrendador, arrendatario y garante.-*

*Ante mí, firma y sello del notario.-*

### **Actas notariales:**

**Acta 1:** Como explicamos anteriormente, es importante constatar con anterioridad a la contratación, la fertilidad del suelo. Según estudios de edafología, para encontrarse ante un suelo saludable, deberán corroborarse determinados índices de componentes orgánicos.<sup>81</sup>

Al respecto, proponemos por medio de un perito ingeniero agrónomo especialista en suelos, la toma de muestras de tierra provenientes de diferentes sectores del predio para el posterior análisis de sus componentes. Si bien el siguiente ejemplo de Acta se refiere a la constatación previa a la explotación, sugerimos la realización del estudio tanto al inicio y al final del contrato como durante la ejecución del mismo. (Ver cláusula Octava del modelo de Contrato de arrendamiento propuesto en este Trabajo).

### **ESCRITURA NÚMERO DOS. ACTA DE CONSTATACIÓN. Raúl Victor PEÑALVA**

**y Salvador Andrés CASTILLO.** En la ciudad y partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, a los siete días del mes de ... del año dos mil once, ante mí, ESTANISLAO PAEZ, notario titular del registro número uno de este partido comparecen las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación **1) Raúl Víctor PEÑALVA**, argentino, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.765.019, casado en primeras nupcias con María Teresa DELUCA, domiciliado en calle 328 entre 28 y 29 de La Plata. **2) Salvador Andrés CASTILLO**, argentino, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 21.999.250, casado en primeras nupcias con Eugenia MARTINEZ, domiciliado en calle 76 número 876 de La Plata. Considero

---

80 El impuesto de sellos se calcula en el 1 % del valor total del contrato. El código para la declaración vía SOIN es 704-02.

81 La disminución de la materia orgánica provoca la separación de las partículas, reducción del espacio poroso y una mayor compactación, es decir, que la pérdida de la misma reduce las buenas condiciones para la óptima existencia de vida en el suelo. En un suelo poco trabajado, las partículas se encuentran unidas con más fuerza y mejor agregadas o estructuradas, que las partículas de un suelo que ha sido muy trabajado. Ello está relacionado con la mayor cantidad de materia orgánica que se halla presente en el suelo virgen, porque la labranza oxida y favorece su destrucción. I.N.T.A. "El suelo y su conservación", Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria. [en línea] <[http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf)> [consultado el 15 de septiembre de 2011]. Pág 12.

a los comparecientes capaces para el requerimiento, doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1002 inciso a) del Código Civil. Intervienen por sí y expresan: **Primero:** que vienen a solicitar de mí, el autorizante, me constituya en el inmueble ubicado en (...) a las quince horas del día de hoy, a fin de constatar la efectiva realización de toma de muestras de suelo, ya que en virtud del contrato de reserva celebrado en fecha (*datos del contrato de reserva*), surge que antes del inicio de la explotación, se realizará acta de “Estudio del nivel de fertilidad del suelo”, según cláusula segunda del contrato citado. **Segundo:** Manifiestan los comparecientes que han solicitado los servicios del Ingeniero Agrónomo, Alberto PÉREZ para que en el acto de comprobación, realice la toma de muestras para el posterior “Estudio de Fertilidad del Suelo” analizando el nivel de materia orgánica del mismo. **Tercero:** Acepto el requerimiento por considerarlo procedente. Leo al compareciente que da su conformidad, y firma, ante mí, doy fe.-

*Firma de los requirentes.-*

*Ante mí, firma y sello del notario.-*

Acto seguido, siendo las quince horas del día de hoy, siete de (...) de dos mil once, yo, el autorizante, acompañado de los requirentes, me constituyo en el domicilio indicado para efectuar la comprobación, en el inmueble ubicado en (...). Allí se encuentra el señor ingeniero agrónomo, **Alberto PEREZ** que se identifica y expresa sus datos personales: Documento Nacional de Identidad 10.586.789, argentino, mayor de edad, casado, domiciliado en calle 37 número 146 de La Plata, Ingeniero agrónomo. Exhibe credencial profesional número 1243. Asisten asimismo los señores Fernando GOMEZ, Documento Nacional de Identidad 24.589.658 y Estela SANCHEZ, Documento Nacional de Identidad 21.589.652, quienes intervienen como testigos de esta comprobación. Doy fe de conocimiento de estas dos personas, en los términos del artículo 1002 inciso a) del Código Civil. Se da comienzo siendo las quince horas veinte minutos a la comprobación que motiva esta diligencia. El ingeniero agrónomo, Alberto PEREZ, teniendo en su poder instrumentos técnicos para la debida localización satelital (G.P.S.) manifiesta que irá detallando en su informe, la ubicación que determine dicho instrumento para la toma de muestras compuestas de quince sub-muestras de suelo de diferentes sectores del predio, de entre las cuales, extraerá algunas de por debajo de los alambrados para su posterior comparación ya que las mismas suponen encontrarse en estado original<sup>82</sup>. A

---

82 Como es evidente, todos los suelos no son iguales, en nuestro país tenemos grandes extensiones de tierras con diversos componentes, no es adecuado entonces, realizar un estudio utilizando índices comunes a todos los

continuación ingresamos en la finca y el mencionado profesional expresa que encontrándose en la ubicación latitud 34°55'033 Sur , longitud 57°57'024'' Oeste, toma una muestra de suelo, a una profundidad de aproximadamente quince centímetros de la superficie, de quinientos gramos, según figura en la balanza que lleva consigo, coloca la muestra en el recipiente rotulado que lleva en su poder. A continuación se dirige hacia el norte, expresando que tomará otra muestra de la zona con mayor altura del predio rural, a igual distancia de la superficie e igual cantidad de suelo (...)<sup>83</sup> Siendo las dieciséis horas se da por terminada esta diligencia. Leo a los requirentes, perito y testigos, quienes dan su conformidad y firman, ante mí, doy fe.-

*Firma de los requirentes, del perito y de los testigos.-*

*Ante mí, firma y sello del notario.-*

**Acta 2:** Luego de la toma de muestras, el ingeniero agrónomo realizará los estudios sobre la fertilidad del suelo en los respectivos laboratorios de edafología (por ejemplo, los ubicados en la Facultad de Agronomía), el mismo durará aproximadamente quince días. Una vez obtenido los resultados, el escribano constatará los dichos del Ingeniero Agrónomo respecto de los estudios realizados y consecuentemente, expresará prácticas adecuadas para ese tipo de suelo.<sup>84</sup>

Proponemos entonces que luego de la obtención de los resultados del estudio, el ingeniero agrónomo manifieste (y que conste en el acta) acerca del mantenimiento o la recuperación, en su caso, del suelo analizado. *La investigación y la experimentación tienen logros continuos, por ello lo más conveniente es consultar con un profesional para lograr los máximos rendimientos conservando los recursos naturales para las futuras generaciones.*<sup>85</sup>

---

suelos. Para el estudio del suelo, en la práctica se utiliza extraer porciones de suelo de parcelas trabajadas y compararlas con sectores de suelo como puede ser por debajo del alambrado, de tranqueras, etcétera.

83 Por razones de brevedad, omitimos la narración del diligenciamiento que variará según el caso.-

84 "Un suelo erosionado, con muchos años de monocultivo, se desintegra más fácilmente con menor cantidad de gotas de agua, produciéndose el efecto negativo del planchado (encostramiento) y la compactación superficial. Esto conlleva a una disminución de la porosidad, que va a afectar la infiltración o movimiento del agua dentro del suelo, así como la economía del agua en general." "Todos los suelos, tanto los arenosos, limosos como arcillosos, pueden ser mejorados en su estructuración con prácticas como: incorporación de residuos orgánicos, abonos verdes o cultivos de cobertura, residuos de cosecha o rastrojos, reducción de labranzas, siembra directa." "Para la debida mejora, es necesario conocer qué elementos se encuentra en deficiencia para así poder asesorar el abono más conveniente y la dosis a incorporar, también es necesario conocer los antecedentes del lote, la fertilidad potencial y el cultivo que se quiere sembrar. El tipo de maquinaria utilizada en la aplicación del fertilizante dependerá principalmente del cultivo, del sitio donde se quiera agregar el producto (cobertura total o localizado) y de la presentación comercial si es líquida, gaseosa o sólida (polvo o granulado)".- Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital; [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf)

85 Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital; [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf) .-



**TRES. ACTA DE CONSTATACIÓN. Raúl Víctor PEÑALVA y Salvador Andrés**

**CASTILLO.** En la Localidad y Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, a los once días del mes de (...) de dos mil once, ante mí, ESTANISLAO PAEZ, notario titular del registro número uno de este partido COMPARECEN: las personas que se identifican y expresan sus datos personales como se indica a continuación **1) Raúl Víctor PEÑALVA**, argentino, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 5.765.019, casado en primeras nupcias con María Teresa DELUCA, domiciliado en calle 328 entre 28 y 29 de La Plata. **2) Salvador Andrés CASTILLO**, argentino, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 21.999.250, casado en primeras nupcias con Eugenia MARTINEZ, domiciliado en calle 76 número 876 de La Plata. Considero a los comparecientes capaces para el requerimiento, doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1002 inciso a) del Código Civil. INTERVIENEN por sí y EXPRESAN: **Primero:** Que han solicitado los servicios del Ingeniero Agrónomo, Alberto PÉREZ para que en el acto de comprobación, exprese los resultados del estudio realizado sobre niveles de fertilidad del suelo, por medio de las muestras tomadas el día siete de ... de dos mil once. Solicitan de la autorizante se constituya en el inmueble ubicado en calle 37 entre 3 y 4 número 146 de La Plata a fin de transcribir los dichos del Ingeniero Agrónomo respecto del estudio realizado y las conclusiones a que se hayan arribado. **Segundo:** Acepto el requerimiento por considerarlo procedente. Leo a los comparecientes que dan su conformidad, y firman, ante mí, doy fe.-

*Firma de los requirentes.-*

*Ante mí, Firma y sello del notario.-*

Acto seguido, siendo las quince horas del día de hoy, once de (...) de dos mil once, yo, el autorizante acompañado de los requirentes, me constituyo en el domicilio indicado para efectuar la comprobación, calle 37 entre 3 y 4 número 146 de La Plata. Allí se encuentra el señor ingeniero agrónomo, **Alberto PEREZ** que se identifica y expresa sus datos personales: Documento Nacional de Identidad 10.586.789, argentino, mayor de edad, casado, domiciliado en calle 23 número 146 de La Plata, Ingeniero agrónomo. Exhibe credencial profesional número 1243. Se da comienzo siendo las quince horas cincuenta minutos a la comprobación que motiva esta diligencia. El ingeniero agrónomo, Alberto PEREZ, teniendo en su poder documentos que manifiesta que son los resultados de los estudios realizados sobre

las muestras tomadas del inmueble ubicado (...) <sup>86</sup> en fecha siete de (...) de dos mil once. Expresa que del estudios surgieron los siguientes índices: <sup>87</sup> 6,3% de PH, 1,80% de Salinización, 75% (CIC) de Capacidad de intercambio catiónico y bases de intercambio, 5% (MO) de materia orgánica <sup>88</sup>, 10% (Nt.) de nitrógeno, 16% (P) de fertilidad fosfórica, posee 50% de gramínea, también se han evaluado los niveles de permeabilidad y penetrometría los cuales se encuentran en niveles medios. Así mismo expresa que el suelo se encuentra en situación normal, y que según sus estudios, es necesario plantear una rotación adecuada para un suelo con dichas características expresando que la misma deberá ser: primer año de maíz, segundo año dividido en trigo y soja de segunda y tercer año maíz nuevamente. Siendo las dieciséis horas se da por terminada esta diligencia. Leo a los presentes, quienes dan su conformidad y firman, ante mí, doy fe.-

*Firma de los requirentes y del perito.-*

*Ante mí, firma y sello del notario.-*

**Acta número 3:** Luego del debido asesoramiento por parte del ingeniero agrónomo especialista en suelos, comienza la explotación, siendo lo esperado que las partes tomen las medidas aconsejadas por el profesional.

El buen manejo de los suelos y su cobertura, mediante rotación de cultivos, protección del suelo con los residuos vegetales de cosechas anteriores <sup>89</sup>, barbechos

---

86 Se detallan la ubicación, medidas, superficie, hectáreas y demás datos que individualicen al objeto.-

87 El análisis de la pericia, deberá desarrollarse siguiendo las pautas específicas en la materia, y respetando el proceso de análisis de laboratorio tomando en consideración la cantidad necesaria de muestras, como su urgencia en la aplicación del mismo. Una vez que las mismas llegan al laboratorio, se procede a su secado, molienda tamizado, mezclado y registro como almacenamiento. A continuación, se expone el significado de un conjunto de siglas que habrán de constar en el resultado de la pericia, determinantes para establecer la fertilidad del suelo. PH: conocido como reacción del suelo, es el que refleja la actividad de los iones H<sup>+</sup> de la solución del suelo que tiene marcado efecto sobre la disponibilidad de los elementos nutritivos para los cultivos, de lo que surgirá que: a) Ph menor a 7, dará un suelo ácido, b) un Ph igual a siete será neutro, y c) un Ph mayor a siete, indica suelo Alcalino. CE: se define a la conductividad eléctrica, la cual consiste en un determinante de la salinidad de los suelos, y determina el crecimiento y desarrollo de los cultivos. Rx: indica la característica física del suelo. CIC: especifica la capacidad de intercambio catiónico. MO: se refiere a la materia orgánica, la cual se relaciona directamente con las propiedades químicas físicas y biológicas del suelo y por ende con su fertilidad. % C: significa determinación de los valores de carbono por vía húmeda. P: Fósforo asimilable, elemento esencial para el desarrollo de las plantas. Nt: nitrógeno total existente en el suelo. Rs: residuos sólidos. Cabe destacar, que para recomendaciones sobre fertilización se debe consultar a un asesor técnico. (Datos extraídos de consultas realizadas a profesionales del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires).-

88 El principal elemento que ayuda a formar y mantener la estructura del suelo es la MATERIA ORGÁNICA. Las raíces vivas crecen en el suelo y ayudan a la agregación de las partículas, así como los restos de las cosechas son los alimentos de los seres vivos del suelo que participan de la formación de estructura, aireación, intercambios y mantenimiento de la fertilidad y productividad del suelo. La estructura influye en el movimiento del agua y del intercambio del aire dentro del suelo y con la atmósfera, determinando la facilidad con que el agua se infiltra, conserva o escurre, favoreciendo la actividad biológica y la salud del suelo y, por sobre todo, el uso del agua por las plantas. Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital: [www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf) .-

89 Una manera muy práctica y efectiva de mejorar el aprovechamiento de las lluvias, es protegiendo la superficie del suelo con los residuos vegetales de la cosecha anterior (rastrajo) ,sobre todo, de aquellos cultivos que dejan grandes volúmenes de materia orgánica como el maíz y el sorgo. Estos residuos, protegen

previos a las siembras y la reducción de labranzas o uso de siembra directa, le permite al productor mantenerlo en buenas condiciones físicas, químicas y biológicas para satisfacer la demanda de aire, agua y nutrientes, de los diferentes cultivos. El cumplimiento de estas premisas, permite, un aumento de la producción, estabilidad de los rendimientos y una producción agropecuaria con crecimiento sostenido.<sup>90 91</sup>

Pero esto carecerá de sentido sin la debida constatación sobre la realización de las prácticas aconsejadas. Por eso proponemos la realización de actas (con la frecuencia pactada en el contrato conforme cláusulas Cuarta y Octava del modelo de Contrato de arrendamiento en el presente Trabajo) para la comprobación de las mismas.

**ESCRITURA NÚMERO CUATRO. ACTA DE CONSTATACIÓN . Raúl Victor PEÑALVA y Salvador Andrés CASTILLO.** En la Localidad y Partido de La Plata, Provincia de Buenos Aires, a los treinta días del mes de (...) de dos mil once, ante mí, ESTANISLAO PAEZ notario titular del registro número uno de este partido comparece la persona que identifica y expresa sus datos personales como se indica a continuación JACINTO DIAZ, argentino, mayor de edad, titular del Documento Nacional de Identidad número 4.760.018, casado, domiciliado en calle 54 entre 28 y 29 de La Plata. Considero al compareciente capaz para el requerimiento, doy fe de conocimiento en los términos del artículo 1002 inciso a) del Código Civil. Interviene en representación de (...) según poder especial otorgado con motivo del contrato de arrendamiento de fecha (...) pasado por ante el notario autorizante por escritura (...) del (...) de (...) de (...) y expresa: **Primero:** Que viene a solicitar de mí, el autorizante, me constituya en el inmueble ubicado en (...) a las quince horas del día de hoy, a fin de comprobar el estado del predio rural, manifestando que en virtud del

---

la superficie de la tierra, debido a que absorben la energía erosiva de las gotas de lluvia, no se destruyen los terrones y estructura del suelo, por lo tanto se limita o anula la formación de costras que dificultan la infiltración del agua y la entrada de aire al suelo. Vide Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital; [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf), p.16

90Vide Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital; [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf), p.16.-

91 Estas prácticas deben ser complementadas o integradas con labranzas conservacionistas, entre las que se destaca, la protección del suelo con los residuos vegetales de cosechas anteriores (rastraje), la siembra directa, porque se basan en un mínimo número de labores y el uso de herramientas específicas y la protección del suelo con cobertura vegetal. Estas técnicas de manejo del suelo, juntamente con otras de manejo de cultivos (adecuada fecha de siembra, densidad de plantas, selección de variedades y rotaciones, fertilización, manejo integrado de plagas), deben ser consideradas y puestas en práctica para optimizar el uso del suelo en un marco de producción sostenible y sustentable.- Vide Instituto Nacional e Tecnología Agropecuaria; "El suelo y su conservación", Castelar, 2008, Consulta en soporte digital; [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion2.pdf), p.16.-

contrato, surge que cada seis meses, se realizará la debida constatación de la realización de los trabajos sobre el predio destinado a la conservación del suelo, constatando específicamente la rotación de cultivos, la presencia de rastros del cultivo antecesor, y en su caso, la presencia de plagas y malezas, según surge de la cláusula Cinco del mismo contrato. **Segundo:** Manifiesta el requirente que han solicitado los servicios del Ingeniero Agrónomo, Alberto PEREZ para que en el acto de comprobación, realice la constatación de la realización de dichas prácticas. **Tercero:** Acepto el requerimiento por considerarlo procedente. Leo al compareciente que da su conformidad, y firma, ante mí, doy fe.-

*Firma del requirente.-.*

*Ante mí, firma y sello del notario.-.*

Acto seguido, siendo las quince horas del día de hoy, treinta de ... de dos mil once, yo, el autorizante acompañado del requirente, me constituyo en el domicilio indicado para efectuar la comprobación del estado del inmueble (...). Allí se encuentra el señor ingeniero agrónomo **Alberto PEREZ** que se identifica y expresa sus datos personales Documento Nacional de Identidad 10.586.789, argentino, mayor de edad, casado, domiciliado en calle 45 número 568 de La Plata, Ingeniero agrónomo. Exhibe credencial profesional número 1243. Se da comienzo siendo las 15 horas 50 minutos a la comprobación que motiva esta diligencia. El ingeniero agrónomo, Alberto PEREZ, teniendo en su poder instrumentos técnicos para la debida localización satelital (G.P.S.) manifiesta que irá detallando en su informe, las cuestiones requeridas, parcela por parcela. A continuación penetramos en la finca citada y el ingeniero agrónomo expresa que encontrándose en la ubicación latitud 34°55'033" Sur, longitud 57°57'444" Oeste (datos del G.P.S.), halla el predio sembrado de maíz encontrándose el mismo ausente de plagas y malezas, no existiendo a la vista rastros de cultivos antecesores. A continuación, se dirige al sector oeste del predio rural verificando dicha dirección en el G.P.S. y manifiesta que en ese sector, no puede constatar si se encuentra sembrado por encontrarse inundado (sigue la descripción de diferentes sectores del predio). Siendo las dieciséis horas se da por terminada esta diligencia. Leo al requirente y perito quienes dan su conformidad y firman, ante mí, doy fe.-

*Firma de los requirentes y del perito.-*

*Ante mí, firma y sello del notario.-*

## **PALABRAS FINALES**

El afán de lucro guía a muchas actividades productivas hacia prácticas nocivas para el medio ambiente.

Los arrendatarios, con frecuencia, explotan los suelos de manera irracional poniendo en peligro la sustentabilidad del recurso. Pero no deberíamos caer en la ingenuidad de atribuirle la totalidad de la culpa a dicho sujeto de la relación contractual. Muy por el contrario, existen claros cómplices que debemos denunciar. Tanto el arrendador como el mismo Estado, con asiduidad, parecieran tomar al pie de la letra la idea del "*laissez faire*" pregonada por las teorías económicas liberales y, de este modo, permiten que la explotación de los suelos se lleve a cabo sin los cuidados que merece tan vital recurso para toda la humanidad.

Algún lector apresurado catalogará de ingenuo este aporte sosteniendo que la actuación interdisciplinaria del notario y del ingeniero agrónomo implicaría costos que terminarían desalentando a muchos productores llevar a la práctica nuestra propuesta. Entonces, si bien hemos evitado hasta aquí introducirnos en cuestiones políticas, creemos conveniente dejar a criterio del lector la respuesta a las siguientes preguntas: ¿a caso no sería conveniente que el Estado disminuya la presión fiscal y, a cambio, se dedicara a exigir que se cumpla con los medios necesarios para garantizar una explotación racional de los suelos? ¿o será que al Estado le es funcional la desatención en las prácticas conservacionistas para lograr, de este modo, una mayor recaudación actual sin importarle la suerte de las generaciones futuras? ¿no será entonces que el problema no se halla en la falta de presupuesto para realizar una producción controlada sino la asignación de recursos que el Estado le imponga al particular?

Si bien no podíamos dejar de criticar la regulación legal, el desinterés privado por la protección del medio ambiente y, más aún, la falta de adecuadas políticas estatales, la verdadera intención del presente aporte es hacer nacer en el notariado interés por la protección de los suelos y demostrarnos a nosotros mismos lo tan importante que puede resultar una correcta actividad profesional que marque tendencias y nos guíe hacia un mundo más digno para nosotros y las generaciones futuras.

## **Bibliografía y otras fuentes consultadas**

- XV Jornada Notarial Cordobesa, Agosto de 2009, Conclusiones:Tema 1. *“El documento notarial al servicio de la seguridad jurídica”*.-
- XXVI Congreso Internacional del Notariado, Conclusiones: Tema 1: *“Colaboración del notario con el Estado ante los nuevos desafíos de la sociedad: transparencia de los mercados financieros, bloqueo de capitales, urbanismo y medio ambiente”*, Marrakech, Marruecos, Octubre de 2010.-
- ABELLA, Adriana, *“Derecho Notarial”*, Editorial Zavalía. Argentina, 2010.-
- ARMELLA, Cristina Noemí (Directora); *“Tratado de Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario”*, Tomo II, Editorial Ad Hoc, Villela Editor, Buenos Aires, 1998.-
- BALÁN, Osvaldo *et. al;* *“La actividad agropecuaria. Aspectos Impositivos Comerciales y Laborales.”* Editorial La Ley, Buenos Aires, 2004.
- BELLORIO CLABOT, Dino; *“El derecho todoambiental y el hecho tecnológico: Interrogantes y nuevos contenidos”*, JA-2001-I-1077.-
- BESALÚ PARKINSON, Aurora V.S.; *“Responsabilidad por daño ambiental”*; Ed. Hammurabi; 1º Edición; Buenos Aires, 2005.-
- BREBBIA, Fernando P. y MALANOS, Nancy L.; *“Derecho Agrario”*; Editorial Astrea; 1997.-
- CAFFERATTA, Néstor A.; *“El Principio de Prevención en el Derecho Ambiental”*; Revista de Derecho Ambiental; (Noviembre 2004), Ed. Lexis Nexis, 1º Edición; Argentina.-
  - *“Principio Precautorio y Derecho Ambiental”*, LL, 2004-A-1202.-
- CARRANZA TORRES, Luis; *“Contratos agrarios usuales”*, Ed. Alveroni, Buenos Aires, Año 2006.
- COSOLA, Sebastián Justo; *“Los deberes éticos notariales”*, Editorial Ad Hoc, 2008.-
- DI CAGNO, Vittorio, *“El rol del notario cubano”*. Revista de Derecho Notarial, Enero-Abril de 2000.-
- *Diccionario de la Lengua Española*. Vigésimo segunda edición. Consulta en soporte digital: <http://www.rae.es/rae.html>.- (Consultado el 20 de Septiembre de dos mil once).

- *Diario La Nación*, soporte digital: <http://www.lanacion.com.ar/1403119-supersoja-el-precio-del-cultivo-resiste-la-tormenta-en-un-mercado-en-el-que-casi-todas-las-c>, de fecha 07-09-2011, Argentina.- (Consultado el 23 de Septiembre de dos mil once).
- *“Disposiciones técnico registrales de la Provincia de Buenos Aires”*, Tomo II, Editorial FEN, Buenos Aires, 2001.-
- Entrevista a Ingenieros Agrónomos encargados del Laboratorio y de la Cátedra de Edafología de la Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional de La Plata.
- ETCHEGARAY, Natalio Pedro; *“Técnica y Práctica Documental - Escrituras y Actas notariales”*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1997.-
- FALBO, Aníbal. *“Derecho Ambiental”*; Librería Editora Platense; 2009.-
- FAO. *“Panorama de La seguridad Alimentaria y Nutricional de America Latina y el Caribe”* de Consultado en soporte digital: <http://www.rlc.fao.org/es/prioridades/seguridad/pdf/panorama10.pdf>. (Consultado el 25 de Agosto de dos mil once).
- GATTARI, Carlos Nicolás; *“Práctica Notarial”*, Tomo X, Editorial Depalma, 1991.-
- GOZAINI, Osvaldo; *“La Prueba Extraprocesal”*; LL 1995-C.-
- HEGUY, Genoveva; *“Actas Notariales”*, Editorial Di Lalla Ediciones, Buenos Aires, 2010.-
- Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (I.N.T.A.); *“El suelo y su conservación”*, Consultado en soporte digital: [http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual\\_conservacion\\_2.pdf](http://www.inta.gov.ar/suelos/info/documentos/informes/manual_conservacion_2.pdf), Castelar, 2008.- (Consultado el 29 de Agosto de dos mil once).
- MARTELLOTTI, Eduardo, SALAS, Pedro; LOVERA, Edgar, Información del Área Agronomía, Proyecto regional de agricultura sustentable e impacto agroambiental. Mayo de 2001. Consulta en soporte digital : <http://www.inta.gov.ar/manfredi/info/documentos/docsuelos/impamonosoja.htm> (Consultado el 15 de Septiembre de dos mil once).-
- *“Legislación Ambiental de la Provincia de Buenos Aires y Nación”*, Scotti Editora. Avellaneda. Julio 1999.-

- *Legislación de la Provincia de Buenos Aires*, Consultado en soporte digital: <http://www.gob.gba.gov.ar/dijl/>.- (Consultado el 11 de Septiembre de dos mil once).
- LAMBER, Rubén Augusto; “La Escritura Pública”, Tomo II, Fundación Editorial Notarial, Argentina, 2003.
- LORENZETTI, Ricardo; “Reglas de solución de conflictos entre propiedad y medio ambiente”; LL 1998-A-1024.-
- “La protección jurídica del ambiente”; LL-1997-E-1463.-
- MAIZTEGUI MARTÍNEZ, Horacio, “*Arrendamientos y aparcerías rurales*”, Editorial Espacio Libre, 1ª. Edición, Santa Fe, 2009.-
- MATEO, Ramón Martín; “*Manual de Derecho Ambiental*”; Editorial Aranzadi, Navarra, 2003.-
- MIRANDA, Marisa Adriana; “*Los Recursos Naturales en el Derecho Agrario*”; Librería Editorial Platense, La Plata; Bs. As., 1994.-
- Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO); “*An international technical workshop Investing in sustainable crop intensification: The case for improving soil health*”; FAO; Integrated Crop Management; Roma, 22-24 de julio de 2008.-
  - Manual del capacitador FAO*, Vol. 1, “*Temas de sostenibilidad en políticas de desarrollo agrícola y rural*”, 1995. Consulta en soporte digital: [www.fao.org/wssd/sard/faodefin\\_es.htm](http://www.fao.org/wssd/sard/faodefin_es.htm) (Consultado el día 16 de Septiembre de dos mil once).
  - “*El Estado Mundial de La Agricultura y la Alimentación 2010-2011*”, Producido por Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicación Electrónica Oficina de Intercambio de Conocimientos, Investigación y Extensión FAO, 2011.- Consulta en soporte digital: <http://www.fao.org/docrep/013/i2050s/i2050s.pdf> .- (Consultado el día 8 de Septiembre de dos mil once).
  - “*El estado de los productos básico agrícolas 2009. Los precios altos de los alimentos y la crisis alimentaria: experiencias y lecciones aprendidas*”.- Producido por la Subdivisión de Políticas y Apoyo en Materia de Publicación Electrónica División de Comunicación FAO.- Consulta en soporte digital: <ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/012/i0854s/i0854s.pdf>. (Consultado el día 5 de Septiembre de dos mil once).



- PANIAGUA, Ángel y MOYANO, Eduardo; *“Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Escalas de Sustentabilidad”*, Revista Española de Investigaciones Sociológicas (REIS), N° 83, Julio-Septiembre 1998.-
- PASTORINO, Leonardo F.; *“Derecho Agrario Argentino”*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009.-
  - *“Derecho Agrario y ambiente en la evolución dogmática argentina”*; Revista del Colegio de Abogados de La Plata, N° 62 y publicada gratuitamente en soporte digital: <http://www.leonardopastorino.com.ar/pdf/art01.pdf>.- (Consultado el día 2 de Septiembre de dos mil once).
  - *“El ámbito jurídico internacional de desempeño del agro del Siglo XXI”*, publicado en *“La Agricultura en el ámbito internacional”*, Pastorino Leonardo (Director), Ediciones Cooperativas, Buenos Aires, 2007; Consultado en soporte digital: <http://www.leonardopastorino.com.ar/pdf/art16.pdf> .- (Consultado el día 6 de Septiembre de dos mil once).
- PIGRETTI, Eduardo A. y otros; *“Derecho Agrario y recursos naturales”*, Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, año 1983.
- Ponencias del notariado francés. XXVI Congreso Internacional del Notariado, Marrakech, Marruecos, Octubre de 2010.- Coordinador: Dominique SAVOUERÉ, Ponentes: Benjamin DUMONTET y Lionel GALLIEZ.
- PORTA, J. y otros, *“Edafología para la agricultura y el medio ambiente”*, Editorial Multi Prensa, 3a. Edición, Madrid, 2003.-
- REGNASCO, María Josefina; *“El imperio sin centro. La dinámica del capitalismo global”*, Editorial Biblos, Buenos Aires, 2000.
- RODRÍGUEZ, Carlos A., *“Ley General del Ambiente Comentada”*, Editorial Lexis Nexis, Argentina, 2007.-
- SINISTERRA ALVAREZ, María Sol; *“El Notario hacia la protección del medio ambiente”*, Ponencia colombiana presentada en el Foro Internacional del Notariado Latino, celebrado en Cartagena, Colombia, 1992.-
- UNESCO. Informe de la Comisión Mundial de Ética del Conocimiento Científico y la Tecnología sobre Principio Precautorio. Consultado en soporte digital: <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001395/139578s.pdf> (Consultado el 17 de Septiembre de dos mil once).
- U.S. Census Bureau. Consulta en soporte digital: <http://www.census.gov/> (Consultado el 7 de Septiembre de dos mil once).

- WITHAUS, Rodolfo E.; *“Prueba Pericial”*, Editorial Universidad, Buenos Aires, 2003.-
- ZUVILIVIA, Marina C.; *“El notario y la seguridad jurídica”*, Editorial Juris, Rosario, 2008.-

***Victoria Travascio***

***Not. Luciana Fenos***

***Abog. Araceli Pereira Suarez,***

***Not. María Cecilia Gutierrez Abog.***

***Abog. Facundo Moisés Pastor***

***Abog. Guillermo Piovano***

***Not. Federico Travascio***

## PONENCIAS

- ❖ Los tiempos modernos han elevado la importancia de la actividad del notario latino, consagrándolo como un importante defensor de intereses comunes para toda la sociedad, como lo es la protección del medio ambiente.
- ❖ Sumados al agua, aire y demás factores ambientales que coadyuvan a la producción, el suelo es un ecosistema indispensable para toda la humanidad.
- ❖ Con frecuencia y en violación a la ley, los predios rústicos objeto de contratos de arrendamientos rurales son explotados en miras a lograr un raudo rédito económico, desatendiendo a la sustentabilidad del recurso suelo.
- ❖ El artículo 8 de la ley 13.246, modificado por la 22.298, no ofrece un redacción acorde con la protección del medio ambiente.
- ❖ La actividad conjunta del Ingeniero Agrónomo y del notario logra una sinergia en la búsqueda de lograr una explotación agraria segura, rentable y ecológica.
- ❖ El asesoramiento notarial se presenta como un medio idóneo a fin de encausar la negociación de los arriendos rurales hacia un justo equilibrio entre el cuidado medioambiental y la rentabilidad del negocio.
- ❖ El establecimiento de un plan técnico y concreto de explotación en los contratos de arrendamientos rurales dirigido a la sustentabilidad de los suelos es de gran importancia, pues será ley para las partes.
- ❖ Las actas notariales, en el marco de una contratación agraria, constituyen una herramienta fundamental para evitar extrajudicialmente la explotación irracional de los suelos.