Modifica el decreto ley N° 993, de 1975, relativo a Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, en materia restitución del inmueble en contratos de plazo fijo que no excedan de un año

Boletín N°10636-07

Honorable Cámara:

Tengo a bien someter a la consideración de este H. Congreso Nacional, un proyecto de ley que, en lo esencial, propone que la restitución en los contratos sobre predios rústicos a plazo fijo que no supere el año, deba solicitarse judicialmente, como también establecer un plazo de 2 meses para que el arrendatario haga abandono del inmueble.

Que según da cuenta nuestra historia la explotación tanto física como jurídica de predios rústicos ha sido uno de los mayores beneficios económicos de todos aquellos que se solventan gracias a lo que generan nuestros campos. En tal sentido si bien la gran mayoría de los agricultores explotan físicamente las tierras, mediante su cultivo, una cantidad importante de propietarios arriendan a terceros los predios para que éstos últimos sean los que la exploten.

Antiguamente la regulación del arrendamiento de predios rústicos en la práctica es vaga y las partes celebran consensualmente el contrato, sin estipulación

alguna y vinculándose solo mediante actos simbólicos, elementos sumamente volátiles y carentes de todo valor probatorio en juicio, situación que el legislador intentó erradicar mediante su regulación legal.

En efecto el decreto ley N° 933 del Ministerio de Agricultura que establece disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, regula los contratos de arrendamientos de predios rústicos o cualquiera otra convención que tenga por objeto su explotación por terceros, instituyendo una serie de normas para delimitar los derechos y obligaciones entre las partes sujetos del contrato de arrendamiento, la forma en la que se debe materializar el contrato, como también estructurar los procedimientos en caso de existir cuestiones o conflictos entre ellos.

Sin perjuicio de lo expuesto, el decreto ley aludido no establece el procedimiento que debe adoptar el arrendador para que le sea restituido el predio rústico, en aquellos contratos a plazo fijo que no supere un años, elemento esencial en los contratos de ésta naturaleza, tomando especial consideración que la generalidad de los casos y producto principalmente del desconocimiento al respecto, las partes no estipulan debidamente la situación descrita, lo que ha llevado a los jueces a interpretar las normas relativas a los arrendamientos de predios urbanos y aplicar

análogamente al caso de comento, lo que a todas luces infringe las normas de procedimiento ya que si bien el legislador permite, que en lo no regulado por el decreto ley, se apliquen las disposiciones legales comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil, no faculta valerse según las normas contenidas en la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

. Tomando en consideración lo expuesto, como también imperiosa necesidad de regular el mundo rural y por otro lado promover la seguridad jurídica y económica de las personas que desarrollan sus vidas en este marco, es que propongo una modificación legislativa que regule directamente la forma de materializar la restitución del predio rural en aquellos contratos de plazo fijo que no exceda el año, como también establecer los plazos que se deben respetar para que el arrendatario haga abandono del inmueble, a falta de estipulación entre las partes.

Es por ello que el motivo de la presente moción es proponer que se establezca que la restitución del predio rustico en aquellos contratos a plazo fijo que no exceda de un año deba ser solicitado judicialmente como también establecer un plazo de 2 meses para que el arrendatario pueda hacer abandono del inmueble.

POR TANTO,

El diputado que suscribe viene en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente,

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Agréguese un nuevo artículo 9 del Decreto Ley 993, 1975 disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, lo siguiente:

"En los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

En los casos a que se refiere este artículo el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta

el
día en que aquélla se efectúe.”

JORGE TARUD DACCARETT
Diputado de la República