

Revista

de

Ciencias Económicas

PUBLICACION DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
CENTRO DE ESTUDIANTES Y COLEGIO
DE GRADUADOS

La Dirección no se responsabiliza de las afirmaciones, los juicios y las doctrinas que aparezcan en esta Revista, en trabajos suscritos por sus redactores o colaboradores.

DIRECTORES

Dr. Wenceslao Urdapilleta

Por la Facultad

Isidoro Martínez

Por el Centro de Estudiantes

José S. Mari

Por el Centro de Estudiantes

SECRETARIO DE REDACCION

Carlos E. Daverio

REDACTORES

Dr. Emilio B. Bottini

Dr. Julio N. Bustamante

Por la Facultad

Rodolfo Rodríguez Etcheto

Por el Centro de Estudiantes

José M. Vaccaro

Por el Centro de Estudiantes

Año XIX

Marzo, 1931

Serie II, N° 116

DIRECCION Y ADMINISTRACION

CALLE CHARCAS 1835

BUENOS AIRES

Colaboración Estudiantil

EL FACTOR "ARRENDAMIENTO" EN EL PROBLEMA AGRICOLA (1)

PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO DE LAS TIERRAS.—PRECIOS, COMO SE FORMAN.—PLAZOS QUE RECONOCEN.—¿SE CUMPLEN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N° 11.170, DE ARRENDAMIENTOS AGRÍCOLAS?—MEJORAS Y OBSERVACIONES.

I

En un país agrícola ganadero como el nuestro, el estudio de los problemas que se relacionan con las industrias agropecuarias es de una importancia tal para su vitalidad económica, que se impone como un deber ineludible a las instituciones o a la iniciativa privada, cuando está en sus medios el poder llevarlo a cabo.

Con este criterio y con el interesado propósito de contribuir a la investigación científica de los complejos aspectos de la economía agraria, el Instituto de Geografía Económica emprendió el estudio del problema agrícola en la Argentina, realizando así desde la Universidad, una obra que se caracteriza en su esencia por su índole eminentemente patriótica.

El capítulo que se me asignara en este estudio, helo abordado compenetrado del deber que representaba para cada uno el responder en la mejor forma posible a tan laudable exigencia y si este modesto esfuerzo contribuyera a facilitar en algo su cometido, habré sentido la satisfacción, grande por cierto, de haber resultado útil en el cumplimiento de un deber.

En primer término vamos a definir el arrendamiento agrícola como aquel sistema según el cual el propietario de un campo cede a un colono el derecho de ocupación y explotación de aquél durante un determinado período de tiempo, bajo condiciones y precio debida y anticipadamente establecidos.

En el arrendamiento, el factor capital se manifiesta en una doble concurrencia: por una parte, el que designaríamos *Capital territorial*, o sea el que corresponde al propietario de la tierra, y por la otra, *el capital de explotación* representado por el agricultor; distinción ésta que pone claramente de manifiesto cuáles son los

(1) Trabajo presentado al Instituto de Geografía Económica Nacional.

intereses básicos que se deben comenzar por contemplar cada vez que deba abocarse el estudio de un problema de esta naturaleza.

Veremos más adelante la relación que guarda la producción agrícola y el arrendamiento y el porcentaje correspondiente con que concurre al costo de producción de aquélla.

Según el profesor Alb. Delos, del Instituto Superior Agronómico de Bélgica, en el arrendamiento se distingue un ejemplo típico de la división del trabajo y de la acción de los diversos elementos de producción, que se evidencia:

- 1º — En cuanto al propietario: concurrendo con la tierra;
- 2º — En cuanto al agricultor: con sus aptitudes, con el caudal de sus conocimientos técnicos y con su capital de explotación, y
- 3º — En cuanto a los asalariados: con su trabajo.

Agrega el profesor Delos que esta división se observa, asimismo, en el reparto de la producción, ya que:

Una parte corresponde al propietario en concepto de arrendamiento,

Otra al colono, en concepto de utilidad y

Una tercera a los trabajadores en concepto de salarios.

Luego de esta breve reseña de carácter general, tendiente a orientar en lo posible el concepto sobre lo que en verdad significa el arrendamiento en la economía agraria, entraremos a estudiarlo en cuanto se refiere a la Argentina, ya que ello constituye el motivo especial de este trabajo.

El problema de los arrendamientos en nuestro país, así como en la mayoría de aquellos en los que la agricultura tiene su base en un régimen de la tierra de tal naturaleza, representa uno de los aspectos más interesantes de la economía rural que reclama ser estudiado con especial atención, por cuanto nos hallamos frente al factor de la producción agrícola que más señaladamente gravita sobre la misma, como podrá fácilmente advertirse en los cálculos sobre costos de producción de los tres principales granos (trigo, lino y maíz) en las provincias de Buenos Aires y Entre Ríos.

Los referidos costos de producción, que se consignan en seguida, han sido preparados por la Dirección de Economía Rural y Estadística del Ministerio de Agricultura de la Nación, para la campaña agrícola 1927-28 y corresponden a los distritos o departamentos que en los mismos se señalan:

A) Cuenta cultural y costo de producción de trigo:

D E B E	Por hectárea	Por quintal
	\$ m/n.	
I. — Beneficio fundiario:		
1º Arrendamiento	24.—	1.74
2º Interés fundiario	0.47	0.03
II. — Gastos de producción:		
a) Gastos especiales fijos:		
3º Arar	3.58	0.26

	\$ m/n.	
4º Rastrear	3.50	0.26
5º Sulfataje	0.06	—
6º Semillas	7.18	0.52
7º Siembra	1.69	0.12
8º Limpieza del cultivo	—	—
9º Seguros	3.49	0.25
b) Gastos especiales variables:		
10º Cosecha	6.09	0.45
11º Trilla y coser bolsas	1.34	0.10
12º Bolsas	7.11	0.51
13º Hilo de coser bolsas	0.06	—
14º Acarreo	4.14	0.30
15º Movimiento de carga y descarga	1.79	0.13
c) Gastos generales:		
16º Impuestos	0.08	—
17º Conservación:		
a) De las mejoras fundiarias	0.21	0.01
b) De las máquinas y herramientas	—	—
18º Amortización:		
a) De las mejoras fundiarias	0.37	0.03
b) De las máquinas y herramientas	—	—
19º Remuneración de la dirección, administración y vigilancia del establec.	2.01	0.14
20º Alimentación del personal de trabajo	2.92	0.21
Capital circulante		
21º Interés de los gastos de producción	—	—
Total de los gastos de producción	70.12	5.08

Partido: Lincoln (Buenos Aires).

Rendimiento: 1.380 kilogramos por hectárea.

B) Cuenta cultural y costo de producción del lino:

D E B E	Por hectárea	Por quintal
	\$ m/n.	
I.— Beneficio fundiario:		
1º Arrendamiento	39.—	3.90
2º Interés fundiario	0.31	0.03
II.— Gastos de producción:		
a) Gastos especiales fijos:		
3º Arar	3.54	0.35
4º Rastrear	1.24	0.13
5º Sulfataje	—	—
6º Semillas	12.—	1.20
7º Siembra	1.12	0.11
8º Limpieza de cultivo	1.67	0.17

	\$ m/n.	
9º Seguros	1.08	0.11
10º Rodilleo	1.24	0.12
b) Gastos especiales variables:		
11º Cosecha	14.80	1.48
12º Trilla y coser bolsas	16.—	1.60
13º Bolsas	7.70	0.77
14º Hilo de coser bolsas	—	—
15º Acarreo y movimientos de carga y descarga	4.73	0.53
c) Gastos generales:		
16º Impuestos	0.11	0.01
17º Conservación:		
a) De las mejoras fundiarias	0.17	0.02
b) De las máquinas y herramientas (incluída en las diversas labores).	—	—
18º Amortización:		
a) De las mejoras fundiarias	0.18	0.02
b) De las máquinas y herramientas (incluída en las diversas labores).	—	—
19º Remuneración de la dirección, admi- nistración y vigilancia del establec.	18.66	1.87
20º Alimentación del personal de trabajo Capital circulante	3.—	0.30
21º Interés de los gastos de producción	—	—
Total de los gastos de producción	126.55	12.72

Campaña 1927-28: Partido de Pergamino (Buenos Aires).
Rendimiento: 1.000 kilogramos por hectárea.

C) Cuenta cultural y costo de producción del maíz:

D E B E	Por hectárea	Por quintal
I. — Beneficio fundiario:		
1º Arrendamiento	22.—	1.—
2º Interés fundiario	0.87	0.04
II. — Gastos de producción:		
a) Gastos especiales fijos:		
3º Arar	4.—	0.18
4º Rastrear	1.85	0.08
5º Sulfataje	—	—
6º Semillas	2.85	0.13
7º Siembra	1.25	0.06
8º Limpieza del cultivo	4.80	0.22
9º Seguros	0.57	0.02

b) Gastos especiales variables:		
10º Cosecha	35.40	1.61
11º Desgrane y coser bolsas.	8.80	0.40
12º Bolsas	13.19	0.60
13º Hilo de coser bolsas.	—	—
14º Acarreo.	9.90	0.45
15º Movimiento de carga y descarga. . .	—	—
c) Gastos generales:		
16º Impuestos.	0.10	—
17º Conservación:		
a) De las mejoras fundiarias	0.36	0.02
b) De las máquinas y herramientas (incluida en las diversas labores)	—	—
18º Amortización:		
a) De las mejoras fundiarias	0.37	0.01
b) De las máquinas y herramientas (incluida en las diversas labores)	—	—
19º Remuneración de la dirección, administración y vigilancia del establec. .	2.57	0.12
20º Alimentación del personal de trabajo	10.71	0.49
Capital circulante		
21º Interés de los gastos de producción .	—	—
	119.59	5.43
Total de los gastos de producción . .	119.59	5.43

Departamento de Victoria (E. Ríos): Campaña agrícola 1927-28.
Rendimiento: 2.200 kilogramos por hectárea.

En resumen, se tendría:

	Trigo	Lino	Maíz
	(\$ m n. por hectárea)		
Costo total de producción.	70.12	126.55	119.59
Importe con que a este total concurre el arrendamiento de la tierra.	24.—	39.—	22.—
Por ciento sobre el costo total de producción correspondiente al arrendamiento.	34.22	30.81	18.39

Quiere decir, entonces, que para los dos principales cereales y para el lino, el factor tierra, vale decir, el arrendamiento, en su caso, concurre a sus costos de producción con porcentajes lo suficientemente elevados como para indicarnos en forma inequívoca que nos hallamos frente a un problema básico de la agricultura, en cuya solución reposan, en gran parte, los destinos económicos de un país que, como el nuestro, tiene fundada su riqueza en la explotación de sus industrias agrícolas ganaderas.

Por otra parte, es innegable también, que la solución del problema de la población de nuestro territorio guarda estrecha relación con el punto que estamos estudiando, ya que no constituye una novedad para ninguno el hecho de que un país, que requiere para su desenvolvimiento el aporte de una inmigración sana, útil y laboriosa, cuando

logre asegurar al colono, ya sea la propiedad o la fácil y liberal consecución de la tierra que va a trabajar, habrá dado un impulso firme y decisivo a la obra de su progreso.

El conocido pensamiento de Alberdi: "gobernar es poblar", sintetiza en sí la aspiración más noble de un grande estadista, de un grande argentino, con una visión clara y precisa de los problemas fundamentales de su patria: se gobierna guiando al país por la ruta de sus destinos económicos y la Argentina sólo podrá alcanzar este ideal una vez que haya resuelto el complejo problema de la población de su vasto territorio, fomentando la afluencia del factor humano de trabajo y complementando al poder de atracción de sus garantías constitucionales aquel que derivaría de un régimen equitativo de la distribución de la tierra.

Pero el mal grave en esta materia radica precisamente en el latifundio, pues la división del suelo en parcelas menores para su aplicación a las labores agropecuarias, choca con los inconvenientes que le presentan las formas legendarias de la propiedad raíz. Los cuadros que se insertan más abajo ilustran en tal sentido, pues es dable apreciar que en las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba, que conjuntamente con la de Entre Ríos y una buena parte de la gobernación de La Pampa, constituyen la llamada "región de los cereales", las propiedades de extensión superior a 1.001 hectáreas representaban el 68, 67 y 52 %, respectivamente, de la superficie total de dichas provincias.

1º — *Propiedades rurales en la provincia de Buenos Aires*
Año 1924

HECTAREAS	Número de propiedades	Superficie (hects.)
De 1.001 a 2.000	2.729	3.802.468
„ 2.001 „ 5.000	2.117	6.396.091
„ 5.001 „ 10.000	743	5.333.761
„ 10.001 „ 20.000	225	3.068.493
Más de 20.000	60	1.896.959
<i>Totales</i>	<i>5.874</i>	<i>20.497.772</i>
Extensión de la provincia		30.127.339
% que resulta de la extensión de estas propiedades con la de la provincia		68 %

2º — *Propiedades rurales en la provincia de Santa Fe (extensión superior a 1.000 hectáreas)*
Año 1924

HECTAREAS	Número de propiedades	Superficie (hects.)
De 1.001 a 2.000		
„ 2.001 „ 5.000	1.190	2.724.819

HECTAREAS	Número de propiedades	Superficie (hects.)
„ 5.001 „ 10.000	205	1.427.944
„ 10.001 „ 20.000	116	1.615.539
Más de 20.000	56	3.046.271
<i>Totales</i>	1.567	8.814.573
Extensión de la provincia		13.138.200
% que resulta de la extensión de la provincia con la de estas propiedades		67 %

3º — *Propiedades rurales en la provincia de Córdoba (extensión superior a 1.000 hectáreas)*

HECTAREAS	Número de propiedades	Superficie (hects.)
De 1.001 a 2.000		
„ 2.001 „ 5.000	2.140	4.430.032
„ 5.001 „ 10.000	285	1.979.638
„ 10.001 „ 30.000	134	1.955.561
Más de 30.000	12	584.045
<i>Totales</i>	2.571	8.949.276
Extensión de la provincia		17.334.900
% que resulta de la extensión de estas propiedades con la de la provincia		52 %

Y como dato complementario, realmente interesante sobre este particular, se transcriben a continuación las cifras del tercer Censo Nacional realizado en el año 1914, relativas a las explotaciones agropecuarias del país empadronadas en aquella fecha:

Explotaciones agropecuarias clasificadas por escala de extensión en la República Argentina

Escala de extensiones	Número de explotaciones	Extensión (hects.)
Hasta 25 hectáreas.	100.836	964.410
De 26 a 50 „	34.662	1.337.910
„ 51 „ 100 „	45.364	3.479.210
„ 101 „ 500 „	86.685	19.848.907
„ 501 „ 1.000 „	13.825	9.645.336
„ 1.001 „ 5.000 „	19.998	47.952.890
„ 5.001 „ 10.000 „	3.161	25.254.982
„ 10.001 „ 25.000 „	1.566	25.397.126
„ 25.001 y más „	506	28.959.853
<i>Totales</i>	306.603	162.840.624

Del estudio de los guarismos que preceden surge, en forma evidente, que las explotaciones agrícola-ganaderas de extensión superior a 1.001 hectáreas, si bien lógicamente en menor número, son las que absorben la mayor superficie de nuestro territorio, ya que sobre los 279.271.300 hectáreas de extensión territorial, ocupan 127.564.850 hectáreas, es decir, el 45.68 % del referido total.

En Francia, Bélgica, Alemania y otros países europeos, en razón de su densidad de población, la propiedad raíz se halla regularmente dividida. Las explotaciones agrícola-ganaderas pueden clasificarse en pequeñas y medianas oscilando su extensión entre 5 y 75 hectáreas, respectivamente, siendo relativamente pocas las que exceden esta superficie.

Los Estados Unidos de Norte América ofrecen la demostración más irrefutable de que la admirable potencia económica y política del presente debe su actual situación a la forma inteligente como encarara la obra fundamental de la población de su vasto territorio.

Lincoln y los estadistas de su época, comprendieron oportunamente, que no basta que un país se precie de ser grande y rico, si no cuenta en su haber con el caudal de una población proporcionada a las exigencias de su evolución económica. Y hallaron la solución a tan difícil problema — porque lo es en verdad — en la bien inspirada "Ley del hogar", que habría de servir de poderoso llamado a las masas humanas que pronto acudirían al país, atraídas por el aliciente de saberse en poco tiempo propietarias de aquellas tierras que ofrecía el Estado y a las que sólo debían corresponder con el tributo de su trabajo.

Puede afirmarse, sin caer en exageraciones, que el "homestead" americano constituye la piedra angular de los Estados Unidos de hoy.

En este país se calcula en 6,5 millones, aproximadamente, el número de chacras de una superficie media de 55 hectáreas.

En Canadá se ha realizado también obra de colonización del país, alcanzando a varios millones de hectáreas las tierras públicas distribuidas entre los nuevos pobladores.

Y si nos trasladamos al escenario de nuestro país, cuyo amplio territorio ofrece excepcionales condiciones de atracción para las masas inmigratorias del viejo continente, es doloroso constatar que, a más de un siglo de existencia, pese a sus tierras feraces, a su clima favorable y a sus leyes benignas, continúa materialmente despoblado, ya que el coeficiente de aumento de su población es ínfimo en relación al tiempo.

La causa de este mal de consecuencias negativas para nuestra evolución económica, radica substancialmente en el *latifundio*, que representa el escollo más grande que se opone a la regular marcha del país y al que no ha sido posible eliminar aún, a pesar de las tentativas que esporádicamente hanse intentado.

En consecuencia, el difícil problema de la tierra, de fundamental importancia para un país como el nuestro, que finca su riqueza y su independencia económica en la agricultura y en la ganadería, debe abordarse con un alto criterio económico y social, aunándose — como dice el doctor Juan B. Justo en su trabajo "La cuestión agraria" — todas las fuerzas progresivas del país y lo más inteligente y generoso de la política extranjera.

II

LOS DIVERSOS SISTEMAS DE ARRENDAMIENTOS EN EL PAÍS

Pasaremos a considerar ahora el sistema de arrendamiento en sí, señalando las diversas condiciones bajo las cuales tiene lugar la explotación agrícola en el país, en cuanto concierne al factor tierra.

En tal sentido y realizando una clasificación de un modo general, podemos establecer que la industria agrícola se desenvuelve de acuerdo con las siguientes modalidades:

1º — *Explotación directa por el propietario del campo*, el que aporta a la vez el capital necesario, dirigiendo ya sea él mismo la explotación o, en caso contrario, encargando de la administración de la misma a otras personas.

2º — *Arrendamiento*, o sea cuando el agricultor, que carece de la tierra indispensable a sus labores, debe recurrir a la propiedad ajena, tomando en arrendamiento, vale decir alquilando bajo condiciones especiales, la fracción de campo que estime necesaria. El arrendamiento puede verificarse bajo dos condiciones especialmnte:

- a) *Arrendamiento en dinero*: por el que se fija al campo un precio determinado en concepto de locación cuyo pago, según se convenga, se realiza en términos variables (comúnmente por semestres o anualidades adelantadas).
- b) *Al tanto por ciento de la cosecha*, que sólo difiere del anterior en que el precio que el propietario fija al campo cedido en alquiler no queda determinado en una suma de dinero, sino en un porcentaje de la cosecha que obtuviere el agricultor.

Este sistema, según lo sostienen algunas entidades gremiales — entre ellas la Federación Agraria Argentina — ofrecería el inconveniente de que, como puede observarse en las estadísticas respectivas, el por ciento en especie que se establece es, en general, igual o mayor a la suma fijada en dinero, lo cual sería contraproducente para el agricultor, pues ese porcentaje de la producción así determinado, resulta de un valor muy superior al que le correspondería pagar por ese mismo campo, en efectivo.

No obstante esta afirmación, estimo que, lógicamente, el precio de arrendamiento de un campo al tanto por ciento de la cosecha debe ser superior a aquél que se establece en dinero, por cuanto, en este último caso, el canon de arrendamiento queda perfectamente fijado, sea cual fuere el resultado de la campaña agrícola, mientras que en el primero, el importe que el propietario perciba por el alquiler de su campo quedará supeditado al monto de la cosecha.

Por el contrario, considero que este sistema sería recomendable al agricultor cuando llegue a estar económicamente regimentado, es decir, cuando ese porcentaje llegue a poder establecerse equitativamente, vale decir, en forma proporcional a la capacidad económica de agricultor y propietario.

3º — *Sistema de aparcería o mediería*: bajo este sistema especial el propietario de la tierra cede su campo reservándose, generalmente, una cierta acción directiva. Concorre a la explotación con una parte del capital necesario, representado por lo común solamente por el campo, asociándose así al agricultor, que contribuye con el resto del

capital requerido y con su trabajo. Esta asociación de propietario y colono, a quien se designa con el nombre de "mediero" o "apar-cero", adquiere aquí las características de una sociedad mercantil, dividiéndose entre ambos el producto obtenido.

CARACTERÍSTICAS DE LOS ARRENDAMIENTOS EN LA REGIÓN DE LOS CEREALES

En la región llamada "de los cereales", que, como ya hemos visto, comprende las provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, Entre Ríos y parte de San Luis y del territorio de La Pampa, la que abarca una extensión de alrededor de 80 millones de hectáreas y cuya gravitación en nuestros problemas agrícolas es terminante, es donde conviene estudiar especialmente las categorías en que pueden clasificarse los agricultores de esta importante zona y que el destacado estadista don Emilio E. Lahitte, agrupa en cinco órdenes:

1º — *Ricos terratenientes*: que disponen de capital y por consiguiente de todo cuanto es necesario a sus propósitos y que, por esta misma circunstancia, sus problemas no dependen de la acción tutelar del Estado.

2º — *Agricultores propietarios*, que poseen campos cuya extensión abarca entre 50 y 300 hectáreas, generalmente con cierto arraigo a la región donde se han establecido desde el primer momento. Algunos de ellos cuentan con suficientes recursos para una eficiente explotación agrícola; otros, por el contrario, aplican la utilidad de sus cosechas a la continua expansión de sus explotaciones, comprando o arrendando más tierras y contrayendo, por consiguiente, compromisos con cargo a los "beneficios" de próximas cosechas.

3º — *Arrendatarios* que sufragan el importe de sus arrendamientos en dinero efectivo o bien al tanto por ciento de la cosecha. La situación de estos agricultores que trabajan bajo tales condiciones es digna de atención; prosperan muy lentamente a causa de la falta de capital, lo que los perjudica, no solamente en lo que concierne a sus adquisiciones — que necesariamente deben efectuarlas a crédito — sino también en cuanto a la cómoda y más conveniente financiación de sus cosechas, las que fatalmente pasan a poder de los intermediarios, que obtienen de su gestión un beneficio que ni lógica ni moralmente está de acuerdo con la participación que tienen en el proceso de la producción.

4º — *Colonos* que, para identificarlos con toda propiedad, calificaríamos como *arrendatarios inestables*. Comprendería a aquellos agricultores que se dedican al arrendamiento de tierras nuevas, de bajo precio, las que cultivan por un cierto número de años — generalmente de 3 a 5 — para abandonarlas luego en procura de otras.

Esta categoría de agricultores, si bien es cierto que representan la ventaja de llevar la actividad productiva a las zonas que insistentemente la reclaman, no significa en verdad el ideal en esta materia.

De su misma condición nómada se derivan inconvenientes de naturaleza diversa, entre los que deben destacarse los que tendrían atingencia con el crédito agrícola — extendido con el recelo a que obliga su inestabilidad — y que hacen que las perspectivas de estos colonos y con éllas las del país, se presenten con caracteres de natural inseguridad.

5º — *Colonos constituidos en arrendatarios de empresas de colonización*, que generalmente estipulan sus arrendamientos al tanto por ciento de la cosecha. Estos colonos se hallan a merced del empresario que explota el campo, ya sea éste de su propiedad o bien arrendado al propietario con fines puramente especulativos, es decir, para subarrendarlo a su vez a los agricultores.

Este sistema choca con el inconveniente de que coloca al colono a merced del locador, pues si bien en un año de buena cosecha el agricultor puede naturalmente solventar los compromisos que pesan sobre su explotación, en los malos años agrícolas sus pérdidas se hacen más sensibles por cuanto este trabajador, carente de capital, ha debido necesariamente recurrir a los anticipos del empresario para proveerse de aquellos elementos que le han sido indispensables para vivir y trabajar durante el año.

Estas serían, entonces, las formas características de explotación agrícola en la zona productora de cereales por excelencia, pero, por otra parte, rigen también en nuestro país condiciones especiales en las demás zonas productoras, amoldadas a las actividades que se desarrollan en las mismas y cuyos problemas difieren fundamentalmente de aquellos que se relacionan con la producción de granos.

DATOS ESTADÍSTICOS SOBRE EL NÚMERO DE EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS

Como dato ilustrativo se transcribe a continuación un cuadro estadístico sobre el número de explotaciones agrícolas de cada uno de los sistemas más arriba anotados, existentes en el país, preparado sobre la base de los resultados de la trilla de la cosecha fina (trigo, lino, avena, cebada, centeno, alpiste) y que comprende los años 1909-10 a 1927-28:

1º — *Explotaciones agrícolas*

Años 1909/10 a 1927/28

A ñ o s	Núm. de propiedades explotadas por:				Total de explotaciones	Area sembrada con trigo, lino, avena, cebada, centeno y alpiste (Hects.)
	Propietarios	Arrendatarios en dinero	Arrendatarios al %	Medieros		
1909/10 . . .	21.337	37.469	8.090	66.896	7.965.637	
1910/11 . . .	—	—	—	—	—	
1911/12 . . .	—	—	—	—	—	
1912/13 . . .	27.428	46.325	10.323	84.076	10.176.700	
1913/14 . . .	24.658	42.239	9.315	76.212	9.938.040	
1914/15 . . .	23.546	43.968	9.441	76.955	9.420.000	
1915/16 . . .	21.544	40.949	8.804	71.297	9.581.100	
1916/17 . . .	17.565	32.165	6.676	56.506	9.073.810	
1917/18 . . .	—	—	—	—	10.198.460	

AÑOS	Núm. de propiedades explotadas por:				Total de explotaciones	Area sembrada con trigo, lino, avena, cebada, centeno y alpiste (Hects.)
	Propietarios	Arrendatarios en dinero	Arrendatarios al %	Medieros		
1918/19 . . .	23.803	45.068		8.233	77.104	9.839.200
1919/20 . . .	—	—		—	—	10.134.015
1920/21 . . .	—	—		—	—	9.199.050
1921/22 . . .	—	—		—	—	8.555.292
1922/23 . . .	—	—		—	—	9.788.200
1923/24 . . .	42.833	66.472		10.692	119.999	10.699.085
1924/25 . . .	43.120	38.142	45.476	2.762	129.500	11.343.203
1925/26 . . .	48.641	34.165	38.809	4.013	125.128	12.172.360
1926/27 . . .	51.476	33.765	44.920	5.494	135.655	12.674.900
1927/28 . . .	51.592	34.438	48.679	5.002	139.711	13.407.000

2º — Número de chacras destinadas a cada cultivo

	1924/25	1925/26	1926/27
<i>Total de la República</i>	129.500	125.128	135.655
Con trigo	32.728	24.574	25.256
„ lino.	29.350	29.432	29.615
Mixtos.	67.422	71.122	80.784

3º — Distribución por provincias y territorios de las explotaciones agrícolas

Año agrícola 1926/27

Provincias y territorios	Total de chacras	Propietarios	Arrendatarios en dinero	Arrendatarios al %	Medieros
Buenos Aires. . .	56.062	21.209	21.320	12.245	1.288
Santa Fe	29.626	11.075	5.489	11.537	1.525
Córdoba	19.625	7.053	1.848	9.848	876
Entre Ríos. . . .	17.522	7.769	2.340	6.303	1.110
La Pampa	9.747	3.321	2.401	3.787	238
San Luis.	525	215	32	242	36
Otras provincias y territorios . . .	2.548	834	335	958	421
<i>Totales . . .</i>	135.655	51.476	33.765	44.920	5.494

4º — *Clasificación de extensiones cosechadas (año 1926/27)*

TOTAL.		<u>135.655</u>
Menos de 10	hectáreas.	8.661
De 10 a 25	„	26.728
„ 26 „ 50	„	26.584
„ 51 „ 100	„	28.828
„ 101 „ 200	„	30.721
„ 201 „ 300	„	9.857
„ 301 „ 650	„	3.672
„ 651 „ 1.000	„	367
„ más de 1.000	„	167

De la comparación de las cifras que anteceden se deduce que la proporción de agricultores propietarios, que en la campaña 1909-10 representaban el 32 % sobre el total de explotaciones agrícolas registradas en aquella época, transcurridos 15 años — vale decir en 1927-28 — (según los últimos datos conocidos), asciende solamente al 36.9 %, cuyo débil índice de aumento correría paralelo con el estado de nuestra agricultura, que, sin incurrir en exageraciones, podemos afirmar ha permanecido en estado poco menos que estacionario en los últimos 10 años. Y serviría de testimonio de cuanto se afirma, la simple observación de las cifras que se transcriben más abajo y que corresponden a la:

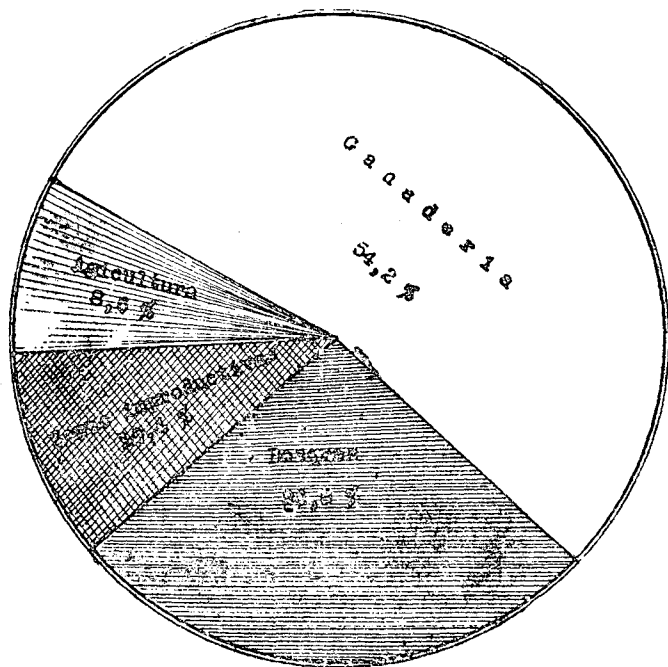
Superficie total cultivada en la República
Años 1909-10/1927-28

Años	Hectáreas	Años	Hectáreas
1909/10	18.775.672	1919/20	23.357.604
1910/11	20.367.082	1920/21	23.810.063
1911/12	21.833.689	1921/22	22.880.451
1912/13	22.987.726	1922/23	23.731.601
1913/14	24.095.726	1923/24	23.334.383
1914/15	24.317.199	1924/25	22.580.966
1915/16	24.361.880	1925/26	23.908.719
1916/17	23.378.797	1926/27	24.011.590
1917/18	24.784.892	1927/28	24.659.714
1918/19	24.165.377		

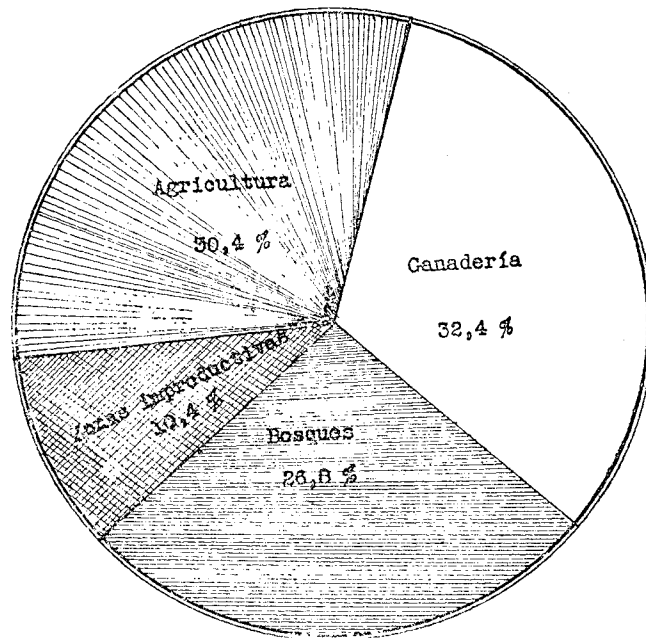
Ahora bien, el 63 % restante de las explotaciones agrícolas de cereales — que son las que aquí nos merecen especial atención — se desenvuelven bajo la forma de arrendamientos en sus diversas formas, incluyéndose los medieros, que en rigor podríamos considerar como una forma particular de arrendatarios.

Quiere decir entonces, que si los arrendatarios concurren con ese porcentaje al total de chacras anteriormente señalado, que bueno es destacarlo corresponde tan sólo a aquellas de la llamada “cosecha fina”, fácil es imaginar en conjunto la magnitud que alcanzarán los problemas que se relacionan con este punto.

GRAFICOS DEMOSTRATIVOS DE LA DISTRIBUCION DEL SUELO ARGENTINO



I.— Distribución actual de la superficie del territorio argentino



II.— Distribución más conveniente del suelo argentino de acuerdo con su aptitud para la explotación

Es natural que no resulta tarea fácil para el agricultor el disponer, en el momento oportuno, de la tierra de propiedad ajena más conveniente a sus labores, la que resuma, no solamente las condiciones agrológicas indispensables a los cultivos que se les destine, sino también el concierto de los demás factores de carácter económico, como lo serían: los precios y las condiciones de arrendamiento, distancia del campo a los puertos de embarque o estaciones ferroviarias, tarifas y fletes, medios apropiados de vialidad, impuestos, etc., a todo lo cual vendría a sumarse el conjunto de los inconvenientes de orden moral que forzosamente trae esto aparejado.

Y al decir de orden moral, quiero significar la circunstancia de que no debe desestimarse la importancia que corresponde al factor moral, ya que, en tal caso, se encuentran en señalada desigualdad de condiciones aquel que trabaja su propiedad y aquel que trabaja la ajena.

Efectivamente; el aliciente del que cultiva su propio campo, que lleva ganada su estabilidad—y ya es bastante—es tan poderoso, que le permite obtener de su esfuerzo un rendimiento efectivo de resultados harto provechosos para sí mismo y por ende para el país. Los métodos de cultivo eficientes y las mejoras de toda índole son aplicados, porque el agricultor propietario ve en ellos el medio de su progreso y de su bienestar y porque, además, todo cuanto haga, todo cuanto incorpore a su fundo tendiente a mejorarlo, redundará en un beneficio directo de su economía.

En cuanto al agricultor arrendatario su situación es bien distinta. Procura obtener de la tierra el rendimiento necesario para dar cumplimiento a sus compromisos y dominado por la idea de que sólo podrá disponer de aquélla por un tiempo que, en muchos casos, a pesar de las garantías de la ley, depende de la voluntad exclusiva del dueño del campo, no incorpora a su explotación mejoras de ninguna naturaleza, ya sean referidas a su manera de vivir o de trabajar.

Y en tales condiciones, poco puede esperarse de este agricultor, condenado a ambular continuamente; que vive en deficientes condiciones de higiene; que no siente el aliciente de complementar a su explotación agrícola las industriales rurales derivadas y que, por otra parte, vive enteramente supeditado al crédito comercial y al intermediario que absorbe íntegramente el beneficio de todos sus esfuerzos.

Las consecuencias de este estado de cosas son fáciles de apreciar y debe reconocerse que, en buena parte, la situación actual de nuestra agricultura responde a las deficiencias que ofrece nuestro régimen de arrendamientos, las que forzosamente dejan sentir su influencia en forma preponderante, ya que como lo hemos establecido, el 63 % de los que trabajan la tierra lo hacen en su categoría de arrendatarios.

Y si a ello agregáramos, por una parte, el mediocre "standard" de vida del agricultor argentino y su indiferencia por su organización, y por la otra, la falta de capitales y el desinterés de quienes tienen a su cargo el deber ineludible de ocuparse de estos problemas, habremos expuesto, esquemáticamente, el cuadro de la agricultura nacional.

Sobre este particular, el ingeniero Emilio A. Coni, en su trabajo *¿Arrendamiento o propiedad?* expone que el colono argentino siente

"hambre" de tierra, sintetizando en tan breves palabras toda la verdad de una situación de hecho.

A propósito de este mismo asunto, el ingeniero Coni realizó, oportunamente, una encuesta entre los agricultores arrendatarios, exclusivamente, requiriendo su opinión sobre cuál régimen consideraban más conveniente a sus actividades: el arrendamiento o la propiedad; llegando al interesante resultado que se anota más abajo y que habla de suyo elocuentemente sin lugar a comentario:

Cuestionarios recibidos sobre el total distribuido..	17 %	
Respuestas favorables al arrendamiento a corto o largo plazo	14	
Respuestas favorables a la propiedad.	1.267	1.281

Obedecen en gran parte a esta situación, repito, las causas del malestar agrario, manifestado a cada instante y las cifras que se consignan a continuación, relativas a la aplicación de la superficie de nuestro país, resultan ampliamente ilustrativas, pues nos demuestran, en forma terminante, que en la Argentina se cultiva menos de la séptima parte de la extensión apta para la explotación agropecuaria:

Cuadro demostrativo de la distribución de la superficie total de la República Argentina

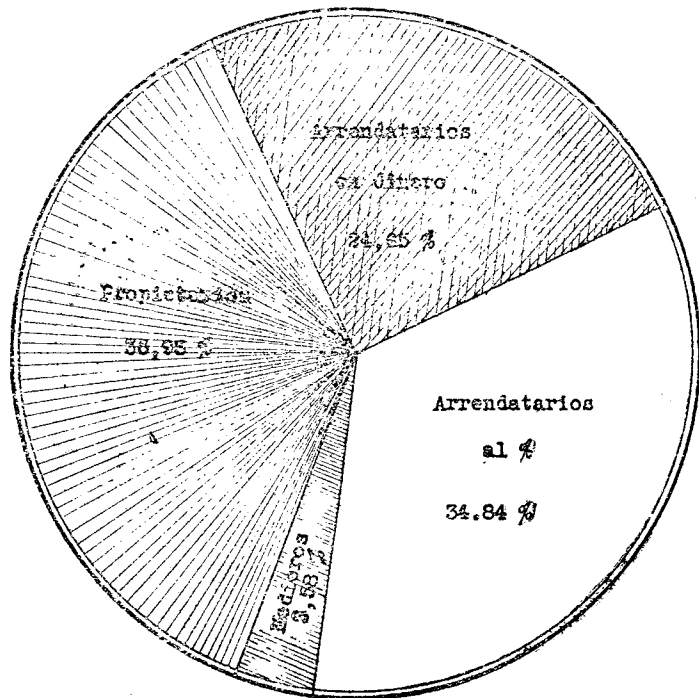
	Hectáreas	% s/total
Agricultura	23.908.719	8.56
Ganadería.	151.618.281	54.29
Bosques.	74.740.000	26.76
Pantanos, esteros, lagos, lagunas, montañas, superficies improductivas y otros	29.004.300	10.39
<i>Superficie total de la República.</i>	279.271.300	100.0

Y en este estado y de acuerdo con su aptitud de explotación, el suelo de la República Argentina, según lo expone el doctor Domingo Bórea en su *Tratado de cooperación*, podría ser distribuido en la siguiente forma:

	Hectáreas
I. — Tierras de labor:	
Aptas para el cultivo de cereales	80.000.000
Aptas para praderas artificiales y otros cultivos forrajeros	25.000.000
Aptas para praderas naturales y pastizales	65.527.000
Aptas para otros cultivos y barbechos.	5.000.000
	175.527.000
II. — Bosques	74.740.000
III. — Pantanos, esteros, lagos, lagunas, montañas, superficies improductivas, etc.	29.004.300
TOTAL.	279.271.300

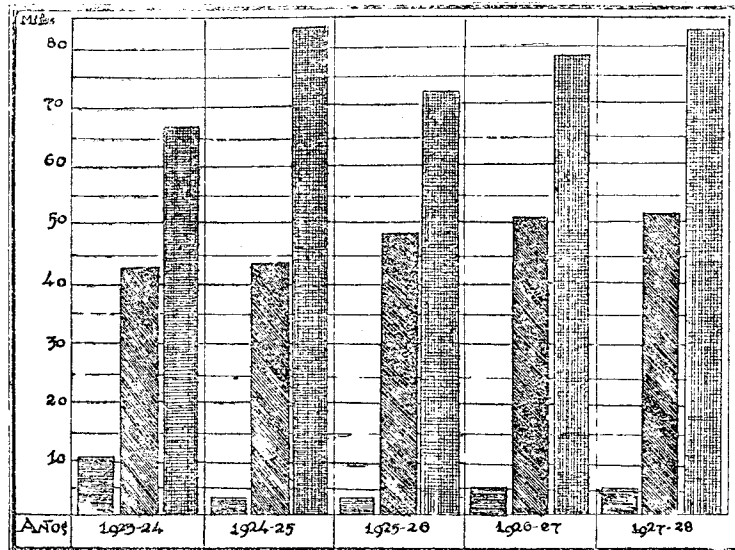
CLASIFICACION DE LAS EXPLOTACIONES AGRICOLAS
DEL PAIS (1)




Registradas en el año 1927/28



(1) Comprende las explotaciones de cosecha fina solamente.

GRAFICO DEMOSTRATIVO DE LA EVOLUCION DE LAS EXPOR-
TACIONES AGRICOLAS DEL PAIS, DURANTE EL QUINQUENIO
1923-24/1927-28



 Medieros
 Propietarios
 Arrendatarios

De todo lo expuesto y mientras llegue el día en que sea mayor la proporción de agricultores que cultiven tierras de su propiedad, urge considerar el problema de los arrendamientos con especial atención, a fin de que éstos, regidos por una legislación apropiada, puedan desarrollarse normalmente sin menoscabo alguno de los intereses en juego.

En nuestro país ya se ha legislado en tal sentido, sancionándose en el año 1921 la ley N° 11.170 sobre arrendamientos agrícolas, la que, si bien dictada en salvaguardia de los intereses del colono sin desmedro de los del propietario, en ocho años de aplicación reveló fallas en su texto, algunas de ellas de simple redacción, si se quiere, que sirvieron poco menos que para anular sus efectos.

Este importante aspecto del problema agrario debe abordarse teniendo en cuenta que, siendo la tierra el factor primario e indispensable a la producción, debe procurarse al colono, por todos los medios posibles y dentro de los recursos legales, por supuesto: a) la obtención de tierras aptas para las labores rurales; b) condiciones que le aseguren, en primer término, las ventajas de una estabilidad razonable — la necesaria para que pueda llegar a recoger el producto de su trabajo — y c) un precio de locación equitativo, ajustado a la productibilidad del suelo, a su ubicación, a sus medios de viabilidad y en general a todos los factores económicos que directa o indirectamente gravitan sobre la producción.

III

PRECIOS DE LOS ARRENDAMIENTOS

El valor de los arrendamientos de las tierras que se dedican a las actividades agropecuarias constituye un interesante aspecto de este asunto, ya que alrededor de aquél giran los intereses del agricultor arrendatario y del propietario de las mismas.

En concreto podría decirse que el valor del alquiler de la tierra está o debiera estar determinado en forma preponderante por el principio económico de la oferta y la demanda, al que vendrían a sumarse, a su vez, el conjunto de los demás factores complementarios de igual índole, fijos algunos, de carácter circunstancial, otros.

A continuación se consignan los precios alcanzados por los arrendamientos en la zona cereal del país, registrados por la estadística oficial desde el año agrícola 1913/14 hasta 1924/25, anotándose, también, el valor corriente de la tierra en la misma zona a partir de 1922/23, fecha desde la cual se dispone de estos últimos datos:

1º — Precio de los arrendamientos en la provincia de Buenos Aires

A ñ o s	Por hectárea y año	
	En dinero m\$ n.	A % de la cosecha
1913/14.	20.—	20
1914/15.	18.—	25
1915/16.	12.—	20

1916/17.	12.—	20
1917/18.	15.—	20
1918/19.	25.—	25
1919/20.	20.—	25
1920/21.	15.—	25
1921/22.	24.85	26

	Valor corriente de la tierra por hectárea y por año			Precio del arrendamiento de la tierra por hectárea y por año		
	1922/23	1923/24	1924/25	1922/23	1923/24	1924/25
	\$ m/n.			\$ m/n.		
A 1 legua de la estación	474.23	481.60	502.90	31.10	31.40	34.60
A 2 leguas de la estación	420.29	424.60	416.65	27.38	28.30	30.60
A 3 leguas de la estación	378.50	380.15	393.75	24.80	25.10	27.70
A 4 leguas de la estación	331.10	335.30	328.70	22.18	22.60	24.15
A 5 leguas de la estación	304.35	308.35	307.75	20.77	21.—	22.40
A 6 y más leguas de la estación	271.33	273.25	273.05	17.99	18.20	19.75

En el cuadro siguiente se registran los precios de los arrendamientos de las tierras aptas para agricultura, al tanto por ciento de la cosecha, durante los años agrícolas 1922/23 a 1924/25 (siempre para la provincia de Buenos Aires):

	1922-23	1923-24	1924-25
Productos en parvas y en trojes	31	31	33
Productos trillados y desgranados al pie de las máquinas	26	27	29
Productos embolsados en la chacra	23	23	26
Productos embolsados, puestos en la estación de ferrocarril	22	22	24

2º—Precios de los arrendamientos en la prov. de Santa Fe

A ñ o s	Por hectárea y por año	
	En dinero m\$n.	A % de la cosecha
1913-14.	12.—	25
1914-15.	10.—	25
1915-16.	10.—	25
1916-17.	18.—	25
1917-18.	20.—	25
1918-19.	20.—	25
1919-20.	20.—	25
1920-21.	25.—	25
1921-22.	19.01	26

Distancia a la estac.	Valor corriente de la tierra por hectárea y por año			Precio del arrendamiento de la tierra por hect. y por año		
A 1 legua	391.10	405.15	401.30	28.30	29.95	29.78
A 2 leguas	372.20	384.05	369.45	26.75	28.—	28.55
A 3 „	344.05	353.95	355.45	24.10	25.35	26.40
A 4 „	333.60	344.55	342.60	23.90	24.95	25.80
A 5 „	309.40	316.50	315.—	22.28	22.70	23.—
A 6 y más leguas .	281.—	289.80	290.—	20.45	22.10	22.35

Precios de los arrendamientos de las tierras aptas para agricultura, estipulados al tanto por ciento de la cosecha, durante los años agrícolas 1922-23 a 1924-25:

	1922-23	1923-24	1924-25
Productos en parvas y en trojes .	30	30	33
Productos trillados y desgranados al pie de la máquina	27	27	30
Productos embolsados en la chacra	26	26	28
Productos embolsados, puestos en la estación del ferrocarril	24	24	26

3o—Precios de los arrendamientos en la provincia de Córdoba

A ñ o s	Por hectárea y por año	
	En dinero m\$.n.	A % de la cosecha
1913-14.....	7.50	20
1914-15.....	8.—	20
1915-16.....	7.50	20
1916-17.....	8.—	20
1917-18.....	10.—	20
1918-19.....	10.—	20
1919-20.....	10.—	20
1920-21.....	10.—	20
1921-22.....	11.92	21

Distancia a la estac.	Valor corriente de la tierra por hectárea y por año			Precio del arrendamiento de la tierra por hect. y por año		
	1922-23	1923-24	1924-25	1922-23	1923-24	1924-25
A 1 legua	254.52	271.45	267.25	18.44	19.45	20.75
A 2 leguas	227.62	239.15	246.50	16.33	17.10	18.85
A 3 „	225.—	230.—	225.30	14.50	15.—	16.35
A 4 „	203.89	203.35	207.55	13.20	13.47	14.70
A 5 „	174.62	175.85	187.60	12.78	12.69	12.98
A 6 y más leguas.	172.—	170.—	166.50	10.87	10.81	11.10

Precios de los arrendamientos de las tierras aptas para la explotación agrícola en la misma provincia (al tanto por ciento de la cosecha):

	1922-23	1923-24	1924-25
Productos en parvas y trojes . . .	26	27	28
Productos trillados y desgranados al pie de las máquinas	23	23	—
Productos embolsados en la chacra	21	—	—
Productos embolsados puestos en la estación del ferrocarril	20	20	22

4.—Precios de los arrendamientos en la provincia de Entre Ríos

A ñ o s	Por hectárea y por año	
	En dinero m\$.n.	A % de la cosecha
1913-14.....	8.—	25
1914-15.....	7.50	20
1915-16.....	8.—	25
1916-17.....	9.—	20
1917-18.....	10.—	25
1918-19.....	12.—	25
1919-20.....	12.—	25
1920-21.....	15.—	20
1921-22.....	12.90	23

Distancia a la estac.	Valor corriente de la tierra por hectárea y por año			Precio del arrendamiento de la tierra por hect. y por año		
	1922-23	1923-24	1924-25	1922-23	1923-24	1924-25
	A 1 legua	235.37	262.65	308.—	19.50	18.90
A 2 leguas	218.60	252.28	289.—	17.75	17.35	18.67
A 3 „	209.50	239.15	266.—	16.70	16.30	17.67
A 4 „	207.83	204.05	248.—	14.80	14.—	15.67
A 5 „	197.72	198.60	234.—	13.10	13.50	14.50
A 6 y más leguas.	182.29	176.20	216.—	12.65	13.—	13.60

Precios de los arrendamientos de la tierra apta para la explotación agrícola al tanto por ciento de la cosecha, en la misma provincia:

	1922-23	1923-24	1924-25
Productos en parvas y en trojes .	27	28	—
Productos trillados y desgranados al pie de las máquinas	25	27	26
Productos embolsados en la chacra	24	25	23
Productos embolsados puestos en la estación del ferrocarril	22	24	22

5.—Precios de los arrendamientos en la gobernación de La Pampa

A ñ o s	Por hectárea y por año	
	En dinero m\$.n.	A % de la cosecha
1913-14.....	5.—	15
1914-15.....	5.—	20

1915-16.....	6.—	15
1916-17.....	6.—	16
1917-18.....	6.—	20
1918-19.....	6.—	15
1919-20.....	7.—	20
1920-21.....	8.—	18
1921-22.....	7.80	18

Distancia a la estac.	Valor corriente de la tierra por hectárea y por año			Precio del arrendamiento de la tierra por hect. y por año		
	1922-23	1923-24	1924-25	1922-23	1923-24	1924-25
A 1 legua	184.17	170.40	204.—	12.16	10.22	12.05
A 2 leguas	168.33	157.75	189.05	11.16	9.63	11.25
A 3 „	143.33	133.35	173.40	9.55	8.38	10.10
A 4 „	130.—	107.50	156.75	9.—	8.12	9.35
A 5 „	116.67	101.75	143.95	8.50	7.38	8.45
A 6 y más leguas.	108.33	101.15	130.95	6.—	6.45	7.50

Precios de los arrendamientos en la gobernación de La Pampa, estipulados al tanto por ciento de la cosecha:

	1922-23	1923-24	1924-25
Productos en parvas y en trojes .	—	—	22
Productos trillados y desgranados al pie de las máquinas	—	—	—
Productos embolsados en la chacra	—	—	20
Productos embolsados, puestos en la estación del ferrocarril	20	20	18

En el año agrícola 1926-27 se registraron en la región de los cereales los siguientes precios medios de arrendamientos (por hectárea y por año):

Provincias y territorios	Arrendamiento en \$ m/n. a 3 legs. estación	Arrend. al % cosecha puesto en la estación
<i>Buenos Aires</i>		
Zona norte	40.—	33
„ oeste	28.—	25
„ sud-oeste	18.—	20
„ este.	25.—	25
„ centro	25.—	20
<i>Resumen de Bs. Aires</i>	25.—	25
<i>Santa Fe</i>		
Zona norte	17.—	25
„ sur	35.—	30
<i>Resumen Santa Fe</i>	26.—	27
<i>Córdoba</i>	20.—	26
<i>Entre Ríos</i>	15.—	26
<i>Pampa</i>	10.—	18
<i>Resumen general</i>	20.—	26

Como se desprende de las cifras que preceden, es evidente que la guerra europea gravitó notablemente en lo que se relaciona con el precio de los arrendamientos de las tierras en nuestro país, ya que se observa que, a partir de 1913-14, después de un leve declinamiento hasta el año 1914-15, un brusco descenso en los precios — más sensible en las provincias de Buenos Aires y Santa Fe — que se mantiene hasta 1916-17, en que se origina un ascenso que culmina en 1918-19 fecha en que se registran, hasta ese momento, los más altos precios cotizados para la zona cereal.

En esa época se da fin en Europa a las hostilidades entre los países beligerantes, abriéndose paso una nueva era de paz y de trabajo que habría de encauzar nuevamente las actividades económicas del mundo, hondamente convulsionadas por tan ingrato acontecimiento.

El éxodo de trabajadores en nuestro país, operado en los años 1914 a 1918, en cuyo período la estadística migratoria registra elevados saldos desfavorables, determinó una aguda crisis en los precios de los arrendamientos, como consecuencia lógica de una menor demanda de las tierras y justo es reconocer que, en esta oportunidad, los agricultores obtuvieron de sus cosechas resultados remunerativos, ya que la firme demanda de granos de los países en lucha contribuyó, en buena parte, a elevar satisfactoriamente el nivel de los precios de estos productos.

Pasado ese momento y sintiéndose ya los efectos del desequilibrio general originado por la guerra, la mayoría de los agricultores, que pagaba arrendamientos muy bajos a los actuales, se encuentra — a partir de 1920-21 — ante el grave problema que le planteaba el alarmante aumento de los precios de locación de las tierras aptas para las labores agrícolas.

A este mayor valor de los arrendamientos, sumóse el encarecimiento de los jornales y de otros artículos, todo lo cual contribuyó a determinar un mayor costo de producción, con las dificultades consiguientes para el agricultor y especialmente para aquél que explotaba campos de gran extensión.

En los momentos actuales la agricultura nacional pasa por una verdadera situación de prueba, pues, a la restricción a la colocación de sus productos en los mercados del exterior que han levantado barreras aduaneras, debe agregarse la aguda crisis de precios en el mercado internacional, agravada a último momento por lo que se presume con fundamento la guerra económica del Soviet, manifestada por el "dumping" de cereales rusos en las plazas consumidoras de Europa y los EE. UU. de Norte América.

La determinación equitativa del canon de arrendamiento es una operación delicada que requeriría, para su fijación racional, el concierto más ajustado de los intereses de locador y locatario.

Es común y corriente que el propietario, al alquilar sus tierras, exija un precio de locación fijado en la medida que le represente una buena remuneración al capital invertido en aquéllas.

Si bien es lógico que así ocurra, aunque no del todo equitativo

ya que la productibilidad del suelo debiera intervenir preponderantemente en la determinación del valor de la tierra y por consiguiente en la de su precio de locación, debe tenerse presente que lo que ha contribuido en buena parte a elevar los precios de los arrendamientos, ha sido, en particular, la especulación desmedida y sin control, realizada por negociantes que, ya sea directamente o bien bajo la forma deliberada de empresas comerciales, se han dedicado a arrendar considerables extensiones de campos para subarrendarlos a los colonos a precios lucrativos.

En cuanto respecta a la influencia de los impuestos territoriales sobre el precio de los arrendamientos, cabe consignar que no se observa una relación proporcional entre el aumento operado en los primeros en los últimos años y el registrado en los segundos.

Sin embargo, en poder de los mismos agricultores — según se exponía en un artículo publicado por "La Prensa" no hace mucho tiempo — se hallaría el medio de originar una baja en los precios de los arrendamientos, porque, pese a la intervención de los intermediarios, la ley de la oferta y la demanda es la única que en rigor regula el precio de aquellos.

De tal suerte que los colonos podrían, en defensa de sus propios intereses, influir notablemente en la cotización de los arrendamientos, tendiendo a descongestionar las zonas donde existe una densa población agrícola y donde se perjudican unos a otros en la natural lucha por la posesión de la tierra indispensable a sus labores. La demanda, superando así a la oferta, gravitaría en forma evidente sobre los precios.

En tales condiciones sucede, que solamente el agricultor bien dotado puede ocupar las tierras de elevado valor. Los que no cuentan con los que disponen de poco capital, deben entonces alquilar campos que, siendo de buenas condiciones agrológicas, sean a su vez de menor precio de locación, los que no serán difíciles de hallar, pues existen en algunas zonas del país buenas tierras que podrían arrendarse a precios que estarían de acuerdo con los medios de los agricultores más modestos.

Se obtendría con ello un triple efecto: 1º la descongestión de las zonas en tales condiciones; 2º el beneficio inmediato del agricultor, al serle posible un costo de producción con un aceptable margen de utilidad, y 3º la población y progreso de vastas extensiones aptas para la agricultura con medios para el transporte de los productos, que hoy se hallan poco menos que despobladas y que podrían arrendarse, como ya se ha dicho, a precios realmente convenientes.

Por otra parte, es muy común el hecho en el país, de que el colono se sienta inclinado hacia la gran explotación, sin detenerse a razonar si se hallará luego en condiciones de poder desempeñarse de acuerdo con las exigencias de la misma. El tipo "standard" deseable de explotación agrícola, adaptable a las características y a las necesidades de nuestro país, sería aquella de una extensión no muy superior a 100 hectáreas, o sea aquella que pueda desenvolverse con pocos gastos, trabajando el agricultor y su familia y uno o dos

peones a lo sumo, de manera que le permita obtener el máximo posible de utilidad.

Relacionado con este capítulo de los precios de los arrendamientos, vamos a referirnos ahora a los proyectos presentados al Hon. Congreso Nacional tendientes a allanar las dificultades derivadas de este problema.

En la sesión del 29 de julio de 1922, el ex diputado doctor Valentín Vergara presentó un proyecto de ley por el cual los *contratos de arrendamiento de inmuebles con destino a la ganadería o a la ganadería y agricultura*, cuyo precio de alquiler excediera del 10 % del valor de la tasación fiscal para el pago de la contribución territorial, podrían ser rescindidos a fin de que se fijase el precio, bien por una nueva estipulación contractual o por una estimación arbitral.

Las reclamaciones por exceso de precio serían dirimidas por comisiones de partido, departamento o distrito, y se crearía al efecto una comisión nacional compuesta de 9 miembros, presidida por el presidente del Banco de la Nación e integrada por los de los Bancos Hipotecario Nacional y Provincia de Buenos Aires, presidente de la Sociedad Rural Argentina, 1 delegado del Ministerio de Agricultura, 2 arrendatarios y 2 propietarios de campo.

En julio 17 de 1923, los ex senadores doctores Del Valle, Céspedes y Luna, sometieron al Hon. Senado un proyecto de ley atento el cual los gobiernos nacionales o provinciales designarían, para cada una de las circunscripciones comunales, una comisión o junta evaluadora, constituida por 2 mayores contribuyentes, 2 arrendatarios que explotasen directamente la tierra dedicándola a la explotación agrícola o ganadera y el intendente municipal, la que, dentro de los 120 días de promulgada la ley, debería proceder al reajuste de los contratos de arrendamientos rurales.

Este proyecto, así como el mencionado en primer término, no recibió sanción alguna de los respectivos cuerpos.

Y, finalmente, limitándonos a las iniciativas más importantes, se transcribe el proyecto más reciente, presentado en 19 de junio de 1929, por el ex diputado nacional doctor Nicolás Repetto, quien — considerando la situación de suyo crítica de nuestra agricultura, agravada últimamente por algunos factores nuevos, entre los que predomina el de los precios bajos a que se cotizan los granos — propone, como solución racional y permanente de las dificultades que se le crean a los arrendatarios de campos, en cuanto se relaciona con el monto de los arriendos agrícolas, la institución por ley de “comisiones arbitrales” en todos los centros agrícolas del país, encargadas de atender y fallar en los casos de diferencias que les fueran sometidos por arrendatarios y arrendadores relativos a este asunto u otros aspectos del contrato:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º— El Ministerio de Agricultura designará en las ciudades, villas y pueblos de las zonas agrícolas del país, comisiones arbitrales encargadas de proceder al reajuste de los contratos de arrendamientos agrícolas o ganaderos toda vez que se hubiera sus-

citado alguna dificultad entre arrendatarios y arrendadores a causa del monto del arriendo o de alguna otra cláusula del contrato de arrendamiento.

Art. 2º — En la composición de las comisiones arbitrales a que se refiere la presente ley, entrarán de preferencia un representante de los agricultores arrendatarios o de la cooperativa agrícola local, si la hubiere, otro de los ganaderos arrendatarios, el juez de paz del lugar, el gerente de la sucursal del Banco de la Nación o, en su defecto, de otra institución bancaria de la localidad, un representante de los arrendadores o propietarios de la región y el funcionario local del Ministerio de Agricultura de la Nación. Estas comisiones se compondrán de 5 miembros, los que durarán en sus cargos 4 años, debiendo renovarse en número de 2 y 3 alternativamente, cada 2 años, pudiendo ser designados nuevamente por tantos períodos como lo considere conveniente el ministro de agricultura.

Art. 3º — Para juzgar de la equidad del monto de un arriendo, las comisiones arbitrales se basarán en los datos relativos a la productividad agrícola o ganadera del suelo de cada región y a los respectivos gastos de explotación, según el promedio de los diez años últimos. En cuanto a la procedencia de estos datos, ellos podrán ser recogidos en el lugar por los propios miembros de las "comisiones arbitrales", pero en todos los casos deberán ser confrontados con los que a su requerimiento enviará la oficina de estadística y economía rural del Ministerio de Agricultura.

Art. 4º — Al fijar los gastos de explotación para los agricultores arrendatarios se tendrá en cuenta:

- a) El salario y la manutención de los que trabajan en la chacra;
- b) las semillas;
- c) la amortización del inventario, que no bajará del 10 % al año para la maquinaria agrícola;
- d) las piezas de repuesto, reparaciones, gastos de fragua, etc.;
- e) el costo de las bolsas, de la trilla y del desgranado;
- f) el interés, calculado de acuerdo a la tasa bancaria, del capital empleado en la chacra;
- g) los seguros contra granizo, incendio y accidentes;
- h) los impuestos que están a cargo del arrendatario.

Art. 5º — Los procedimientos de las comisiones arbitrales serán brevísimos y verbales. Nombrados por las mismas comisiones, el presidente y el secretario, podrán funcionar con sólo dos miembros, debiendo reunirse por lo menos una vez por semana. Escuchadas las partes y obtenidas las demás informaciones que consideraran necesarias, las comisiones arbitrales resolverán dentro de los 15 días toda cuestión que le sea planteada por los arrendatarios agrícolas a causa del monto excesivo del arriendo. Los pareceres o decisiones de las comisiones arbitrales se tomarán por simple mayoría y obligarán a las partes, pero podrán ser apelados ante la justicia ordinaria.

Art. 6º — Las "comisiones arbitrales" podrán entender también en todos aquellos conflictos o divergencias entre arrendatarios y arrendadores motivadas por causas distintas a la fijación del monto

del arriendo, como las que se relacionan con el cumplimiento de la ley N° 11.170 sobre arrendamientos agrícolas.

Art. 7° — El desempeño de la función de miembro de las comisiones arbitrales instituidas por la presente ley será enteramente gratuito.

Silvio PASCALE.

(Continuará).

