

# 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. Luis A. Podestá Costa**  
Por la Facultad

**Emilio Bernat**  
Por el Centro de Estudiantes

**José S. Mari**  
Por el Centro de Estudiantes

#### SECRETARIO DE REDACCION

**Carlos E. Daverio**

#### REDACTORES

**Silvio Pascale**  
**Ovidio V. Schiopetto**  
Por la Facultad

**Angel Boigen**  
Por el Centro de Estudiantes

**Armando Massacane**  
Por el Centro de Estudiantes

---

**Año XIX**

**Mayo, 1931**

**Serie II, Nº 118**

---

DIRECCION Y ADMINISTRACION  
CALLE CHARCAS 1835  
BUENOS AIRES



de Mario A. Rivarola

## Contratos agrícolas <sup>(1)</sup>

---

### CONSIDERACIONES GENERALES

1. Las dificultades con que tropieza la explotación agrícola, sea bajo la forma ganadera o de laboreo de la tierra, y que se hacen más sensibles en las épocas de crisis, no están desvinculadas de la deficiencia de la legislación, y esto obliga a pensar en el mejoramiento de las leyes como forma directa de propender al mejoramiento económico. Varios son los factores que intervienen en detrimento de esta finalidad, algunos de orden general, que afectan a todo nuestro sistema legislativo, y otros de carácter especial relacionado directamente con el problema de la explotación de la tierra.

Debe desde luego señalarse el apego al derecho tradicional y a las denominaciones históricas. Mucho de lo que se tradujo en el fracaso de la “enfiteusis” de Rivadavia, por ejemplo, se debe al hecho aparentemente insignificante, de habersele llamado “enfiteusis”; y aun hoy las críticas se hacen sin comparar la institución jurídica que fué y la nueva que bajo el mismo nombre se trataba de regular, y que prácticamente

---

(1) El presente trabajo es la respuesta dada a la encuesta que el Museo Social Argentino, por medio de su Laboratorio de Derecho Rural Comparado ha hecho, titulándola *Encuesta sobre aparcería*.

La síntesis de esa respuesta, sobre cada pregunta del cuestionario circulado, es la siguiente:

1. — ¿Qué concepto le merece, en términos generales, la “aparcería”, como régimen de explotación agrícola y ganadera aplicado en nuestras campañas?

La “aparcería” en su concepto histórico no es ya adecuada al estado económico contemporáneo. En el concepto de quienes así llaman hoy a los

ofrece, después de un siglo, analogías de hecho con iniciativas ultramodernas que bajo nombres novedosos tratan de penetrar en la legislación actual. En cuanto al apego al derecho tradicional, es notoria la enfermedad que nos aqueja. A pesar de los males que padecemos por falta de leyes nuevas que se pongan al unísono con los fenómenos económicos actuales, cualquier idea que remotamente ponga en la posibilidad de afectar ventajas adquiridas más o menos al margen de leyes actualmente defectuosas, aviva el espíritu conservador, y parecería que no existiera otro lema que el de "más vale lo malo conocido que lo bueno por conocer".

Otro factor no menos importante es el de la pereza o lentitud legislativa propia de nuestro Congreso, o mejor dicho, del concepto con que nuestros representantes entienden el desempeño de la función legisladora que por la constitución les incumbe. Las leyes dictadas en breve término de horas y bajo la presión del momento, no son las que pueden servir para encauzar o resolver problemas económicos fundamentales; se necesita reposo y meditación, que es distinto de no estudiar y postergar hasta que vencen los dos años en que los proyectos decaen y pasan al archivo si nadie los renueva.

Inconveniente serio, es también el afán de imitar, que entre nosotros predomina al legislar, dejando de tener en cuenta circunstancias que establecen una diferencia entre nuestro país y aquellos cuyas leyes se desea tomar por modelo, y sin pensar que alguna vez algún país fué el primero en darse leyes que se apartaran de modelos existentes, y que bien puede también el nuestro darse las propias que no imiten otras, si tal es nuestra conveniencia ante los fenómenos económicos netamente argentinos.

Otro punto de vista que debe señalarse es la falta de legislación uniforme que prácticamente se produce en la apli-

---

contratos que se parecen a lo que fué la "aparcería", es uno de los tantos contratos de explotación agrícola que puede, una vez regularizado por la ley, propender al mejoramiento económico de nuestro país y al bienestar de sus habitantes.

## 2.—¿Qué ventajas le encuentra sobre el arrendamiento?

No considero que existan ventajas realmente tales de la "aparcería" (en cualquier concepto) sobre el arrendamiento, ni viceversa, porque deben ser dos instituciones de carácter y finalidad distintas.

cación de leyes destinadas a regir con un solo texto y un solo efecto en todo el país. A esta situación se llega por las diversas "interpretaciones" que resultan de los fallos de quince jurisdicciones distintas sin que se llegue a una inteligencia final y única, algunas veces porque el fallo no puede someterse al recurso ante la Corte Suprema, otras porque siendo posible llevar el caso hasta ese Tribunal, la escasa importancia pecuniaria del asunto no soporta los gastos indispensables, y otras porque el intereado agota su paciencia después del largo tiempo ya transecurrido en el litigio, al llegar la oportunidad de interponer el recurso.

Otro factor importantísimo es el criterio de la legislación y el criterio de la interpretación judicial de las leyes, cuando se las cree dictadas "en protección" de determinada clase o colectividad. En un país en que el principio fundamental de los derechos individuales es la igualdad ante la ley, no puede jamás pensarse en leyes que protejan a un individuo *contra* otro, sino en leyes que establecen el derecho *de uno y otro*, destinadas a proteger *a ambos* contra las pretensiones ilegítimas *de cualquiera de ellos*. En el caso especial de las relaciones jurídicas entre quien posee la tierra y quien la explota, tan pronto como se piense, al decidir la cuestión concreta, que la intención supuesta de la ley fué *proteger* al segundo, se caerá en un prejuicio tan grave como si se creyera que la intención fué de proteger al primero; y la decisión dada bajo este argumento carecerá de la justicia, que supone un derecho en cada parte, limitado por el derecho de la otra, y no una protección de una en detrimento de la protección que también el Estado debe a la otra.

La extensión del tema y la brevedad que impone el ca-

---

La ventaja estará en que las dos formas tengan su régimen jurídico claro y preciso, para que los individuos las adopten según su conveniencia personal del momento, y no para huir de una y caer en la otra por los defectos de la legislación.

3. — Señale los inconvenientes con que a su juicio tropieza en la práctica dicho sistema, sea por vicio propio del mismo, o bien, en lo que respecta a nuestro país, por la falta de amparo legal o jurisprudencial en que se halla.

Los inconvenientes con que tropieza en la práctica el sistema, son los propios de cualquier contrato no previsto y regulado especialmente por la

rácter de una contestación a una encuesta, obliga a no ampliar estas consideraciones generales, que basta señalar para comprender que ellas afectan indirecta o directamente al problema de la explotación agrícola en la Argentina.

#### PUNTO DE VISTA PERSONAL

2. Entiendo que una *encuesta* tiene por objeto principal recoger las opiniones *personales*, y que en la apreciación de éstas se debe tener en cuenta las circunstancias y antecedentes singulares de quien responde. No obedece, pues, a vanidad, que al disponerme a dar mi contestación diga cuáles hechos o situaciones son el antecedente de la respuesta.

Mi opinión, que he de dar en estas páginas, es el producto de mi observación desde diversos puntos de vista que creo dignos de tenerse en cuenta.

a) Como estudiante de derecho me tocó en suerte asistir al primer curso que sobre legislación rural dictó el doctor Eleodoro Lobos al incorporarse esa asignatura en la materia que hasta entonces (año 1902) había sido únicamente de legislación de minas. En ese curso fuimos designados varios alumnos para realizar cada uno un trabajo sobre cada punto de la nueva asignatura, y se me encomendó el de "bases y antecedentes de la legislación rural argentina", que me obligó a una larga y paciente recorrida de todas las leyes y decretos desde 1810 hasta 1900. Un breve resumen de lo escrito entonces, fué publicado en el mismo año.

b) Como abogado después de cumplidos veintiséis años de profesión y seis de estudios, corridos simultáneamente con la práctica desde el primer día, he intervenido en numerosos casos, litigiosos o de simple consulta, relacionados con el punto

---

ley, y sobre todo la inseguridad en el consentimiento, librado a la interpretación que del mismo pueda hacerse después de celebrado el contrato, es decir, la posibilidad de atribuir al individuo lo que no entendió decir ni consentir.

4. — ¿Cuál es la naturaleza jurídica que Vd. atribuye al contrato de aparcería?

La naturaleza jurídica de la "aparcería" es propia; no es sociedad ni es arrendamiento, y debe determinarse con características especiales que impidan confundirla con uno y otro de los expresados contratos.

de la encuesta, y puedo decir, no sin cierta legítima satisfacción, que a través de tan largo período no ha llegado a los Tribunales, como litigio, ningún caso aconsejado por mí como consulta.

c) Como profesor que fuí de Legislación agraria en la Universidad de La Plata, desde 1914 a 1918, el cariño con que me dediqué a la cátedra fué motivo para agregar nuevas observaciones y meditar serenamente sobre ellas.

d) Finalmente, también me ha tocado intervenir en forma práctica, como parte interesada o como apoderado de la parte, en arrendamientos y explotación de campo. Puedo también decir con satisfacción, que he tenido arrendatarios o colonos por largos años; que los tengo todavía, algunos que ya han pasado de los veintitrés años en el mismo lote, sin haberse presentado otras dificultades que las que surgen del muy respetable deseo del arrendatario de pagar el menor precio posible, y que se han resuelto en perfecta armonía. Es así como me trato hoy con hombres que conocí de niños de corta edad en la familia del colono o arrendatario, quienes ahora continúan el trabajo de sus padres, algunos ya fallecidos, y con quienes me liga un afecto que considero recíproco, y que está bien distante de lo que generalmente se supone en la relación con el "patrón" orgulloso y de pocas palabras.

#### LA "APARCERÍA" Y EL "ARRENDAMIENTO"

3. Las consideraciones generales expuestas al comienzo, son de aplicación, desde luego, a las dos preguntas que en primer término propone el cuestionario.

Para contestar qué concepto me "merece, en términos generales, la aparcería" y "qué ventajas le encuentro sobre el arrendamiento", sería desde luego indispensable aclarar lo que

---

5. — Señale los rasgos fundamentales que a su juicio caracterizan su figura jurídica.

Los rasgos fundamentales que caracterizan su figura jurídica no se pueden señalar mientras no se establezca por la ley el contrato nominado. A mi juicio el rasgo fundamental está en el sometimiento voluntario de cada uno de los contratantes, a riesgos de la agricultura (en sentido lato) substancialmente análogos, pero de consecuencias perfectamente distintas para uno y otro. Es éste en mi opinión el verdadero elemento dife-

el cuestionario entiende por "aparecería" y por "arrendamiento".

Antes de la reforma introducida por la ley N° 11.170, el arrendamiento se caracterizaba por el pago en dinero (art. 1493 del cód. civil) en las oportunidades establecidas en el contrato. A este concepto ya de por sí bien definido se agregaba todavía la disposición del art. 1557 del código civil, que cerraba toda posibilidad de reducción de la renta por "casos fortuitos ordinarios o extraordinarios que destruyan o deterioren las cosechas". Nos encontrábamos, pues, en presencia de un contrato "nominado" (art. 1143 del cód. civil) con caracteres precisos, en el que la circunstancia diferencial era el pago *en dinero* de una cantidad rígida y predeterminada, no susceptible de alteración, y de exigibilidad igualmente rígida, a fecha fija y sin consideración a la posibilidad en que el arrendatario se encontrase de pagarla.

Después de dictada la ley 11.170 se ha borrado esta línea de demarcación del antiguo contrato de arrendamiento. Ella no le ha dado nombre especial; por el contrario, lo evita cuidadosamente en el artículo 1°, pero conserva la palabra "arrendamiento" en el art. 13 al referirse a la prestación a cargo de quien explota la tierra (arrendatario?) y precisamente al ocuparse de la entrega del "tanto por ciento de la cosecha", es decir, de la prestación en especie, que antes no podía ser sino en dinero para que pudiera llamarse arrendamiento (art. 1493 del cód. civil). A esto se agrega todavía una característica específica para el régimen y aplicación de esa ley: la extensión "no mayor de 300 hectáreas", superficie

---

ferencial con que se pueden agrupar todas las variantes que actualmente tiene el contrato de participación proporcional en los frutos.

6. — ¿Considera o no necesaria su regulación en la ley?

Considero indispensable la regulación en la ley simultáneamente con todos los contratos de explotación agrícola. La considero inocua, o poco menos, si la iniciativa se limita; y más aun, peligrosa si no se resuelve *in totum*.

7. — Caso afirmativo: ¿esa ley debe ser nacional, o bien debe dejarse que cada provincia dicte la suya?

Dentro del concepto dado en la respuesta precedente, la ley debe ser de orden nacional.

minúscula e irrisoria en las desoladas tierras de Santa Cruz, y verdadero latifundio en las proximidades de la Capital Federal, Rosario o cualquier otra ciudad de las de primera magnitud en la República, en que la tierra no sea "de regadío" (art. 17 de la misma ley).

En cuanto a la "aparecería", mencionada en el cuestionario, no figura como contrato nominado en nuestra legislación, y no sería posible referirse a esta forma contractual sin establecer con claridad, previamente, lo que cada opinante entienda por "aparecería", para decir luego qué ventajas le encuentra sobre el arrendamiento, y presuponiendo que se las encuentre.

En tercer lugar, tampoco es dable interpretar el cuestionario admitiendo que llame "aparcería" al contrato sin nombre propio contemplado por la ley 11.170, porque ésta incluye expresamente, por el art. 1º, el caso en que se estipule un precio en dinero, que es antagónico de la idea de "aparecería"; y a la inversa, excluye de su régimen el contrato sobre una superficie superior a 300 hectáreas, aunque se estipule la entrega de un tanto por ciento de la cosecha, que es la base substancial de lo que se conoce por "aparcería".

Sin saber o determinar qué es lo que se compara, no es posible pedir ni establecer comparaciones. Pero no desearía que esta afirmación fuera considerada como pretexto para eludir la respuesta, o como simple juego de palabras impropio de la seriedad de la opinión y de la trascendencia del tema que la motiva.

Interpreto, pues, el cuestionario, suponiendo que tiende a pedir una contribución a la solución del grave problema de la explotación agraria; pero el texto de sus diez preguntas me impide admitir que se refiera a algo distinto de las leyes ac-

---

8.—¿Qué clase de explotación debe comprender: sólo la agrícola, o también la ganadera?

Dentro del mismo concepto, debe comprender no sólo la explotación agrícola sino también la ganadera y todas las formas intermedias y mixtas.

9.—Cualquiera sea la naturaleza jurídica que Vd. le atribuya: ¿Considera procedente el desalojo del colono en los casos en que se produce alguna causa de conclusión del contrato señalada en éste, en la ley o en la costumbre del lugar, o considera que debe continuar ocupando la tierra mientras se liquiden las cuentas que puedan haber quedado pendientes entre las partes por razón de aparcería?

tualmente vigentes, es decir, el sistema del código civil tal como quedó después de la ley 11.170 y el régimen de esta ley.

Sobre esta base, y por razones en que no es del caso extenderme después de lo ya dicho, sólo podría expresarme en una forma no muy gramatical, pero bien clara, diciendo que los dos sistemas son "peores", y que ninguno de ambos, a mi juicio, satisface las necesidades económicas propias de nuestra agricultura actual.

Al responder a la pregunta sexta, en la que me reservo exponer algunas ideas más, quedará contestado lo que pueda parecer poco claro o evasivo en este momento y con respecto a las dos primeras cuestiones propuestas.

#### INCONVENIENTES DEL "ARRENDAMIENTO" Y DE LA "APARCERÍA"

4. La cuestión tercera inquiriere cuáles inconvenientes pueden señalarse "en la práctica de dicho sistema", ya sea por vicios propios del mismo o, en nuestro país, por falta de amparo legal o jurisprudencial.

"Dicho sistema" puede ser el del "arrendamiento", palabra con que termina el texto de la cuestión segunda, o el de la "aparcería", título principal del cuestionario y motivo de la encuesta. En la duda no tengo inconveniente en referirme a uno y otra.

En cuanto al arrendamiento, creo innecesario repetir lo que se dijo y se tuvo presente al discutir, y sancionar la ley 11.170, ni agregar ahora otras observaciones más. Uno solo cualquiera de los "inconvenientes" del arrendamiento del código civil hasta el día de la sanción de aquella ley, justificaba

---

La respuesta sólo puede ser circunstancial. El desalojo debe ser justo y la ley puede atenuar su posible violencia sin descuidar la situación recíproca ni la posición desventajosa del propietario, al restringir o condicionar los casos en que el desalojo haya de ser procedente.

10.— Suministre cualesquiera otros datos, y haga cualquier consideración que considere de provecho para la composición de un proyecto de ley sobre aparcería para la República Argentina.

Satisfago sólo en parte el deseo del cuestionario y el mío, al referirme a cuanto dejo escrito, cuya extensión lamento, y que espero me sea excusada.

Buenos Aires, 14 de mayo de 1931.

desde luego la necesidad de un nuevo régimen, y el propósito de mejorar la institución jurídica o de crear otra. Si el propósito no se ha cumplido, en nada afecta ello al motivo que dió lugar a la ley nueva. Si ésta es mala deberá buscarse una mejor; pero el antiguo "arrendamiento" (hasta el 30 de septiembre de 1921) no ha dejado de tener los inconvenientes que ya tenía para todas las superficies de 301 o más hectáreas, y para todos los casos de 300 o menos hectáreas en que el precio sea en dinero. La indemnización por las mejoras introducidas, las disposiciones prohibitivas del art. 7º de la ley y cualquier otra que se considere un adelanto, no cambian la limitación que al nuevo régimen impone el art. 1º, ni subsanan el error de involucrar en él los casos de prestación en especie y los de pago en dinero. Tan acreedores a tales mejoras legislativas (admitido que lo sean) eran los contratos relativos a 299 hectáreas como los que se realizaren sobre 301 hectáreas o más.

Los inconvenientes del contrato regido por la ley 11.170 son los comunes a todos los contratos sometidos a leyes que restringen la libertad de contratar, o desequilibran la garantía de las partes contratantes.

Es muy difícil, cuando no imposible, que por ley se pueda suprimir o impedir el hecho voluntario de las personas, realizado con consentimiento libre de todo vicio. Aun en los casos en que a tales hechos se atribuyan consecuencias antieconómicas, con verdad o por error o incompleta observación, es más eficaz la regulación del hecho económico sometiéndolo a un régimen jurídico también ajustado a la realidad, que su prohibición o la declaración de inexistencia de cláusulas admitidas por ambas partes al contratar.

No puede ponerse en duda, por ejemplo, que dos lotes de igual extensión e igual calidad de tierra, sólo separados por la línea artificial de un alambrado, se hayan entregado por dos dueños a dos personas distintas y con fines y por motivos también diversos. El primer lote forma parte de un grupo de veinte fracciones destinadas a agricultura al tanto por ciento de la cosecha, en una proporción de 25 al 30 %; su propietario, durante años, ha usado la misma forma contractual y los colonos también. El segundo lote constituye todo el patrimonio de otro propietario que por cualquier motivo, — digamos enfermedad o dificultades financieras — no puede en ese año trabajar la tierra como lo hacía desde veinte años atrás; y en la alternativa entre pasar el año sin obtener producto alguno o someterse al precio de la única oferta que en el mo-

mento recibe, — supongamos \$ 10 por hectárea — encuentra un vecino que tiene disponibles elementos de trabajo y dinero para explotar esa tierra durante ese año, pero que impone también su ventaja y sólo consiente una participación del 15 por ciento. No se trata de hipótesis imposibles, y en la presente época de crisis no sería difícil encontrar muchos casos reales análogos. El contrato en ambos supuestos es idéntico; su forma igual, como también todos sus detalles, salvo el precio y el plazo. Al final del año las consecuencias son distintas: si el propietario en desgracia era dueño de 301 hectáreas, el campo deberá restituírsele, y habrá pasado el mal momento salvando su situación transitoria con un quebranto muy relativo. Si sólo tenía 299 hectáreas y el ocupante burla la buena fe con que el propietario le entregó el campo, quedará instalado en él, por imperio de la ley, durante tres años más, por la mitad del precio en especie que habría pagado si el contrato hubiera sido realmente por cuatro años, y el Estado lo amparará por mano de la justicia en su perfecta mala fe.

En la misma forma que este abuso del colono, con desamparo del propietario, puede también, a la inversa, encontrarse infinidad de formas con las que es posible burlar la ley en lo que ésta pretendió asegurar para el colono. Basta con un solo ejemplo, — para no ser demasiado extenso — y este ejemplo se puede encontrar para el punto capital sobre el cual giró la discusión de la ley: la estabilidad del colono por un término mínimo de cuatro años. Si el propietario quiere asegurar el desalojo del campo a los dos años, le será sumamente sencillo: si el precio de la hectárea es de \$ 30 anuales sobre 100 hectáreas, o sea \$ 3.000 por año, bastará con redactar un contrato en que figure como precio la suma de \$ 5.000, y dejar en poder del colono un recibo de \$ 2.000, en calidad de depósito de garantía, que el propietario deberá imputar al arrendamiento del segundo año; en el contrato se declarará que el importe del primer año está pagado. De este modo el precio real de \$ 3.000 entregado al firmar el contrato, cubre los aparentes \$ 5.000 del primer pago; con el titulado e inexistente depósito de garantía por \$ 2.000, más otros \$ 3.000 en efectivo, tendrá pago el segundo año; y al llegar el tercero, tendrá precisamente que desalojar, a no ser que opte por pagar \$ 5.000 completos y en efectivo. El propietario habrá tenido en la ley el amparo que la ley quiso quitarle.

**Una necesidad satisfecha . . .**

Para “BANCOS” ha aparecido la obra que esperaban los estudiantes de Ciencias Económicas

# **Las Letras Documentadas**

Un estudio de Derecho Bancario por ERNESTO DE BIASE

En venta: ADMINISTRACION DEL CENTRO ESTUDIANTES DE CIENCIAS ECONOMICAS

CHARCAS 1835 - U. T. 44, JUNCAL 6997

## NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE "APARCERÍA"

5. Las preguntas 4ª y 5ª del cuestionario pueden también refundirse en un solo capítulo. Expresar cuál es la "naturaleza jurídica" del contrato de aparcería, y señalar "los rasgos fundamentales que caracterizan su figura jurídica", son a mi juicio simplemente dos modos de hacer una misma pregunta. Añadiré desde luego y a modo de anticipo de lo que en seguida he de decir, que bajo cualquiera de las dos formas, ellas son de imposible contestación, en el derecho positivo argentino; y además, puede considerarse inoficioso averiguar ya sea la "naturaleza jurídica", ya los "rasgos fundamentales" del contrato de aparcería.

Del punto de vista de la legislación argentina, el contrato de aparcería no existe. La clasificación ya recordada del artículo 1143 del código civil impide, — hablando en lenguaje jurídico argentino — admitir que tengamos entre nosotros un "contrato de aparcería". Sólo podemos llamar por nombre especial a aquellos contratos "que la ley los designa bajo una denominación especial". Los demás corresponden a una categoría llamada de "contratos innominados", y que más es género que especie, porque de ella van surgiendo las convenciones que por su frecuencia y homogeneidad llegan a adquirir fisonomía propia y se hacen acreedoras a reglas jurídicas y legales comunes y aplicables a su generalidad. El seguro y el cambio, por ejemplo, no figuran en el código civil, pero están regidos por el código de comercio; el de suscripción, para las sociedades anónimas no lo está. El estudio de este último obliga a llamarlo de algún modo, pero de ello no se sigue que deje de ser innominado, ante la ley, debiendo buscarse sus normas entre las de contratos análogos (1).

El "colonato parciario" o "aparcería" está previsto en cuanto a su forma, en la ley 79, título XVIII, Partida III, que comienza así: "A medias dan los omes a labrar sus heredades. E la carta deve ser fecha de esta manera"... El modelo de contrato que contiene la citada ley, da una idea de lo que era el contrato en sí, y que resulta de las siguientes estipulaciones: plazo de cinco años; compromiso del propieta-

---

(1) Quien estas líneas escribe, se vió obligado a adoptar la designación (*Sociedades anónimas*, tomo II, Nº 126), pero advirtió que no se refería a ninguna designación ni régimen legal especial.

rio de no embargar ni estorbar al colono, y de protegerlo contra terceros en la ocupación; compromiso del colono de labrar y arar la tierra, sembrarla a su coste, y entregar al propietario en su casa la mitad de cuantos frutos obtuviere.

Sánchez Román, erudito autor de los "Estudios de derecho civil", al referirse al arrendamiento *anterior al código civil español*, nos dice: "Se ha cuestionado acerca de la naturaleza de este contrato, considerando muchos escritores que más que una especie del arrendamiento es del contrato de sociedad, y algunos que es un verdadero contrato innominado; pero ninguna de las soluciones está exenta de reparos, y en cambio lo usual es considerarle como una forma especial del arrendamiento, que en algunas regiones es muy practicado como sistema de cultivo. *Su especialidad consiste* en que la merced o renta, en vez de estar representada por una cantidad fija o periódica en numerario o en especie, lo está por *una parte proporcional de los frutos* de la cosa." (Tomo IV, pág. 735).

No podemos, ciertamente pensar ni hablar del contrato "de aparcería" en la Argentina, toda vez que hasta la sanción de la ley 11.170 no podía ni siquiera ser forma especial del arrendamiento, por faltarle el precio *en dinero*, ni podemos tampoco aplicar el concepto histórico al contrato sin bautismo de la citada ley, toda vez que somete al mismo régimen los contratos con precio en dinero o en especie, y en el segundo caso ya sea en cantidad fija o proporcional a la cosecha (artículo 1º), sin que aparezca otra característica diferencial que la de la superficie "no mayor de 300 hectáreas" (art. 1º) y siempre que la tierra no sea de regadío (art. 17).

Si hemos de atenernos al concepto histórico que nos da Sánchez Román en el párrafo transcrito, colocaríamos la cuestión sobre terreno movedizo y peligroso. La "naturaleza jurídica" del contrato de aparcería, no se referiría a lo que hoy se llama por algunos con el mismo nombre en la Argentina, ni interesaría a los fines perseguidos por la encuesta.

Si, en cambio, nos referimos a los hechos actuales en nuestro país, habremos de hacerlo con respecto a contratos que se alejan del que fué de aparcería, puesto que la ley 11.170 impone obligaciones que en aquél no existían o sólo podían surgir de cláusulas expresas, y prohíbe estipulaciones que en aquél podían existir o establecerse en forma voluntaria, y con las variantes que en cada caso dependieran de esa voluntad; todo ello sin contar con que, buenas o malas, las

innovaciones de nuestra ley, son tan dignas de consideración para extensiones menores como mayores de 300 hectáreas. La "naturaleza jurídica" del contrato de aparcería habría entonces de ser una para los predios con superficie mayor y otra para los de extensión menor. Agréguese todavía la lamentable confusión, en un solo régimen, de lo que era netamente "arrendamiento" con precio en dinero y lo que habría podido entenderse por "aparecería", y tendremos un cuadro completo de la situación caótica en que hoy nos encontramos ante una "aparcería" desfigurada por la ley 11.170, y un "arrendamiento" que si con el código civil podía creerse defectuoso, lo será más aun con las disposiciones de la citada ley, que lo somete al régimen de la misma tan pronto como el "lote" deja de tener la superficie mínima, como por ejemplo, el caso en que, siendo de 302 hectáreas, una nueva línea de ferrocarril produzca la expropiación de tres hectáreas para la construcción de la línea: el colono que no tenía derecho ni intención, hasta ayer, de cobrar las mejoras introducidas o deducir la semilla empleada, lo tendría mañana; y el propietario que redujo el precio al contratar, en vista de las mejoras ofrecidas por el futuro colono, y tuvo en cuenta al fijar ese precio la proporción de cosecha sin deducción de semilla, se vería obligado a cargar dos veces con ello, desde que por obra y gracia de los planos trazados por los ingenieros del nuevo ferrocarril, su tierra entraría de hecho al régimen de la ley 11.170.

No dudo que sería mejor, y más aún, indispensable definir la "naturaleza jurídica" de la aparcería como la de cualquier contrato. Nada más eficaz para el progreso económico, — que lo es con respecto a la colectividad, — que la claridad de las convenciones singulares entre los individuos que forman esa colectividad y son por consiguiente las unidades que en conjunto constituyen aquel desarrollo y evolución económica. Pero en un país de derecho escrito, en que la costumbre o el uso no derogan leyes ni crean derechos (art. 17 del código civil), no es posible alejarse de lo que por ley existe, ni tener por ley lo que en ella no se dispone; y si las personas a quienes se dirige un cuestionario son llamadas a opinar para propender a una mejora e ilustrar a quienes no están familiarizados con el manejo de las leyes, no pueden aquéllas, las que opinan, propender a que el error se propague dejando que se crea en la existencia de una institución jurídica clara y precisa, con una naturaleza jurídica definida y concreta.

## LOS "RASGOS FUNDAMENTALES" DE LA "APARCERÍA"

6. En estas condiciones, con tanta incertidumbre en la ley, y con el infinito número de variantes en la práctica, establecidas por voluntad de los contratantes en los casos de explotación de la tierra con participación en los frutos, no sería fácil ni claro establecer "rasgos fundamentales". Si para precaverse del posible incumplimiento, el propietario propone y el ocupante acepta que en caso de no cultivarse determinado número de hectáreas, el primero percibirá por la superficie no cultivada una cantidad de cereales equivalente a esa superficie y en relación al promedio del rendimiento obtenido por hectárea, ya estaremos fuera de la aparcería o dentro de ella, según la entendamos. Si la cláusula obedece a distinto motivo, y es impuesta por el colono para conservar su libertad de acción o para regular su trabajo según como se presente la estación del año, o según los elementos de laboreo que tenga a su disposición, el caso bajo su aspecto externo será idéntico, es decir, no será o será de aparcería. Si dentro de la hipótesis, el colono ofrece y el propietario acepta un precio en dinero por cada hectárea no cultivada dentro del minimum convenido, tampoco será aparcería o las características no estarán en la participación de frutos. Si el contrato, a los efectos de la participación en los frutos, establece un rendimiento mínimo para el cálculo de aquélla (por ejemplo, la estipulación de 30 % de la cosecha, cuando exceda de 10 quintales por hectárea, o 30 % de esto último si no excede), tampoco habrá aparcería o la denominaremos así aunque no sea el concepto el mismo que el tradicional.

A mi juicio, pues, y del punto de vista jurídico, el "rasgo fundamental" mientras no exista ley, no está ni siquiera en la partición proporcional de los frutos obtenidos, que aparentemente y para la generalidad de los caso podría ser la circunstancia diferencial externa de la llamada "aparcería". Habría que buscar, entonces, ese rasgo fundamental en la substancia misma del consentimiento y en la finalidad perseguida por las partes al contratar. Pudiendo hallarlo así, su determinación conduciría a la claridad necesaria en la ley y a la justicia de las soluciones concretas que ella tenga.

En realidad, y bajo este punto de vista, la aparcería por oposición al arrendamiento, se caracteriza por la voluntad de una de las partes,—el que toma la tierra para explotarla,—en no cargar íntegramente con los riesgos de la agricultura, y por la

voluntad en el otro contratante,—el propietario,—en consentir que de modo indirecto incidan sobre él esos riesgos en forma distinta de la que sería si explotase directamente la tierra, y en beneficiarse al mismo tiempo y proporcionalmente en tanto cuanto la explotación llegue a término salvándose de aquellos riesgos. Esto, si se medita con algún detenimiento, está muy lejos de ser la voluntad de *compartir* los riesgos, y sólo sería, en substancia, regular de antemano la forma en que *cada uno de las partes independientemente de la otra* soportará, si llega el caso a producirse, los riesgos inherentes a la agricultura en sí, que no son idénticos a los riesgos inherentes a la calidad de agricultor o a la calidad propietario. En otros términos no será el modo de dividir en común los beneficios y soportar también en común las pérdidas, (lo que es característico de la sociedad e identifica el riesgo objetivo con el riesgo subjetivo), sino separar el riesgo objetivo de la agricultura, como negocio o industria, del riesgo subjetivo de cada contratante y que cada uno se dispone a soportar en forme distinta del otro, y con consecuencias pecuniarias también distintas.

#### LA "REGULACIÓN" EN LA LEY

7. Por las consideraciones que preceden y la inteligencia que por su conjunto me sugiere el cuestionario, entiendo que la pregunta 6ª, de la que son consecuencia las preguntas 7ª y 8ª, envuelve la cuestión medular de la encuesta, a saber, si debe someterse a un régimen legal especial esta clase de contratos, si ese régimen debe ser objeto de una ley nacional o de leyes provinciales, y si debe abarcar la explotación ganadera o limitarse al laboreo de la tierra.

Me apresuro a adelantar, — por más que lógicamente deberá ya sospecharse después de lo dicho, — mi franca opinión afirmativa en cuanto a un régimen legal propio, de carácter nacional, y que abarque ambos aspectos clásicos de la explotación agrícola.

Pero aun así, debo hacer una advertencia previa que aparentemente alejaría del cuestionario mi respuesta, o en el fondo y del punto de vista estricto, transformaría mi contestación afirmativa en una rotunda negativa.

Soy, como lo he dicho, partidario de un régimen legal propio y en toda su extensión, para los contratos que afectan la mayor parte, infinitamente mayor, de la economía nacional y del territorio argentino; pero a condición de supri-

mir la palabra "aparcería" ya aplicada durante siglos a relaciones jurídicas que no coinciden ni con el estado económico actual, ni con los modernos adelantos de la ciencia en la explotación agrícola, ni con las causas del consentimiento en el caso singular de cada contrato.

Podría objetarse que esto es cuestión de palabras, e impropia de la época en que vivimos. Y a ello contestaría por mi parte que sí, que hago cuestión de palabras y que insistiría en ella hasta la terquedad y hasta agotar totalmente en la discusión las energías que pueda tener.

Esta posición que asumo, obedece a numerosas causas que no puedo detenerme a enumerar; pero ello no impide que mencione dos, una de carácter substancial y otra de carácter práctico.

Es la primera, que no podemos continuar usando un nombre correspondiente a una idea que ha sufrido o no modificaciones, — no importa averiguarlo, — durante siglos y desde antes que la América fuera conocida, para aplicarlo ahora a otra idea, nueva y propia, especial a nuestro país o a otros que tengan condiciones naturales análogas entre sí pero distintas de las regiones en donde ese contrato se desarrolló y recibió nombre, bajo una civilización también distinta y en un tiempo que ya pasó a la historia. Nada impide que el historiador nos diga que en la Roma anterior a la Era Cristiana, también hubo la costumbre de partir los frutos de la tierra entre su dueño y quien la trabajaba; será cuanto se quiera digno de estudio encontrar las similitudes y las diferencias que a través de las edades de la historia o en los distintos pueblos del mundo entonces conocido ofrecen las formas de explotación de la tierra; pero nada de ello fundaría suficientemente el designio de continuar llamando con el mismo nombre o de aplicar éste a un régimen legal que se desea nuevo y destinado precisamente a evitar todos o la mayor parte de los males que han sobrevenido ya sea del abuso o de la mala fe de los propietarios... y también de los colonos, y destinado a producir con el amparo de la ley y del derecho para unos y otros, una sensación de estabilidad, de equilibrio y de claridad a la que no es posible llegar manteniendo el contrato legalmente "innominado" y al que cada uno a su modo y según su interés llama "aparcería", muchas veces o casi siempre sin conocer lo que fué ni saber las circunstancias económicas que le dieron vida o modificaron su

fisonomía, o, — para ajustarme al texto del cuestionario, — sin conocer su “figura jurídica”.

El segundo motivo, — el de orden práctico, — en resistir la adopción de la palabra “aparcería”, se relaciona con uno de los aspectos primordiales de la finalidad de todo régimen legal de un contrato cualquiera. La ley está destinada a dirimir las cuestiones que surjan entre las partes contratantes, y tan sólo cuando entre ellas no las resuelvan, luego de ocurridas, según su propia voluntad. Tan pronto como la ley tiende a mantener imperativamente un régimen, aún contra lo que es la voluntad precedente al contrato o subsiguiente a la dificultad surgida entre las partes, se recurre al subterfugio o a la estratagema para burlar la ley, y en esto, preciso es confesarlo, aún no se ha descubierto el sistema perfecto que permita al Estado aprisionar en una red insalvable al individuo que entiende su conveniencia de otro modo que los legisladores que por mayoría votaron el artículo; ni se ha demostrado que el grupo de aquéllos, que compone la mayoría pero cuya opinión no está ligada a su interés pecuniario, sean necesariamente quienes hayan pensado y dispuesto mejor que lo que el propio interesado considera conveniente para su patrimonio.

Si una de las finalidades de la ley es la de dar a los jueces la norma para dirimir la cuestión que la desinteligencia entre las partes conduce a los estrados de la justicia, nada más perjudicial que adoptar un nombre que induzca a esos jueces a creer en la existencia de una institución histórica, y a buscar en la historia la solución de la duda en que su espíritu se encuentre ante el texto de la ley; es ésta la puerta abierta para llegar por el socorrido medio de la “interpretación” a decir exactamente lo contrario de lo que la ley expresa. En materia de relaciones patrimoniales y de contratos, es preferible la ley mala pero clara, a la ley susceptible de interpretarse según la entiendan los jueces después de un estudio más o menos profundo de sus antecedentes y su espíritu; en el primer caso, si el individuo considera que no le conviene, no hará el contrato y no contraerá la vinculación jurídica; en el segundo ajustará su consentimiento a lo que en la ley entiende, o al fallo reciente, y cuando llegue el momento el juez o tribunal resolverán o no en igual sentido.

Así, pues, lo indispensable es evitar las distintas interpretaciones y suprimir en lo posible la inseguridad en los contratos, justamente para que se puedan usar y para que

los individuos no se alejen de aquéllos, sino que por el contrario los adopten y los usen. Emplear la palabra "aparcería" para una institución jurídica con características propias, sólo sería posible a condición de que el primer artículo de la ley digiera terminantemente que este contrato no es el que en España se llamó tal ni el que en la Argentina hemos dado en llamar así hasta hoy; y esto realmente sería absurdo y por demás ridículo.

Si de quienes se expresan con claridad, y con ruda claridad, suele decirse que "llaman las cosas por su nombre", ello sólo puede tener lugar a condición de que estas "cosas" tengan "nombre". Si nos encontramos hoy en presencia de una "cosa" que deseamos nueva y perfecta dentro de lo humano, no podremos conformarnos con aplicarle un "nombre" que designe otra; la primera aspiración, la de la claridad, tendría por escollo la inevitable confusión con la otra "cosa" de la que deseamos apartarnos.

Para la solución de un problema tan vital de la economía argentina, no podemos depender del diccionario de la lengua. Cada actividad individual, cada especialidad científica, tienen su vocabulario técnico que se enriquece a medida que aquéllas avanzan, independientemente de la atención que los hablantes dediquen al enriquecimiento del léxico. No ocurre cosa distinta en el derecho y en la legislación, ni es el caso de citar las palabras que tomadas del uso corriente adquieren otro significado preciso al incorporarlas a la ley. Es necesario, pues, romper de una vez con estas ligaduras del idioma que conduzcan a introducir la confusión en la inteligencia de la ley. Si ningún obstáculo hubo para que las gentes se comprendieran cuando llegó a ser realidad el vuelo mecánico, y todo el mundo entiende hoy lo que es un "aeroplano" y distingue entre el "avión", el "hidroplano", el "deslizador" o el "biplano", no es ciertamente porque tales palabras figuran ya o estén por figurar en los diccionarios como sustitutivas específicas de la idea genérica de la máquina para volar. Nada obsta entonces a llamar de modo especial o técnico-jurídico al contrato de explotación agrícola con pago en dinero o en especie, o con participación en los frutos, ya sea con un término genérico que abarque las diversas formas actuales, o ya con palabras o aditamentos diferenciales que correspondan a cada una de ellas, sin perjuicio de que el erudito interesado más en el pasado que en el presente se remonte de América a España, de España a Roma y luego a

Grecia, Egipto o Babilonia recorriendo así el camino de la luz hacia la sombra, que no es inútil seguir, ciertamente, pero que responde a fines distintos. Hay en esto tanta diferencia como la que existe entre el médico y el investigador del origen de las especies; y no hemos de recurrir a éste sino a aquél en el momento de conjurar los peligros que se presenten para la vida de un enfermo.

En el caso de la encuesta que motiva estas páginas, supongo al Museo Social Argentino en tarea de médico y no en trance de investigador histórico; lo supongo en el empeño de procurar un mejoramiento del estado jurídico en relación a la explotación agrícola de nuestro territorio, y en el deseo de que llegemos a un régimen legal de la explotación con distribución proporcional de los frutos entre propietario y colono; y por ello me propongo proseguir una vez expresada mi sincera opinión en el sentido de la "regulación en la ley" que expresa la pregunta sexta, y sin atenerme a lo estricto, que sería no volver a la "aparcería". Si sólo es cuestión de nombre, y para alguien tal cuestión no es de trascendencia, suprimase por quienes así piensen ese nombre, y comencemos por darle uno distinto; con lo cual se elimina la cuestión sin necesidad de averiguar si tengo razón en atribuirle importancia y satisfaciendo así a quienes no se la atribuyan.

Adopto, por consiguiente, el nuevo nombre que estaría más a mano: "contrato agrícola", como expresión sintética de "contrato de explotación agrícola" que comprendería todas las formas que por proceso evolutivo han adquirido la locación de predios rústicos, la aparcería histórica y cualesquiera otros modos actuales de explotar la tierra por parte de quien no sea su propietario.

#### UNIDAD DE LA LEGISLACIÓN

8. La legislación sobre esta materia debe indudablemente ser nacional. Respondo así, sin hesitar a la pregunta 7<sup>a</sup> del cuestionario.

Desde luego, la razón fundamental de esta opinión está en el inciso 11 del art. 67 de la constitución nacional. Concibo un régimen legal que es reformativo del código civil y especialmente del título relativo al contrato de arrendamiento, que afectaría las garantías del derecho de propiedad y del goce del patrimonio, amparadas por la constitución. La ley 11.170, que quedaría derogada, fué también de carácter nacional, y

no habría razón hoy para admitir bajo ningún punto de vista la conveniencia de quince legislaciones distintas.

En el hecho, las divisiones políticas de la nación no responden a diferencias naturales entre las regiones que abarcan aquellas divisiones. La explotación agrícola no es distinta en las fértiles campañas del noroeste de la Provincia de Buenos Aires y las limítrofes del sud de Santa Fe; no hay solución de continuidad entre el sud de Córdoba y el norte de la Pampa, ni entre el noroeste de Catamarca y el sud de Salta.

Ni por razones geográficas, ante todo, ni políticas luego, habría motivo para transformar en regímenes locales que en consecuencia pueden ser diversos, el régimen que hasta el presente ha sido uniforme para la nación con el código civil, primero, y con la ley 11.170 luego. La distinta explotación y la diversidad de productos sólo obliga a contemplar en la misma ley las variadas formas de explotación, si ellas exigen disposiciones especiales o imponen excepciones que no hay inconveniente en que la ley admita.

Por lo demás, en el país que miramos como ejemplo de sistema federativo, y en otros que en la vida diaria dejamos sin observar, las leyes que interesan al orden económico nacional son materia de régimen uniforme por sanciones del poder central.

#### AMPLITUD DEL RÉGIMEN LEGAL

9. Es igualmente lógica mi respuesta afirmativa a la octava pregunta del cuestionario. El régimen legal debe abarcar las dos formas clásicas de explotación, como lo dejo dicho al final del párrafo 6 "y cualesquiera otras formas *actuales* de explotar la tierra por parte de quien no sea su propietario".

Demasiado conocidas son las ventajas técnicas y económicas de la explotación mixta para que me detenga a recordarlas y a repetir mal lo que tantos estudiosos han expuesto ya bien. Si un nuevo régimen legal hubiera de excluir del mismo la explotación ganadera privaría a ésta de la influencia que en el mejoramiento de sus condiciones puede tener la legislación; obligaría a establecer el límite entre una y otra formas de explotación, y dejaría fuera del apoyo de la ley la explotación mixta que es la más interesante para el Estado y la que con mayor frecuencia se presenta en el caso de no explotarse la tierra directamente por el propietario.

Al opinar que el régimen legal debe alcanzar a todas las formas actuales de explotación, no entiendo decir que todas

ellas deben obedecer a idénticas normas jurídicas. El legislador se alejaría de la realidad económica si pretendiera someter al mismo molde jurídico actos que tienen distinto origen y diverso fin. Existen manifestaciones comunes que ponen en el caso de determinar las normas y principios jurídicos también comunes. La diversidad de actividades debe, del mismo modo, ser objeto de las normas jurídicas también diversas y especiales que ellas exijan, tanto para establecer los derechos y obligaciones de quien se hace cargo de la explotación como de quien le entrega la tierra en su carácter de propietario.

#### SISTEMATIZACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL.

10. El cuestionario abandona el tema en la pregunta octava, precisamente cuando parece que debería ser más interesante; y pasa a las preguntas novena y décima, de detalle aquélla y demasiado general la siguiente, para sugerir respuestas útiles a la finalidad de un proyecto adecuado de legislación. Por mi parte me decido a proseguirlo en lo que podría ser una pregunta intermedia entre la 8ª y la 10ª, en lugar de la opinión sobre el caso especialísimo del desalojo por rescisión, que en sí misma puede ofrecer variantes según el contrato que haya mediado entre las partes.

Esta cuestión intermedia es la que me atrevo a llamar la "sistematización del régimen legal". Atribuyo mucha mayor importancia al sistema de la ley que a las soluciones concretas que ella contenga. Si estas últimas son malas o erróneas, una reforma que podría llamarse un retoque, es siempre posible sin alterar la estructura del régimen. Pero si el sistema de este último no ha sido prolijamente meditado y claramente expuesto, la sanción total de una ley nueva es tarea que no todos los días puede emprenderse. Una correcta sistematización evita también que la jurisprudencia tome el aspecto de reforma de la ley, y por el contrario permite aprovechar del beneficio de la misma, que no es otro que la interpretación y aplicación de principios uniformes a los casos concretos que presenten una homogeneidad entre sí, la que a su vez depende de la buena sistematización de la ley.

- a) Desde luego el régimen legal para todo contrato de explotación de la tierra que no sea por exclusiva cuenta y riesgo del propietario, debe tener, como he dicho antes, un nombre propio. Adopto el de "contrato agrícola", y repito que sólo hago cuestión de no llamarlo por ninguna de las designaciones histó-

- ricas, "aparcería", "arrendamiento" o cualquier otra sin que por ello haya de aferrarme al que propongo y adopto por simple comodidad de exposición.
- b) El "contrato agrícola" se referiría así a cualquier predio rústico, sea cual fuere su extensión, y con regadío o sin él, y sin perjuicio de llamar, a quien lo reciba, colono o arrendatario, labrador o de cualquier modo. La definición del contrato en general no sería difícil desde que alcanzaría a todo cuanto en su amplia acepción significa agricultura bajo su doble aspecto de laboreo y ganadería, exclusivamente o en carácter mixto, y aun de granja.
- c) Considero que dentro del concepto genérico debe hacerse no sólo la distinción de explotaciones agrícola, ganadera y mixta, sino también otras dos clasificaciones, una en relación a la renta y otra en relación a la superficie. La de la renta sería de tres especies: el pago en dinero, el pago en especie, en cantidad fija y periódica, y el pago con una proporción sobre los frutos percibidos. Ejemplos: "Treinta pesos anuales por hectárea" o "cuatro mil pesos por año"; "cien kilogramos de trigo por hectárea y por año" o "tres mil kilogramos de lino por año"; y "25 % de la cosecha" o "un tercio de los frutos percibidos".
- d) La segunda clasificación podría también comprender tres especies: la explotación mayor, la explotación media y la pequeña explotación. La circunstancia determinante de estas especies sería la superficie, y responde este criterio a los hechos tales como ocurren.

La pequeña explotación es la que se realiza directamente por el trabajo personal del ocupante y de las personas de su familia, salvo las tareas extraordinarias que a veces y no siempre exigen la cooperación de mayor personal contratado accidentalmente. La explotación media sería la que por razón de la extensión cultivada o de las tareas a realizarse, no se efectúa íntegramente por el ocupante, como por ejemplo la chacra de 500 o más hectáreas por cuenta propia en campo ajeno, o la explotación lechera con dos o más "tambos". La explotación mayor sería la que resulta por exclusión de las otras dos: la gran extensión que hoy decimos arrendada para colonia, o sea para subarriendo en fracciones, o el cam-

po para “invernada” o la “estancia” instalada, para que en ella explote su hacienda el ocupante o a su vez entregue a colonos o subarrendatarios las fracciones en las que desee tener sembrera o formar prado.

Es indudable que hay principios jurídicos generales que son comunes a todas y cualesquiera de estas especies de la triple clasificación. Tales principios podrían tomarse del título de la “locación” en el código civil, y aun de los capítulos del “usufructo” y del “uso”, como también de la ley 11.170, agregando a ellos los que la observación diaria y práctica aconseja. Podría citarse por vía de ejemplo las obligaciones del propietario de entregar la cosa, y de mantener al ocupante en el uso y goce de la misma, defendiéndolo contra terceros, etc., etc., así como las obligaciones del ocupante de conservar las mejoras, no alterarlas ni permitir su alteración, satisfacer la prestación prometida, dar a la cosa el uso o destino determinado en el contrato, etc., etc.

Establecidos los principios comunes a todo “contrato agrícola”, debería luego darse la solución concreta y especial que corresponda a cada una de las formas de la clasificación arriba expuesta. Las características de la explotación ganadera y agrícola resultan de su misma designación y no sería difícil ni inoportuno establecerlas expresamente para una y otra, a fin de presumir y declarar de “explotación mixta” todo contrato que no se ajuste a una u otra definición.

En cualesquiera de estas tres formas es posible la retribución del propietario o sea la obligación generalmente principal del ocupante, en cualesquiera de las otras tres especies de prestación ya dichas. Por mi parte llamaría “contrato agrícola en dinero” a aquel en que se paga una suma fija por unidad de superficie o por el predio entero; “contrato agrícola en especie” al que imponga la obligación de entregar periódicamente determinada cantidad de cosas que no son dinero, o semovientes; y “contrato agrícola de participación” a aquel en que el propietario reciba una parte proporcional de los productos obtenidos en la explotación.

El cuadro sinóptico de esta clasificación básica sería, pues, el siguiente:

a) En cuanto al carácter de la explotación:

- |    |  |
|----|--|
| 1º | Contrato agrícola de explotación ganadera; |
| 2º | ” ” ” de laboreo;                          |
| 3º | ” ” ” mixta.                               |

- b) En cuanto a la forma del trabajo del ocupante:
- 1º Contrato agrícola de explotación mayor;
  - 2º " " " media;
  - 3º " " " menor.
- c) En cuanto a la retribución por el aprovechamiento de la tierra:
- 1º Contrato agrícola en dinero;
  - 2º " " " especie;
  - 3º " " " participación de frutos.

Tan pronto como se observe esta clasificación, se verá que en ella están comprendidas las situaciones contempladas por el código civil y por la ley 11.170, y también las que en el hecho existen y pueden escapar a aquéllas, las cuales quedan hoy bajo el inseguro régimen de los contratos innominados y que en una nueva ley estarían sometidas a un régimen jurídico especial.

Se observará también que las soluciones concretas que tenemos en el código y en la ley 11.170 generalizadas a casos que sólo ofrecen una aparente homogeneidad, por defectuosa clasificación, son susceptibles de diversificación y de mayor justicia en la protección que la ley debe tanto al propietario como al ocupante agricultor, ganadero o granjero.

Así, por ejemplo, en la fatigosa conquista del pago de las mejoras, la justicia de esta solución sólo alcanza en realidad a los contratos de explotación menor; la obligación para el propietario sería excesiva en el caso de explotación mayor, y la solución no puede ser idéntica en la explotación media si el campo se destina a ganadería o a cultivo de cereales. Aún en la explotación menor, la obligación del propietario debe ser racionalmente más amplia, cuando el destino es para explotación mixta que cuando sólo lo es para simple cultivo de cereales, si su retribución es con participación en los frutos y no en dinero, desde que esa mayor obligación estaría compensada con el mayor monto que la explotación mixta supone, y desde que ésta exige un costo mayor de instalaciones pero coloca al inmueble en mejores condiciones de renta para cuando el contrato termine.

No debe temerse a las dificultades que puedan ocurrir para determinar a cuál especie corresponde el contrato. La ley debe dejar en libertad a las partes para la elección de su contrato, pero debe provocar su denominación presumiendo una en caso de silencio de las partes. Así, por ejemplo, en la

rarísima hipótesis de no establecerse el precio o retribución, deberá presumir siempre que es en dinero y a determinarse por peritos en relación al precio medio de la región; en la explotación mayor deberá presumir que la explotación es ganadera, en la explotación media deberá declarar facultativo el destino para cultivo o ganadería; en la menor deberá presumir siempre que es mixta. Y así sucesivamente.

Es de prever que la palabra "mixta" dé lugar a dudas. Este concepto deberá también determinarse por la ley y de acuerdo a los hechos, excluyendo expresamente el destino alternativo a cultivo y ganadería, para que la denominación corresponda al caso en que uno y otro medios sean siempre simultáneos dentro de la superficie total, y abarque la cría de aves, cerdos y lo que se conoce como "productos de granja", o en otras palabras, cuando la explotación simultánea lo es porque las dos formas se complementan y sirven para otras explotaciones que no tienen por único fin la obtención y venta del cereal, o la cría de ganado y venta de los procreos.

No hay razón para que no tengan su régimen legal los contratos que llamo "agrícola en especie" o "agrícola en participación", como sucede hoy en los casos de superficies mayores de 300 hectáreas; ni hay inconveniente, sino necesidad, en que las reglas jurídicas sean distintas en cada una de las dos citadas categorías cuando se trata de explotación menor o explotación mayor, o cuando siendo simultánea la condición de "mayor" y "en participación", el destino sea para ganadería o para agricultura: por ejemplo, 5.000 hectáreas al tercio, para ovejas, o 5.000 hectáreas al tercio para cereales.

Se puede observar así que, tan pronto como se sistematiza, las soluciones concretas se hacen más claras y susceptibles de mayor justicia; y se ve también cómo son tan respetables los derechos del propietario como los del agricultor, y cómo es posible y necesario proteger aquéllos sin caer en el error de pensar que sólo el segundo es quien puede ser la víctima del primero.

No sería posible, dentro de los límites que impone una encuesta, — y ya sobradamente excedidos en esta contestación, — confeccionar un proyecto completo de una ley que se hace cada día más necesaria. Las consideraciones que preceden no pretenden tener ese alcance, ni siquiera el de un simple esquema para un proyecto. Me limito simplemente a ofrecer un cuadro general que podrá parecer complicado pero que responde a hechos y formas que no está en manos de la ley

simplificar. La misma clasificación esbozada sólo lo es por vía de ejemplo, demostrativo de la posibilidad de un sistema, sin pretender que sea el único y sin negar que exista o pueda existir uno mejor, pero sí para afirmar que sin la sistematización previa, jamás podremos aproximarnos al ideal que todos aspiraríamos alcanzar.

La aparente complicación no es producto de la imaginación; si así fuere la ley sería defectuosa; pero más defectuosa lo es si dejando de contemplar los hechos económicos pretende sojuzgarlos a la dictadura de la ley, o pretende someter al mismo molde los que evidentemente son distintos por su naturaleza, por los motivos determinantes del consentimiento, y por los fines perseguidos por las partes al contratar. Las soluciones concretas, en tal caso, lesionarán derechos, tanto del agricultor como del propietario, y entorpecerán el desarrollo y perfeccionamiento de actividades económicas racionalmente legítimas, y que por su ejercicio y la experiencia que proporcionen aclararán el discernimiento de quienes las ponen en práctica, y provocarán la selección para abandonar las que resulten menos benéficas.

#### BENEFICIOS DE LA SISTEMATIZACIÓN

11. Toda institución jurídica surge del hecho o del fenómeno económico. La libertad individual y la conveniencia colectiva no están siempre en conflicto; por el contrario muchas veces, la mayoría de las veces, corren paralelas y por ello los pueblos adelantan y progresan con la ley, sin la ley y a pesar de la ley. Cuando el criterio legislativo se limita a la protección contra el abuso de la libertad individual para evitar la lesión de un derecho singular y sobreponer la conveniencia colectiva a la conveniencia de determinado grupo o clase social, cumple su fin. Cuando se preocupa en creaciones artificiales, o en buscar lesiones de supuestos derechos en donde no existe sino mutua conveniencia, se aparta de su finalidad y abre las puertas para su incumplimiento o para su violación.

Si se instituye de una vez el régimen jurídico de las relaciones que resultan del trabajo de la tierra según se verifica en nuestro país, tendremos la ley que si no es perfecta habrá dado un paso más hacia la perfección. Mientras el pueblo trabaja y produce y se enriquece, se ha discutido durante treinta o cuarenta años si la aparcería es sociedad o arrendamiento, si conviene o no aquéllo o esto; pero sería hoy inte-

resante poder determinar si el progreso del país se debe más a una que al otro, cuáles daños ha ocasionado el arrendamiento sana y honestamente practicado, qué parte le corresponde a la "aparcería" pura e histórica, y cuánta a la aparcería deformada y torturada por la conveniencia individual, y tantas otras cuestiones que permanecerán ignoradas, ya que no es posible sostener que el progreso ha sido producto de la discusión sobre la naturaleza jurídica de los ciento y un contratos, nominados e innominados, que han hecho posible el aprovechamiento de la tierra, la prosperidad de la nación y el enriquecimiento de propietarios y no propietarios.

Nosotros no tenemos la culpa si a este país, abierto a todos los hombres del mundo que quieran habitarlo, han acudido gentes de toda procedencia que han podido someter a la prueba y saber la parte de verdad de esa promesa, y han llegado a él con sus costumbres y sus hábitos lo mismo que con sus familias y sus ropas, sin despojarse de aquéllos, — no porque fueran los mejores sino porque eran los que conocían, — para buscar con el trabajo aquí lo que no podían alcanzar en su país de origen.

De ahí la diversidad de formas de explotación agrícola, y la variedad de contratos para llevarla a cabo. De ahí también el error en impedirlos si no se oponen al llamado "orden público", y la conveniencia de encarrilarlas mediante su regulación legal.

Creada la nueva institución jurídica del "contrato agrícola", — o como quiera llamársele, — con estructura, clasificación y régimen propios, se eliminará toda cuestión de analogía con otros contratos y en consecuencia toda su duda sobre la ley aplicable; y será posible también contemplar otras manifestaciones económicas en que la finalidad no es precisamente la explotación de la tierra, sino que esta explotación y la forma en que se practique constituyen en realidad un medio más o menos directo para llegar a un fin distinto dentro de la mayor conveniencia para propietario y agricultor, y que tendrá por efecto una valorización perseguida por el primero en tanto que para el segundo será en parte explotación y en parte trabajo puesto al servicio y beneficio del primero. Baste con citar el frecuentísimo caso de cultivo de cereales durante un tiempo más o menos reducido para transformar el campo inculdo en pradera artificial con semillas forrajeras, y el caso menos frecuente pero no menos posible de la transformación de campos anegadizos en tierra aprovechable mediante los

trabajos que exige el cultivo a que transitoriamente se dedique en ellos el agricultor. Estos dos ejemplos, para no citar otros, demuestran con sólo enunciarlos, que está muy lejos de haber identidad entre ellos y la explotación normal en cualquiera de sus formas corrientes, y demuestran la imposibilidad racional de equipararlos bajo su aspecto jurídico sometiendo a todos indistintamente a las mismas reglas legales.

Que todo esto sea difícil de regular y se preste a complicaciones y dificultades para el legislador, no tengo inconveniente en admitirlo, — aunque no en la medida que a primera vista pueda parecer; — pero ello es así, no se puede negarlo, y es esa precisamente la tarea del legislador: superar el problema y no desfallecer ante él ni abandonarlo, ni menos aún darle una solución materialmente impracticable.

El beneficio indiscutible que traería el régimen legal, sería desde luego la seguridad y la claridad para cada convención, que quedaría ajustada a reglas precisas que el individuo sería muy dueño de aceptar si celebra el contrato, o de no aceptar si desiste de él, pero nunca sometido a la incertidumbre del fallo en la discusión judicial de su derecho.

#### ARRENDAMIENTO, APARCERÍA O SOCIEDAD

12. Abordando la tarea de legislar integralmente las relaciones jurídicas que con motivo de la explotación de la tierra surgen entre el propietario y el ocupante de la misma, se habrá eliminado la cuestión que hoy subsiste, a pesar de la ley 11.170, sobre el carácter jurídico de los contratos actualmente usados y que por uno u otro detalle o cláusula escapan a la denominación legal de “locación” en general o quedan fuera del régimen de la mencionada ley especial. Se habrán evitado también esos casos, desgraciadamente frecuentes, en que la notoria injusticia en la aplicación del texto escrito obliga a buscar en la “interpretación”, más o menos forzada, el amparo de un derecho que resultaría evidentemente lesionado.

Pero decir que ha de crearse la nueva institución jurídica del “contrato agrícola” no significa que haya de crearse un derecho nuevo sobre principios también nuevos y desligados de todo parentesco con principios jurídicos ya existentes. Al salir un grupo de convenciones de ese conglomerado indefinido que la ley llama “contratos innominados”, — que son el resultado del ejercicio de la libertad individual de contratar, respetada por aquélla, — y al adquirir esos contratos una

fisonomía jurídica propia y sometérseles a un régimen especial adecuado que abarque también algunos de los aspectos especiales de otros contratos nominados, las previsiones que se introduzcan en la ley tienen indudablemente una filiación que será indispensable no olvidar. La evolución en el derecho, producto directo de la evolución económica, y efecto de esta última, da la norma para el criterio de la nueva legislación, que no puede ser otro que la cuidadosa selección de los principios fundamentales vigentes que han de servir de base para las soluciones concretas dadas por la ley en las vinculaciones jurídicas que presentan analogía directa o remota con otros contratos, y que por la misma razón es necesario separar y caracterizar.

Bajo este punto de vista y para tal fin será útil analizar y determinar la "naturaleza jurídica" a que se refieren las preguntas 4ª y 5ª del cuestionario, y a las cuales en parte y por razón del orden en esta exposición me veo en el caso de volver, no sin recordar y reiterar previamente lo dicho en los respectivos párrafos anteriores.

Se ha dado tanto en el empeño de atribuir similitud y a veces identidad jurídica al contrato innominado de participación en la cosecha con el de sociedad, que considero indispensable, desde luego, referirme a estos "arrendamientos al tanto por ciento" llamados a veces de "aparcería", ya sea que conserven las formas puras de la aparcería tradicional e histórica, ya sea con las deformaciones que de ella lo han alejado a pesar de conservar el nombre y a veces (entiéndase, sólo a veces) el concepto.

Es esencial de todo contrato de sociedad y del consentimiento prestado al celebrarlo, el ánimo de compartir pérdidas y dividir utilidades. Un contrato de sociedad que asegure a uno de los supuestos socios, directa o indirectamente la restitución total o parcial de su aporte o una utilidad cualquiera, haya o no beneficios, contraría aquel concepto fundamental y tiene por efecto que el contrato sea de cualquier cosa menos de sociedad. Los artículos 1.653 y 1.654 del código civil son a este respecto una explicación del contrato definido por el art. 1.648, y constituyen las reglas de interpretación obligatoria de su texto.

Cualesquiera de los contratos usuales de "arrendamiento al tanto" en nuestras campañas, llevan en sí la negación del *animus societatis*; y la solución del caso litigioso no podría ser otra que la nulidad total del contrato, si no hubiere

más de un motivo jurídico, económico o de simple lógica, para aceptarlo como contrato innominado, pero por la misma razón, negarle la aplicabilidad de reglas relativas a la sociedad.

La similitud engañosa que sólo algunos casos ofrecen con la sociedad, es la única razón circunstancial y de hecho que puede haber conducido a sostener la analogía que el art. 16 del código civil exige, para resolver por las reglas similares lo que no está resuelto por las palabras ni por el espíritu de la ley. El agricultor, supuesto socio, deja de ser tal, tan pronto como el producto de los frutos que le corresponden no alcanza a cubrir los gastos que ha tenido para obtener y entregar en la condición estipulada la parte de cosecha que en los mismos corresponde al propietario; y no se diga que esta situación es imaginaria, porque por desgracia nos encontramos hoy ante un momento en que el aspecto jurídico es más grave aún: el escaso rendimiento, en algunos casos, y la exigüidad de precio de los cereales, en todos, tienen por efecto que la cosecha entera no alcance a cubrir los simples gastos de recolección y envase de la misma; el agricultor tendrá todo el derecho que se quiera, de abandonar la cosecha en pie, en lo que a su interés personal pueda referirse, pero no podría sostenerse con el auxilio de ningún precepto legal vigente, que tenga igual derecho de sacrificar la parte de la cosecha que no le corresponde y pertenece al propietario, de manera que en derecho no sólo no dividiría supuestas utilidades sociales, sino que estaría obligado a agravar considerablemente sus pérdidas para cumplir la obligación estipulada en favor del propietario. Me atrevo a considerar insostenible que a semejante situación jurídica pueda llamársele directamente o por analogía, "sociedad".

He llamado "aparcería deforme" a la que usualmente ha dado en llamarse "aparcería" entre nosotros, y no dudo que con mayor conocimiento de lo que tal contrato era y con la observación de los hechos actuales, nadie habría incurrido en el error de perpetuar el nombre. La "aparcería" originariamente de participación en la mitad, concedía al propietario el derecho y obligaba al colono a la entrega de la parte de *todos* los frutos que obtuviere. En los contratos usuales de hoy entre nosotros, algunos hay que limitan el número de cerdos o prohíben su crianza, pero tal estipulación obedece al deseo del propietario de evitar los daños que en el campo cree que se producen con tal motivo o los que en las sementeras vecinas ocasionan esos animales. Si descartamos este pun-

to, ya sea por razón de los motivos de la prohibición o ya porque en otros muchos contratos esa prohibición no existe, nos encontramos con que quizás sin excepción alguna, los contratos para agricultura "al tanto", dan al propietario una cantidad en cereales en las condiciones anti-sociales ya expuestas en las líneas precedentes, pero jamás le dan el tercio o el tanto de los pollos, huevos, manteca, queso, hortalizas, verduras en general, jamones, lechones, etc., etc., con que el agricultor "se defiende" para reducir sus gastos, es decir, para comérselos o para embolsar íntegramente el producto de su venta, de modo que al perderse la cosecha el propietario queda en blanco, en tanto que el ocupante puede, si ha cuidado ese renglón, haber salvado su dinero con productos directa o indirectamente provenientes del aprovechamiento de la tierra que recibió en la supuesta sociedad, y de los cuales en nada participará el propietario, quien tampoco tendrá parte en la cosecha por haberse perdido.

Sería largo enumerar muchas otras situaciones perfectamente lícitas con respecto a la libertad individual de contratar, pero que es justo tener en cuenta, ya sea para rectificar errores harto comunes, o para aclarar conceptos con respecto a la "aparcería", tanto más necesario esto último cuanto que se pone en tela de juicio si ella es mejor o no que el arrendamiento (pregunta 2ª del cuestionario) y se inquiera acerca de la necesidad de su "regulación en la ley" (pregunta 6ª).

Estas consideraciones demuestran también, como lo vengo sosteniendo, que en el estado actual de nuestra agricultura, en el sentido lato de la palabra, no es posible con finalidad económica abordar reformas singulares o introducir preceptos aislados en la legislación, ni pensar en unos problemas con abstracción de otros que le son indisolublemente conexos; y que toda iniciativa, — que obedece desde luego a fines patrióticos y de importancia vital para nuestro país que será todavía esencialmente agrícola durante muchos años, — debe estar a la altura de las circunstancias que la motivan. Si el esfuerzo ha de dirigirse a mejorar el estado jurídico de las actividades que giran alrededor de la explotación de la tierra, ello no será posible sino a condición de regular por una nueva ley todas las manifestaciones económicas y jurídicas, ya sea las que se encuentran hoy desprovistas de previsiones propias y especiales, ya las que incluídas en la generalidad de determinados contratos, exigen una especialización legislativa que no se la encuentra adecuada, en el caso concreto, a las condiciones económicas actuales de nuestro país.

## LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO Y EL DESALOJO DEL INMUEBLE

13. A medida que el desarrollo del tema va descubriendo sin esfuerzo alguno las ramificaciones del problema y la amplitud que en sustancia tiene si se desea llegar a una verdadera armonización legislativa en el régimen jurídico de los contratos de explotación agraria, se percibe la relativamente escasa importancia que tiene, en relación a la integridad del asunto, la cuestión aislada del desalojo, a la que alude la novena pregunta de la encuesta.

La ocupación de la tierra, dada al agricultor, colono, arrendatario, mediero o tercianero, constituye el cumplimiento de la totalidad o la más importante parte de las obligaciones del propietario; y la inamovilidad del ocupante, mientras cumpla con las obligaciones que tomó a su cargo, es a la vez la mejor garantía de los derechos del mismo. Esa garantía tiene contornos que la hacen casi un derecho real, al que sólo le faltaría que por ley se lo declare de esa calidad (art. 2502 del cód. civil); y la nueva ley podría decirlo sin agregar requisito alguno a las circunstancias de hecho que rodean la ocupación consentida por el propietario en su contrato. Por lo demás los artículos 1496, 1497, 1498, 3940, 1618 y muchos otros del código civil, ponen al arrendatario que tiene debidamente inscripto su contrato, en una situación con respecto al propietario y contra terceros, no muy distante de la que se crea por los derechos reales de usufructo y prenda. Si al contrato innominado que el cuestionario llama de "aparcería" se le reconoce sus analogías con el de arrendamiento y no con el de sociedad, muchas o todas esas disposiciones resultarán aplicables y constituirán otras garantías de cumplimiento de lo estipulado. En cuanto a la responsabilidad por las violaciones del contrato, estará desde luego el inmueble mismo; y el derecho de retención o los derechos especiales del ocupante plantearían también cuestiones de preferencia que pueden ponerlo en ventaja y prelación aún contra el acreedor hipotecario.

Si hago esta suscita enumeración de las circunstancias en que el ocupante se encuentra con respecto al propietario en cuanto a la seguridad de sus derechos y de la indemnización en caso de incumplimiento, es para contraponerlas a aquellas en que el propietario se encontrará luego de celebrado el contrato y entregada la ocupación del inmueble. El incumplimiento por el ocupante y la responsabilidad en que incurra,

están muy lejos de ofrecer una condición legal recíproca en favor del propietario. Este no tiene más garantía que la escasa solvencia representada por las pocas cosas que no sean embargables, y que en los casos más dignos de atención no cubren sino una ínfima parte de la responsabilidad emergente de los hechos violatorios del contrato, que tampoco se haría efectiva por simple razón de humanidad salvo el caso de notoria mala fe o evidente lesión del derecho del propietario.

La cuestión del desalojo, que parece por el texto del cuestionario llamar una preponderante atención es, sin duda, complicada en el actual régimen legal; pero no deja de tener en éste sus defensas eficaces, puesto que no debe olvidarse que el colono u ocupante es siempre propietario de una parte nunca inferior a la mitad de los productos, y no se encontraría juez o tribunal que en justicia desatendiera esta situación de hecho para desconocer un derecho indudable del ocupante, que debe servir de guía para la solución del caso concreto.

Pero aún extremando la hipótesis hasta suponer que se produce el caso en que todas las circunstancias de hecho exigen plantear el desalojo, esta situación definitiva debe contemplarse poniendo frente a los daños y responsabilidad hacia el propietario por el hecho ilícito del ocupante, los daños y la responsabilidad del primero hacia el segundo. Supuesta así la posición de injusticia, es indudable, en la alternativa, que la peor parte tocará siempre al propietario del inmueble si la solución se inclina a no desalojar, en tanto que existirá siempre un amparo subsidiario en favor del ocupante si se le desaloja. El hecho de que la acción de indemnización sea larga y costosa y que por el fallo nunca quede íntegramente resarcido el daño, no es argumento que afecte al régimen jurídico actual o futuro del arrendamiento, la aparcería o cualquier otro contrato de carácter agrícola; y el remedio no está en resolver a favor o en contra el desalojo, sino en mejorar la administración de justicia, darle agilidad y rapidez, y rectificar el criterio judicial en materia de indemnización. A este respecto, el caso del desalojo del colono es ni más ni menos digno de atención que cualquiera de los otros casos de lesión de los derechos que dan lugar a indemnización.

El desalojo puede ser justa o injustamente solicitado y obtenido. Si es lo primero, en nada puede afectar a la persona contra quien se pide; si es lo segundo siempre responsabilizará a quien lo obtuvo. Una opinión de carácter general como la que el cuestionario solicita nunca podría estar exenta

de todo error. Y entre las dos posibilidades de injusticia es lógico que la opinión se incline hacia la solución que permita y asegure más eficazmente la reparación de la injusticia; el propietario responderá siempre mejor de los daños posibles ocasionados al ocupante desalojado, que lo que éste pueda responder hacia aquél por los daños que se ocasionen por su mantenimiento en la ocupación.

Por otra parte, — y esto lo digo sin reproche al cuestionario, — los contratos se hacen para ser cumplidos. Mientras esto tenga lugar, el caso del desalojo no se puede producir sino en las condiciones de antemano consentidas al contratar. Poco puede ni debe preocupar a la ley la situación de quien obra de mala fe; debe preocuparle la situación de quien consiente y obra según se comprometió. La misma imposibilidad material de cumplir, es un riesgo que cada uno toma sobre sí cuando contrata, y la ley puede atenuar los efectos de esa imposibilidad sin que por ello haya de trasladarse el riesgo hacia quien no lo asumió y recaer así sobre éste las consecuencias que jamás podría suponérsele haber tomado a su cargo.

Aún esto, que hoy podría considerarse bajo la impresión de casos que hieren el sentimiento general de justicia, dejaría de tener importancia con un adecuado régimen legal en el que, previstas con la debida diversificación las situaciones de cada especie de “contratos agrícolas”, el desalojo resulte lógica y naturalmente justo en determinados casos e improcedente en los demás, o viceversa.

#### LA PREGUNTA FINAL DEL CUESTIONARIO

14. Después de la extensión que estas páginas inadvertidamente han tomado, aún contra el deseo de mayor brevedad y concisión, quedarían muchas cosas por decir “de provecho para la composición de un proyecto de ley sobre aparcería” (pregunta 10ª del cuestionario). Es fácil, pues, comprender que si mi concepto es más amplio y abarca toda especie de contratos usuales para la explotación de la tierra, esto exigiría un desarrollo muy superior al tiempo del cual dispongo. Creo que con lo dicho en los párrafos precedentes puede considerarse cumplidas las obligaciones que como socio del Museo Social Argentino y miembro del Laboratorio de derecho rural podría considerar a mi cargo.

Pero no quisiera terminar sin insistir una vez más en las dos observaciones que considero de mayor “provecho para la composición de un proyecto de ley sobre aparcería”, y que

son, *la primera*, mi convicción sobre la inutilidad de todo esfuerzo, por bien intencionado que sea, que se limite a componer un proyecto de ley sobre lo que el cuestionario llama “aparcería”; nuestro problema legislativo no está ahí sino *en el todo* de lo que son hoy las relaciones entre el propietario que da y el ocupante que recibe la tierra para explotarla. La *segunda* consideración “de provecho” para el mismo objeto, es *suprimir* desde hoy en adelante, en el texto de la ansiada ley, la palabra *aparcería*, para tener así, por un lado, más libertad en redactar y sancionar la ley en concordancia con los hechos económicos actuales, y por otro, alcanzar mayor precisión en sus términos y claridad en su concepto evitando de ese modo el mayor de los males de una ley: que se trate de eludirla por la duda sobre su alcance o por el temor de la contradicción en sus aplicaciones. Sin estas dos condiciones considero preferible no tomarse la molestia de hacer nada.

#### CONCLUSIÓN

15. En síntesis y para mejor inteligencia de cuanto queda dicho, y facilidad en la tarea del Laboratorio al clasificar las respuestas, las reduzco a la brevedad y en el orden del cuestionario, en la siguiente forma:

1ª. La “aparcería” en su concepto histórico no es ya adecuada al estado económico contemporáneo. En el concepto de quienes así llaman hoy a los contratos que se parecen a lo que fué la “aparcería”, es uno de los tantos contratos de explotación agrícola que puede, una vez regularizado por la ley, propender al mejoramiento económico de nuestro país y al bienestar de sus habitantes.

2ª. No considero que existan ventajas realmente tales de la “aparcería” (en cualquier concepto) sobre el arrendamiento, ni viceversa, porque deben ser dos instituciones de carácter y finalidad distintas. La ventaja estará en que las dos formas tengan su régimen jurídico claro y preciso, para que los individuos las adopten según su conveniencia personal del momento, y no para huir de una y caer en la otra por los defectos de la legislación.

3ª. Los inconvenientes con que tropieza en la práctica el sistema, son los propios de cualquier contrato no previsto y regulado especialmente por la ley, y sobre todo la inseguridad en el consentimiento librado a la interpretación que del mismo pueda hacerse después de celebrado el contrato, es de-

cir la posibilidad de atribuir al individuo lo que no entendió decir ni consentir.

4ª. La naturaleza jurídica de la "aparcería" es propia; no es sociedad ni es arrendamiento, y debe determinarse con características especiales que impidan confundirla con uno y otro de los expresados contratos.

5ª. Los rasgos fundamentales que caracterizan su figura jurídica no se pueden señalar mientras no se establezca por la ley el contrato nominado. A mi juicio el rasgo fundamental está en el sometimiento voluntario de cada uno de los contratantes a riesgos de la agricultura (en sentido lato) substancialmente análogos, pero de consecuencias perfectamente distintas para uno y otro. Es este, en mi opinión, el verdadero elemento diferencial con que se pueden agrupar todas las variantes que actualmente tiene el contrato de participación proporcional en los frutos.

6ª. Considero indispensable la regulación en la ley simultáneamente con todos los contratos de explotación agrícola. La considero inocua, o poco menos, si la iniciativa se limita; y más aún, peligrosa si no se resuelve *in totum*.

7ª. Dentro del concepto dado en la respuesta precedente, la ley debe ser de orden nacional.

8ª. Dentro del mismo concepto debe comprender no sólo la explotación agrícola sino también la ganadera y todas las formas intermedias y mixtas.

9ª. La respuesta sólo puede ser circunstancial. El desalojo debe ser justo y la ley puede atenuar su posible violencia sin descuidar la situación recíproca ni la posición desventajosa del propietario, al restringir o condicionar los casos en que el desalojo haya de ser procedente.

10ª. Satisfago sólo en parte el deseo del cuestionario y el mío, al referirme a cuanto dejo escrito, cuya extensión lamento y que espero me sea excusada.

Buenos Aires, 14

de mayo de

1931.