



Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Económicas
Biblioteca "Alfredo L. Palacios"



El precio de los arrendamientos agrícolas. aspecto económico

Ourdanabia, Casimiro Norberto

1939

Cita APA: Ourdanabia, c. (1939). El precio de los arrendamientos agrícolas, aspecto económico.
Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas

Este documento forma parte de la colección de tesis doctorales de la Biblioteca Central "Alfredo L. Palacios".
Su utilización debe ser acompañada por la cita bibliográfica con reconocimiento de la fuente.
Fuente: Biblioteca Digital de la Facultad de Ciencias Económicas - Universidad de Buenos Aires

PARTE PRIMERA

-oOo-

PREFACIO

CAPITULO I

NUESTROS PROBLEMAS: El panorama agrario.- El problema de la propiedad y de la renta.- El problema de los arrendamientos.- Naturaleza del trabajo.-



BIBLIOTECA

71503

I N T R O D U C C I O N

--oOo--





- I -

LA REPUBLICA ARGENTINA ES UN PAIS AGRICOLA

He ahí enunciado en brevísimas palabras, un hecho básico y fundamental de la economía argentina, cuyo análisis se ha de abordar con la intensidad que reclamen las innumerables cuestiones emergentes de tal circunstancia, ya que el estudio de los problemas que se relacionan con las industrias del agro, representan una importancia tal para la estabilidad económica de la Nación, que es posible manifestar, sin lugar a dudas, que la solución de uno cualquiera de sus innumerables y complejos aspectos, caracteriza en su esencia una obra eminentemente patriótica, que significa para la República un auténtico progreso y le dan base para una acción fecunda, respetable como nación productora y como entidad de concierto universal.

Es la campaña la que ha hecho la grandeza y la prosperidad de la Nación; la que sustenta y vivifica sus instituciones; la que atrae al inmigrante? la que representa casi toda la riqueza del país; la que suministra savia a las ciudades, los puertos, los ferrocarriles, los caminos;

la que ha permitido superar el valor del oro, la plata y los minerales que dieron, en su tiempo, fantástica aureola de abundancia y esplendor a las lejanas Indias; la que subyuga al capital extranjero que busca productivas fuentes de explotación; la que, en fin, condiciona y afirma la fe y la seguridad de los habitantes en la grandeza futura de la Nación y en la certeza de sus amplios destinos.

Manifiestan elocuentemente las estadísticas, que de las 18.235.425 toneladas exportadas en 1937, corresponden a productos de la agricultura 16.316.008 toneladas que representan casi el 90% de la cantidad total de exportación, y de los 2.310.997.802 pesos valor de "plaza" de la exportación en el mismo año, pertenecen a los productos de la agricultura 1.488.563.336 pesos, o sea el 65%:- ¡ Los comentarios huelgan !

"He invocado un interés nacional - dijo el Dr. Eleodoro Lobos, refiriéndose a las condiciones de la riqueza rural, en una conferencia leída al iniciar un curso de "Régimen Agrario" en la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires - y he podido acentuar un móvil tan prestigioso, llamándolo también patriótico, sin temor de que, en la serenidad de este ambiente, se confunda con la expresión trivial o declamatoria de un sentimiento sin eco en vuestro espíritu, tranquilamente dedicado a

la meditación y al examen de nuestros problemas económicos, porque a ninguno como al de la tierra lo considero más preponderante ni más básico en el desarrollo de la nacionalidad cuyo bienestar y cuyos destinos nos preocupan".-

El rendimiento de la producción agrícola argentina no es inferior al de ningún país del mundo y el desorden con que se tratan las fuerzas de la economía agrícola, a la vez que comprueba la fertilidad natural, da idea de lo que puede acrecentarse por la educación, por la ciencia y por una mejor y más adecuada organización.

Cierto es que el desorden, como lo hacía notar Emilio Lahitte, está fundado en la desviación de los capitales destinados a organizar la producción rural hacia la especulación en todas sus exageraciones, en la desproporción entre la capacidad económica del colono agricultor y las necesidades de la explotación y en el aumento de los consumos, de los precios y del uso del crédito real y personal en favor de la capacidad fundial.

No se procura magnificar la tarea sino explicarla, al observar que si hay un problema de fondo en nuestra organización agraria, ese problema es el problema de la propiedad, pero no siendo posible hacer propietarios "ipso facto" a todos los agricultores que no lo son, es necesario, urgentemente necesario, sobre todo en los momentos actuales de malas cosechas, malos precios y perspectivas inciertas

en los mercados extranjeros de consumo, contemplar la situación y allanar las dificultades que se plantean a la producción sujeta al régimen de los arrendamientos.

Lo demuestra el hecho de que todas las concentraciones de agrarios realizadas ultimamente, en Febrero, Marzo y Abril de 1939, en Bell Ville, en Pergamino, en Coronel Suárez, en Tres Arroyos, han tratado el problema del ajuste de los arrendamientos agrícolas.- Es posible descontar que las que se preparan para llevarse a cabo en Oliva y Barrancas, de las provincias de Córdoba y Santa Fé respectivamente, han de referirse también a lo mismo.

La nueva e intensa depresión que existe en el campo y que repercute de modo tan directo sobre todos los restantes ordenes de la economía del país, ha hecho actualizar más la cuestión de los arrendamientos agrícolas, que se exalta y se pone de relieve cada vez que alguno de los fenómenos económicos tan frecuentes en nuestra campaña, hacen sentir la crudeza de sus manifestaciones o que nuestra economía, en juego con las restantes del mundo, sufra las consecuencias de las alteraciones sufridas por éstas.

"Pero quizá el voto que está más en consonancia con una medida práctica - decía en su editorial el diario "El Mundo" de Buenos Aires, de fecha 31 de Marzo de 1939, refiriéndose a la concentración de Pergamino - es el que se refiere al reajuste urgente de los arrendamientos, co

locándolos en paridad con el valor de la producción.- Estos suelen aumentar visiblemente en las épocas de abundancia, en proporciones muchas veces arbitrarias y sólo tienden a descender con un ritmo más lento en las épocas de crisis, cuando ya los esfuerzos de los agricultores se han perdido.- El Estado tiene que hacer mucho respecto a esto, contribuyendo a tipificar los arriendos sobre una escala más ecuánime, para evitar las consecuencias generales que acarrea la mala situación agraria".

"Es imprescindible la defensa del productor mediante la solución de sus problemas más serios y apremiantes con un plan orgánico y meditado", decía "La Nación" del 13 de abril del mismo año.

"En cuanto al problema del plazo y valor de los arrendamientos no es fácil resolverlo con la simplicidad que indica el Poder Ejecutivo.- En el supuesto que fuera legítimo poner tasas en esta materia y abolir la libertad de contratar, sería indispensable analizar las condiciones de las diversas regiones del país y clasificarlas de acuerdo con su feracidad y la distancia a que se hallan de los principales mercados de venta" decía, por su parte, "La Prensa" del 26 de marzo de 1939.

A los comentarios periodísticos, cuyos principales ejemplos hemos dado y que reflejan las necesidades, el sentir y los anhelos de la campaña, se une la preocupación

oficial reiterada en diversas oportunidades, ya que es notoria la dedicación con que el Ministerio de Agricultura, según se ha declarado, se apresta a estrechar todos los hechos que puedan provocar el malestar agrario, y que influyen en el costo de la producción, por cuanto, se dice actualmente, la eficaz realización del producto no está determinada por el precio del mismo sino por el bajo costo de la producción.

Aislar las causas de estos hechos para estudiarlas y prevenir su renovación en lo posible, es la obra de los gobiernos y de las leyes, estudiar la formación de éstas y analizar los procedimientos que técnica y científicamente, darán origen a las directivas de aquellas, pertenece al trabajo de los especialistas, de los estudiosos, de los institutos de investigación y de todos aquellos que tengan la oportunidad de hacerlo.

Es decir, entonces, que además del esfuerzo de las instituciones y de los organismos oficiales creados especialmente para la solución u organización de las cuestiones derivadas de la política agraria se impone, también, a la iniciativa privada como un deber ineludible y en tanto sea posible, el estudio de todos y cada uno de los problemas derivados de tales cuestiones.

Entendiéndolo así, me dispuse a abordar este problema de palpitante actualidad y de urgente solución que

todavía se encuentra desamparado por la legislación del país, a modo de contribución a la mejor solución del mismo.- La magnitud y calidad de lo logrado escapa a mi consideración particular.- Me basta saber que puse todos mis entusiasmos al servicio de mis deseos.- Si se encontrara que esta contribución resulta realmente útil, colma una aspiración personal en el instante de cerrar el ciclo de estudios de la Facultad, sentida a través de todos los momentos.- Anhele que vendrá a tomar cuerpo en la hora en que se conjugan todas las amarguras, decepciones, entusiasmos, alegrías e impulsos de la vida estudiantil que, a fin de cuentas, tan bellos recuerdos deja en el ánimo de quién la ha cursado; remembranzas que reflejan, en lo hondo de la memoria, las figuras conocidas de profesores, amigos y compañeros hacia quienes la gratitud obliga a dejar expresado mi mejor reconocimiento y cuyas semblanzas con seguridad me harán compañía en el correr de mis años.

Buenos Aires, Abril de 1939.-



ORIGINAL 1

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

---ooOoo---

71333

EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS AGRICOLAS

(Aspecto económico)



BIBLIOTECA

- Tesis para el Doctorado -

Casimiro Norberto Ourdanabia
Casimiro Norberto Ourdanabia.

Bs.As. Abril de 1939.

PRIMERA PARTE

-oOo-

PREFACIOCAPITULO INUESTROS PROBLEMAS

BIBLIOTECA

EL PANORAMA AGRARIO.-

Evidentemente el panorama agrario del país ha variado esencialmente en los últimos años.

La guerra Europea de 1914 no sólo ha transformado fundamentalmente las economías de aquellos países que participaron en la contienda, sino que también ha dejado sentir su influencia en todos los factores orgánicos de las economías de aquellas naciones que, como la nuestra, permanecieron alejadas de la lucha, porque la convivencia internacional y la dependencia que en el orden social y económico guardan entre sí todos los países, implica la necesidad de adaptación, de unos con respecto a otros, en su política económica internacional, y, por lo tanto, en la nacional que se encuentra supeditada a aquella.

Las necesidades y consecuencias inmediatas de la lucha, abastecimiento de los ejércitos y de la población civil, cesación de las fuentes productivas, etc., tra-

jeron como corolario la gran demanda de aquellos productos, que como los de la agricultura, satisfacen las necesidades primarias de los hombres y, de consiguiente, provocaron la elevación extraordinaria de los precios agropecuarios.

Entonces se produjo a más y mejor y no se hizo sentir la necesidad de una organización científica de la producción.- "Entonces se podía aconsejar impunemente producir siempre más, porque se estaba seguro de vender siempre bien. La colocación de nuestros productos era fácil y remunerativa" decía el Dr. Miguel Angel Cárcano en una conferencia sobre nuestro Régimen Agrario publicado en la Revista de Ciencias Económicas de Octubre de 1927.

Evidentemente se hacía sentir la falta de una política agraria definida y la articulación y ajuste de cada uno de sus factores, los que fomentaban una serie de graves consecuencias para nuestra vida rural, consecuencias que si no se hicieron reales en esos momentos, se dejaron ver más adelante cuando la faz económica cambió, cuando los países del extranjero adoptaron la política de abastecerse a sí mismos, cerrando sus mercados guiados por un proteccionismo exagerado.

"No hemos sufrido hondas crisis agrarias - decía por su parte el Dr. Eleodoro Lobos en la conferencia ya citada - antes de que nuestra riqueza rural influyese en mucho en el mercado universal y decisivamente en la economía na

cional. Era más fácil aumentarla que disciplinarla, y así marchábamos, favorecidos por la generosidad de la naturaleza. Las doctrinas iban por un lado y los hechos por el otro. Ha sido necesario que la adversidad o el abuso nos detuviesen a pensar en que no son inagotables esos beneficios, ni secundarias las leyes económicas que gobiernan el trabajo humano".-

Poco a poco en nuestro régimen agrario se fué operando un mejoramiento con relación a épocas anteriores. Se gestaron y se realizaron una serie de reformas en las normas que lo gobernaban y en la propia economía agraria se señalaba un evidente progreso. Anotaba un mayor rendimiento del trabajo rural por la técnica aplicada a la producción, a la diversificación de los cultivos, a la selección de regiones, de tierras, de semillas y a la aplicación de mejores y más modernos métodos en la explotación de los campos. En 1924/25 el trigo producía 805 kilos por hectárea, con el 90% cosechado; el maíz 1625, con el 79% cosechado; y el lino 526, con el 85% cosechado; diez años más tarde, en 1934, el trigo producía 1067 kilos con el 92% cosechado, el maíz 1587 kilos con el 63% cosechado y el lino 806 kilos con el 71% cosechado.

También fué un hecho la lenta pero segura subdivisión de la propiedad a cuya evolución quizá no sea del todo ajeno nuestro sistema hereditario establecido por el Cód-

nes bancarias, el control de cambios, la celebración de tratados especiales como el Roca-Runciman, el reajuste del sistema impositivo, la conversión de parte de la deuda pública y de las cédulas hipotecarias, etc. etc.; todo ese conjunto de medidas derivadas de la situación económica nacional e impuestas por las circunstancias, que al fin influyeron en una manera o en otra en la situación de nuestros campos.

Cuando ocurrieron tales hechos fué cuando se hizo sentir, como dije, la necesidad de una legislación agrícola realmente honda y extensa, adaptable a todas las situaciones, siendo de notar que una de las consecuencias más hondas de la guerra, tal vez la más grande, la de mayor progreso para el mundo, según palabras del Diputado Dr. Dickmann en la sesión en que se discutió la actual ley sobre arrendamientos agrícolas N° 11627, ha sido las revoluciones o reformas agrarias que en algunos países se hicieron violentamente y en otros, felizmente, con tranquilidad.- Entre los pocos países que no se han incorporado a las grandes reformas agrarias posteriores a la guerra está el nuestro.

Bien que nuestros problemas sean de carácter especial.- País de gran extensión y escasamente poblado, con poco arraigo del agricultor hacia la tierra, obreros que se concentran en las ciudades, falta de técnica en el trabajo rural, en la producción y en el comercio, el problema de los caminos, la organización de los transportes, el ajuste de los

fletes y de los impuestos, la aplicación extensiva de un crédito agrario cómodo y barato provocando problemas todavía a resolver en forma integral, condicionan situaciones agrarias especiales que es indispensable resolver con criterio propio.

Ultimamente, dos factores han influenciado en forma especial para que nuestra organización agrícola se encuentre en paulatino mejoramiento: a) las cuatro grandes crisis agrícolas que desde 1890 hasta el presente se han producido y que representaron una amarga pero saludable experiencia para los agricultores y hombres de nuestros campos que decidieron ordenar su economía y metodizar su trabajo, y b) la preocupación demostrada en los últimos tiempos por el Ministerio de Agricultura de la Nación para la solución de todos los problemas agrarios y la labor continua y eficaz que desarrollan sus organismos en tal sentido, especialmente la Dirección General de Agricultura y Ganadería, la Dirección General de Comercio e Industrias de la Producción, la Dirección General de Economía Rural y Estadística y la Comisión Nacional de Granos y Elevadores a cuyo frente se encuentran funcionarios capaces que han permitido metodizar la producción y la comercialización, intensificar y mejorar el precio de venta de los productos, organizar el cooperativismo de la producción con los resultados de que dan cuenta las concentraciones preparatorias del próximo gran Congreso de Cooperativas que se realizará en Buenos Aires, distribuir semillas, subsidios, etc. etc.-

Actualmente la Cámara de Diputados de la Nación se apresta a considerar un despacho de su Comisión de Legislación Agraria, Orden del día N° 73, por el que se crea el Consejo Agrario Nacional, construído en base al proyecto del Poder Ejecutivo creando la Comisión Nacional de Colonización y a diversos proyectos de los diputados Señores Horne, Palacio, Cafferata, Pinto, Arbeletche y Eyto, sobre colonización y fomento de la pequeña propiedad rural.

Con la sanción de dicho proyecto quedaría contemplado con mayor extensión el problema más importante de nuestros campos: la tierra puesta al alcance del agricultor, la eterna cuestión del suelo para quién lo trabaja, vale decir, de la explotación en propiedad.

Existe otro asunto, empero, que preocupa también a los poderes públicos en estos momentos, que resulta asimismo de extraordinaria importancia en nuestra organización agrícola, que se presenta con caracteres de vastos relieves cada vez que ocurre una situación depresiva en el ciclo agrario y cuya solución es reclamada de continuo por los productores. Es el problema del reajuste de los arrendamientos agrícolas, la modalidad, el ^lcánon, la equidad y la conveniencia económica del precio de los mismos, vale decir, del problema fundamental de la explotación en arrendamiento.

Este aspecto es el que da motivo a este trabajo.

EL PROBLEMA DE LA PROPIEDAD Y DE LA RENTA.-

Sobre todo, como decimos, un problema culmina las cuestiones que debe contemplar una política agraria clara, precisa, científica y completa y ese problema es el del fraccionamiento de la tierra y la colonización integral que es su consecuencia.

"Debemos arraigar al agricultor a la tierra que trabaja. Razones económicas, políticas y sociales lo aconsejan. La tierra no produce si no se la conoce y no se la ama. El problema de la producción tiene para la agricultura un importancia mayor que el de distribución. Crear vínculos directos y permanentes entre el hombre y la tierra para lograr este propósito es la eterna cuestión de políticos y juristas, de economistas y sociólogos, a través de la historia", se decía en el mensaje que el P.E. envió al Congreso el 23 de Septiembre de 1936 acompañando el proyecto de ley por el que se creaba la Comisión Nacional de Colonización.

Evidentemente que es una cuestión tan extensa y tan importante que escapa y excede con mucho a la breve reseña que aquí se hace.

La liberación de la servidumbre en que vivían las clases más humildes de la Edad Media no fué posible mientras no comenzaron a crear para si mismas espacio y posibilidades de vida, a trabajar la tierra

más intensamente.- La naturaleza pobre se transformó en rica y la población escasa en densa.- Al hombre no se lo estabiliza en la tierra sino robusteciendo la organización de su propia familia agricultora.- No es el acaso, ni la improvisación, ni el nomadismo forzoso a que están obligados nuestros trabajadores del campo, los que van a constituir el núcleo social a que aspiramos para el país.

La economía agraria está fundada en el trabajo familiar, en la economía doméstica.- La orientación de la política moderna se dirige necesariamente a fortificar la familia agricultora, defenderla, infundirle el estímulo de la seguridad para la propia generación y para la venidera.

Todas las reformas agrarias de la historia se proponen la misma finalidad.- La política fascista lo aplica en su nuevo y vigoroso sistema agrario.- "Hacer vivir una población más densa vinculada firmemente a la tierra y de manera estable, según formas civilizadas y armoniosas de vida en sociedad" - resume el pensamiento fascista de "la vuelta a la tierra".- Rusia evoluciona francamente en el mismo sentido. Y si en un momento llegó a colectivizar el suelo y los medios de producción, desde los animales de tiro hasta las aves de corral, pronto advirtió el error "históricamente prematuro", para volver atrás por la consigna de que todo campesino debe tener, por lo menos, una vaca de su propiedad.- La evolución de la tierra para quién la trabaja ha comenzado nuevamente.-

Los Estados Unidos, Francia, Gran Bretaña, Alemania, lo afirman constantemente.

Además se hace notar en el aludido mensaje que el viejo problema de Alberdi de la distribución de la población, está todavía sin resolverse íntegramente.- Otras fuerzas - expresa - lo sostienen, pero no es lo mismo que él soñaba, resuelto por el arraigo definitivo del agricultor al suelo que trabaja.- Somos todavía, decía, el país de los grandes propietarios y arrendatarios.

Y en verdad que así es.- El fomento, el arraigo y la defensa de la familia de agricultores es una idea de primer plano en la vida rural, sobre todo ahora, que conforma un aspecto económico además del social, de índole especial porque la fácil ganancia rural de otros tiempos ha desaparecido dejando de ser el aliciente para que se cultiven nuestros campos, pero mientras exista el agricultor que necesita recurrir a la tierra ajena para trabajar y subsistir y mientras en nuestro país sean tantos, que numéricamente signifiquen muchos más que aquellos que gozan del beneficio de extraer el producto de sus actividades de la tierra que es propia, el problema creado por los mismos no puede ser dejado de lado.- Por el contrario, presenta caracteres tan netos, de consecuencias y circunstancias tan hondas e importantes, que los problemas derivados de tal régimen tienen trascendencia nacional y abarcan aspectos muy numerosos y vastos.

EL PROBLEMA DE LOS ARRENDAMIENTOS.-

Vimos ya la importancia del problema de la propiedad de la tierra, en los regímenes agrarios, cuya solución no sólo preocupa en los momentos actuales, sino que ha sido la constante cuestión de todas las épocas y que abarca tan amplios conceptos y aspectos tan complejos que ha hecho decir a Proudhon: "El problema de la propiedad es, después del problema del humano destino, el mayor que puede ofrecerse a la razón, el último que ésta logrará resolver".

En nuestro país es una cuestión también de extraordinario relieve que ha sido encarada en una serie de iniciativas, proyectos, comentarios, leyes, etc. cuya solución si no ha sido encontrada todavía, ha sido por lo menos estudiada por una gran cantidad de personas e instituciones.

Pero observando la realidad argentina nos encontramos con que el 60% (año 1932/33) de las unidades de producción agrícola del país se explotan bajo la forma del arrendamiento y que esta forma plantea también una serie de problemas que es necesario resolver, mientras en nuestros campos abundan, como abundan, contratos o convenios de locación, o se encuentren explotados por una o varias personas, ninguna de las cuales es titular en el dominio del predio, que entregan en retribución del uso de la tierra, otra cosa que no sea su mero trabajo.

Entre tales problemas el del precio es el más importante, el que suscita la mayor parte de las controversias entre arrendadores y arrendatarios, el que da origen a numerosos conflictos entre las partes, el punto de convergencia de los intereses de ambos, el que influye en la manera y continuidad de la explotación, el que, en resúmen, condiciona la eficacia, utilidad, márgen y arraigo de la empresa agrícola.

Que los arrendamientos son muchas veces caros lo demuestran los contínuos movimientos de los chacareros.- En distintos puntos de las regiones agrícolas del país se han celebrado, op^otunamente, diversas reuniones de chacareros, muy especialmente de chacareros arrendatarios, para discutir medidas de defensa.- En Coronel Dorrego ya en 1929, el movimiento se había concretado en un pedido hecho a los propietarios a fin de que reduzcan los arriendos en un 25% y los cobren vencidos.

Que los arrendamientos no son equitativos, lo demuestra la gran cantidad de cuestiones que se ventilan ante los estrados de la justicia, derivadas de las dificultades que provocan contratos celebrados sin justa base de equidad.

Que los arrendamientos se conciertan improvisada y empíricamente lo prueba la ninguna relación entre el que se abona cada año con el verdadero producido agrícola de ese mismo año.

Que los arrendamientos son defectuosos lo certifica la circunstancia de que no están ligados, como deberían estar, con la abundancia de la cosecha ni con la cotización de los productos.

En fin, todas estas enunciaciones hacen ver a las claras que el precio de los arrendamientos es un problema todavía sin resolver, y cuya solución está reclamada por las necesidades de nuestra organización agraria.

Por otra parte, la modalidad de los arrendamientos, la manera en que se ha estipulado su precio, las condiciones de la explotación, etc. determinan^{en} nuestro derecho situaciones jurídicas distintas, que se encuadran según los casos en las disposiciones de la locación algunas veces, otras en las de sociedad, existiendo también quién particulariza determinada naturaleza de arrendamientos bajo la denominación de "colonatus partiarius", brotado del derecho romano, y quién establece que se trata, también según su naturaleza, de un contrato innominado.

Es decir que para varias circunstancias que si no son de idéntica significación económica, al menos presentan fenómenos de un mismo plano, existen variadas apreciaciones jurídicas tanto y en tal manera, que la jurisprudencia de nuestros Tribunales no guarda al respecto un criterio uniforme.

Ahí está otra faz a resolver en el complejo problema representado por nuestros arrendamientos, que escapa a los límites propios de este trabajo y que posiblemente se encuentre solucionado el día en que el derecho que cubre hoy nuestros campos y el que falta aún determinar mediante normas precisas y convenientes, se cristalice en el tan necesario Código Rural que aclare las situaciones jurídicas confusas, uniformice las disposiciones que las reglamentan y metódice los procedimientos que permitan afrontarla.

Los arrendamientos hoy día se ajustan con la simple intervención de la voluntad del propietario y del arrendatario, muchas veces sin que dicha voluntad pueda jugar libremente, ya sea porque otro factor distinto del representado por el que ofrece la tierra en su calidad de dueño y del que al fin la hará producir, se interpone entre la conveniencia de ambos en la concertación de los arriendos, o por mil distintas causas que en determinado momento hacen que los contratos se celebren sin medir las consecuencias económicas de lo que se estipula en los mismos, por ejemplo extraordinaria escasez o abundancia de campos ofrecidos al arriendo, gastos de mudanza que hagan imposible, especialmente en los malos años, el traslado a otro campo, la necesidad de evitar el traslado por la posible pérdida de un ciclo productivo agrícola, determinada situación excelente para el precio de los productos que infunda optimismos exagerados, errónea aprecia

ción de la calidad del campo, etc. etc.

Es decir, que hoy en la Argentina, ofrecen o aceptan, arrendadores y arrendatarios, tantos pesos por hectárea o tanto por ciento de la cosecha.- Que ésta vaya bien o mal no corrige el precio, que el producto se venda a un precio excelente o que éste no alcance siquiera a cubrir el costo de producción, no importa al cánón del arriendo, que el propietario no obtenga de su fundo el interés que podría obtener en cualquier otro género de inversión no interesa ni modifica lo estipulado.- En fin, que en nuestra organización agraria el resultado de la explotación agrícola representado por el precio, no guarda ninguna relación, con los factores que determinan el resultado en otros órdenes de explotación.

Ahí está el problema que presenta el régimen actual de los arrendamientos y la necesidad imperiosa que existe en resolver, racional y permanentemente, las cuestiones relativas al monto de los arrendamientos.

NATURALEZA DEL TRABAJO.-

Este trabajo, pues, aspira a dar una solución a tales cuestiones.- Se ha considerado objetivamente la necesidad y los problemas de nuestros campos, dejando relegada a segundo término la disquisición doctrinaria o la especulación puramente teórica, para tratar de encarar los aspectos prácticos, de utilidad para la Nación y provecho para su organización agraria.

Es así que se ha dejado de analizar con rigoroso detalle la cuestión en los países extranjeros, para ver so

lamente aquellas disposiciones que interesan a nuestro país ya sea por la similitud en sus aplicaciones o por la identidad de propósitos en situaciones de emergencia, como la ley Uruguaya de Agosto de 1931, por ejemplo.

Se han analizado aquellos factores que influyen en el precio, tanto los que actúan actualmente como los que teóricamente deberían actuar, y aquellos otros que están o debieran estar influenciados por aquél.

Se ha comentado la situación agraria actual y como juega en ella el arrendamiento.

Se han examinado las iniciativas tanto particulares como públicas, sean parlamentarias o emanadas del Poder Ejecutivo, que hayan tenido por objeto el reajuste de los arrendamientos agrícolas.

Se ha recurrido con preferencia a las fuentes o comentaristas nacionales con el propósito, como se ha dicho, de abordar el problema con miras prácticas locales, procurando auscultar opiniones en que se hubiesen manifestado los intereses en juego, en su propio origen y en las oportunidades adecuadas.

Se ha hecho uso de los últimos datos al alcance público que ha sido posible conseguir.

Se ha realizado el comentario y la crítica de los sistemas actuales poniendo de relieve sus ventajas e inconvenientes.

Se han juzgado nuestras costumbres agrarias en cuanto es propio del tema.

Y, por último, se ha tratado de determinar el precio que llamaríamos ideal y la manera de aplicar sus directivas en los contratos actualmente vigentes, concretándose un proyecto de ley que aspira a dar la posibilidad de hacer efectivos los principios que consideramos más convenientes, prevenir el desorden y la contradicción económica de los precios, y regular, conforme a orientaciones técnico-prácticas, el valor de los arrendamientos.

La extraordinaria evolución de los factores económicos, de las características de la explotación agrícola en lo que se refiere a las relaciones entre propietarios y arrendatarios, la situación excepcional del mercado internacional y las nuevas directivas de las economías nacionales concretadas en una mayor, y a veces total, intervención del estado, hacen necesaria la adopción de medidas que en otras circunstancias debieran considerarse como contrarias al derecho fundamental, de la propiedad.- Por ello, por el ejemplo que nos da la ley uruguaya, ya citada, y teniendo en cuenta también las ideas predominantes que existían en casi todas las iniciativas destinadas a resolver este problema, no hemos trepidado en adoptar soluciones, naturalmente que dentro de un determinado límite, que cercenan en cierto modo la absoluta libertad en el contrato, pero las justifica el hecho de que, como vamos a ver, sólo serán aplicadas cuando se hubiera alterado el equilibrio económico.

Por otra parte, los hechos nos ponen frente a una realidad que no es posible desconocer. Nuestros productos son de exportación y se rigen por precios que tenemos que aceptar tal cual nos lo proponen, y si los agricultores quieren no ya prosperar sino tan solo subsistir, tendrán que acomodar el costo de producción de lo que siembren, a aquellos precios, y el arrendamiento, entonces, no puede resultar indiferente a las variaciones de éstos.

Tales, pues, han sido las ideas que han predominado en la adopción de las soluciones concretadas en este trabajo.

PARTE SEGUNDA

MODALIDADES DEL PRECIO

--oOo--

CAPITULO II.- GENERALIDADES: Disposiciones legales relativas al precio.- Distintas formas.-

CAPITULO III.-PRECIO EN DINERO: Determinación del sistema.- Desarrollo.- Ventajas e inconvenientes.-

CAPITULO IV.- PRECIO EN ESPECIE: Determinación del sistema.- Desarrollo.- Formas usuales.- Definiciones: Pago en especie modalidad a).- Pago en especie modalidad b).- Pago en especie modalidad c).- Naturaleza jurídica de los contratos referentes a esta modalidad.- Ventajas e inconvenientes del sistema.

CAPITULO V.- SISTEMA MIXTO: Determinación del sistema.- Resultados obtenidos.

CAPITULO VI.- LA MODALIDAD DEL PRECIO Y LOS BANCOS OFICIALES DE CREDITO HIPOTECARIO.- La cuestión del arrendamiento al tanto por ciento y la ley orgánica de los Bancos oficiales.- Interpretaciones judiciales. Importancia de la cuestión. Su influencia y su crítica.

CAPITULO VII.- EL PRECIO Y LA DURACION DE LOS CONTRATOS: La
cuestión.- Los derechos de los arrendatarios.-
Antecedentes en el Congreso.- Antecedentes en
la ley.- Necesidad de legislar el punto.-

o



PARTE SEGUNDA

-oOo-

MODALIDADES DEL PRECIO

-oOo-

CAPITULO II

GENERALIDADES

DISPOSICIONES LEGALES RELATIVAS AL PRECIO.-

El pago del precio del arrendamiento puede ser hecho en dinero efectivo o en especie.- Ya hemos visto que nuestro Código Civil (Aº 1493) manifiesta que existe contrato de locación cuando: "...dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio, un precio determinado en dinero.- El que paga el precio se llama en este Código locatario, arrendatario o inquilino, y el que lo recibe, locador o arrendador.- El precio se llama también arrendamiento o alquiler; es decir, que admite para que haya contrato de locación solamente el precio en dinero.-

Vale decir - según Miguel A. Sasot Bates,

"Código Civil comentado", año 1932, pag.735, 1er.tomo - que si el precio de un contrato de arrendamiento consistiera en una cantidad de frutos de la cosa no sería locación sino contrato innominado.- Si la cantidad de frutos fuese una cuota proporcional, respecto del todo que produzca la cosa, sería un contrato de sociedad aunque las partes lo llamaran arrendamiento.-

Nuestras costumbres agrarias, pues, han determinado la existencia de otras modalidades en el pago del precio del arrendamiento agrícola que han hecho que el contrato de arrendamiento respectivo no caiga ya bajo los preceptos del título del C.Civil que se refiere a la locación, sino que en nuestro derecho revisten otras formas que dependen del modo en que se haga el pago del referido precio y que vamos a ver a continuación al examinar cada modalidad en particular.-

La Ley 11170 en su Art.º1 cuando dice:

"Todo contrato consensual en que una de las partes se obliga
"a conceder el uso o goce de una extensión de tierra no mayor
"de trescientas hectáreas, fuera del ejido urbano de los mu-
"nicipios, con destino a explotación agrícola de cereales o a
"un aprovechamiento ganadero-agrícola y la otra a pagar por
"ese uso o goce un precio en dinero o en especies o a entre-
"gar un tanto por ciento de la cosecha, quedará sujeto a las

"prescripciones de la presente Ley, desde la fecha de su pro
"mulgación o publicación", establece el indistinto pago en
dinero o en especies o la entrega de un tanto por ciento de
la cosecha.- También la Ley que la modifica, número 11627, -
Art.1º, cuyo texto se transcribe en el Capítulo 6º, indica el
precio en dinero o en especie o la entrega de un tanto por -
ciento, del rendimiento.-

Es así que el pago en especies u
otros valores transforma la locación en contrato innominado,
de sociedad o de aparcería, según los casos, o como se ha da-
do en llamar, también según el caso, en contrato de colonato
parciario.-

Pues bien ya sea hecho en dinero efecu
tivo o en especie, el arrendatario no podrá hacerlo sino en
aquello que hubiese sido convenido (el contrato es ley para
las partes, Art.1197 del C.Civil), dentro de los plazos estiu
pulados, obligación de la que no podrá eximirse ni aún aleganu
do la circunstancia de pérdida total o parcial de la cosecha
por casos fortuitos o de fuerza mayor, ordinarios o extraor-
dinarios; y si faltare al cumplimiento de esa obligación, el
locador, en garantía y seguridad del crédito puede retenerle
el producido de la cosecha y demás frutos y efectos existen-
tes en la fracción de campo locada con las limitaciones que
establece el Art.11º de la Ley 11627.- Disposiciones del Cód-
igo Civil, Art:740, 1493 y 1557.-

Nuestra jurisprudencia ha confirmado el principio referido en el sentido de la no indemnización en forma de rebaja del precio por pérdida de la cosecha, según se establece en un fallo de la Cámara Civil 2a. de la Capital de la República de fecha 5 de Mayo de 1933, publicado en Jurisprudencia Argentina, tomo 42, pág.192 que dice en extracto:

" Aunque el caso fortuito o de fuerza mayor autoricen
 " o puedan autorizar, en determinadas condiciones la rescisión
 " del contrato de locación o la disminución del precio, ello
 " no ocurre cuando se trata de predios rústicos y solo está
 " de por medio la pérdida o deterioro de los frutos y no de
 " la cosa misma".-

Es que el Art.1557 -decía el vocal Dr.Figueroa Alcorta- apartándose deliberadamente de los precedentes de otros cuerpos de leyes, como las romanas, españolas y francesas, ha querido poner los riesgos de la explotación rural a cargo exclusivo del locatario.-

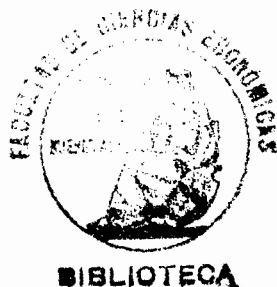
Como se dice pues, otras legislaciones, la francesa y la belga, por ejemplo, sustentan precisamente el principio opuesto al permitir la rebaja del precio o la anulación en su caso, (Art.1769 y concordantes del Código de Napoleón), si la mitad por lo menos de una cosecha se pierde por caso fortuito, o de fuerza mayor, durante uno o más años, con la cláusula compensatoria cuando el arrendamiento

miento es por varios años.-

Cuando no se hubiere establecido el precio, el pago se hará en especie y cantidad que se acostumbra hacerlo en el lugar de la ubicación del inmueble (Art. 1556 del Código Civil concordante con el Art.17).-

Veamos ahora las distintas formas para el pago del precio de los arrendamientos.-

---oOo---



CAPITULO III

-0-

PRECIO EN DINERODETERMINACION DEL SISTEMA:

Consiste en fijar por el campo arrendado un precio, expresado en numerario, en concepto de locación, cuyo pago deberá efectuarse, según se convenga, en términos variables, por lo general de un año o bien por semestres adelantados o vencidos, trimestres según los casos, etc.

Con este sistema el precio del arrendamiento es siempre fijo, el expresado en el contrato, y no influye para nada en la determinación del mismo el aumento o disminución de la cosecha, de un año con respecto a otro, en las contingencias favorables o desfavorables que pueda sufrir el arrendatario en la explotación del campo arrendado, salvo el caso, claro está, de las circunstancias que el Código Civil establece.- De manera que el resultado del ciclo agrícola anual es completamente independiente del precio a pagarse por arrendamiento.-

DESARROLLO:

Está muy extendido en nuestros campos como se podrá ver en los siguientes cuadros estadísticos relacionados con los resultados de la trilla de la cosecha fina (trigo, lino, avena, cebada, centeno, y alpiste) y que se refieren al número de explotaciones agrícolas del sistema en estudio con referencia a los otros sistemas usuales:

EXPLORACIONES AGRICOLASAños 1909/10 a 1932/33

Años	N° de Propiedades explotad. por			Total de Explotaciones	Area sembrada c/ trigo, lino, avena, cebada, cent alp. (Hect.)
	Propie-Arrendatarios en dinero	Arrendts. al % Medieros	Arrendts. 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	26.658	42.239	9.315	76.202	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
✓1918/19	23.803	45.068	8.233	77.104	9.839.200

Años	N° de Propiedades explotadas por				Total de Explotaciones	Area sembrada c/trigo, lino avena, cebada, centeno, alp. (Hect.)
	Propietarios	Arrendats. en dinero	Arrendat al %	Mediterraneos		
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	38.309	4.013	125.128	12.122.360
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	139.702	13.407.000
1928/29	58.852	38.178	50.179	5.072	152.281	---
1931/32	48.790	30.474	49.487	4.696	133.447	---
1932/33	49.185	27.808	54.391	4.416	135.800	---

Del precedente cuadro fácil es deducir el desarrollo de este sistema en nuestro medio, aun cuando en los últimos tiempos posteriormente a la conflagración mundial del 14, en que, como consecuencia de la demanda originada por la misma, los productos agropecuarios alcanzaron su mas alto valor y con ello la demanda de tierras para explotar y la consiguiente elevación de los precios de los a--

rrendamientos, se haya generalizado, como derivación de esto mismo, el sistema del arrendamiento al tanto por ciento.-

VENTAJAS E INCONVENIENTES:

Tiene la ventaja de que el precio así fijado resulta por lo general ^{menor} al del arrendamiento en aparcería, por la seguridad que goza el propietario acerca del monto a percibir por el alquiler del campo, sin que este monto tenga variación por pérdida de cosecha, bajos precios de los productos agrícolas, aumento de gastos de explotación por causas fortuitas, etc. etc., que son contingencias a las que está sujeto el propietario en los otros sistemas de arrendamiento.-

Pero, presenta las siguientes desventajas: El agricultor abona siempre el mismo precio, haya tenido o no rendimiento en su cultivo, se haya cubierto o no el costo de su producción, tenga o no la posibilidad de cubrirlo con sus ingresos y si no le fuera factible deberá recurrir al crédito prendando su cosecha, sus máquinas, sus bienes, todo el mísero activo de que puede disponer, para satisfacer las exigencias de un contrato de arrendamiento impermeable a la realidad económica del momento, porque si no lo hace, el contrato podrá ser rescindido (Art.1579/1613 del Código Civil) y deberá comenzar otra vez su "eterna peregrinación por los polvorientos caminos de nuestro suelo" como decía el Ministro

de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires en la sesión del Honorable Senado de la Legislatura Provincial del 25 de Agosto de 1936.-

En el discurso pronunciado por el Ministro de Agricultura, Ingeniero Luis Duhau, ante el Parlamento Nacional, en la sesión del 6 de Junio de 1934, con motivo de la creación de la Junta de Granos, se expresaba con las siguientes palabras: "Al Señor Diputado Dickmann que recordando tiempos lejanos de su vida ha descripto en bellas páginas el incendio de las parvas de trigo fulminadas por el rayo, le habría sido dado tal vez renovar la emoción de esas escenas con el espectáculo del trigo que arde en los galpones y en los tinglados, por obra de la desesperación de los chacareros que, después de varios años de privación inconcebible, se veían forzados a entregar sus granos a precios que en muchos casos no les hubieran permitido cubrir sus gastos de subsistencia".-

" La gente de la Ciudad, las grandes masas de población urbana que pululan en los negocios y se vuelcan en los teatros y cinematógrafos, difícilmente han de imaginar el sufrimiento de los hombres de la campaña, el retroceso impresionante de su nivel de vida, las familias de los chacareros reducidas al mínimo de subsistencia, vistiéndose con sus trapos viejos, rebuscando en sus galpones piezas echadas al montón por inútiles y que a fuerza de in-

"industria y paciencia se les hacía servir de nuevo para reponer
" el arado o la trilladora."

" A todo eso habían llegado esos hom-
" bres del campo sin perder su optimismo, sin rendir su tena-
" cidad, a la espera de una mejora del mercado. Empero la re-
" acción no sobrevenía, los precios seguían bajando y los cha-
" careros ya no tenían el recurso de antes de reducir sus cos-
" tos, porque los costos no podían comprimirse más, porque el
" nivel de vida había descendido al mínimo compatible con la
" mantención elemental de la existencia."

A pesar de esta situación tan bien pintada por la palabra oficial los chacareros en aquella época de crisis debieron pagar el arrendamiento fijado en los contratos (ya hemos visto que es ley para las partes) con precios estipulados en 1929 y 1930, cuando el precio de los productos era por cierto bien distinto.- Menos mal que en esa ocasión hubo propietarios y no pocos que tuvieron debida consideración con las exigencias del momento.-

He ahí las principales y sensibles desventajas de este sistema.-

No es poca tampoco la desventaja que representa la situación del arrendatario fijada por un contrato en esas condiciones, donde no tiene ni la vigilancia ni el consejo del dueño del campo, por lo general más instruído, más hecho a los intereses generales de la explotación a-

grícola y más adaptado a la vida económica nacional y a las conveniencias de cada circunstancia, cuyo aporte tendría si existiera la sociedad entre ambos que involucran los otros sistemas.-

También en este sistema el arrendatario se limita a abonar los 10, 15, o 20 pesos por hectárea que fija el contrato y trata a su vez de sacarle el mayor provecho a la tierra en el escaso tiempo que, por lo general ocupa el campo y así no tiene interés alguno en mejorar esa tierra, cuya preparación, en ocasiones, exige relativo tiempo, ni en rotar los cultivos porque él no sacará provecho de esta circunstancia, ni tampoco en incorporar al predio ciertas mejoras.- En los otros sistemas en que los intereses del locador y del arrendatario son concordantes y recíprocos, son también en cierta manera encontrados y la vigilancia de aquél, que toma participación más activa en la explotación de la tierra, sirve de freno e impide, en su caso, aquellas actividades del inquilino.-

En el arrendamiento en dinero, según se dijo en la Cuarta Conferencia Económica Nacional, al tratarse el tema VI, en el informe de la Sub-Comisión respectiva, cuyo relator fué el Ingeniero Sebastián Gonzalez Sabathie, tratándose de una suma fija por hectárea, que se conviene con antelación de uno a varios años, el propietario no participa en manera alguna de las alternativas de la producción y los

hechos han demostrado que el agricultor no puede soportar solo estas alternativas, sea porque carece de resistencia financiera, sea porque el precio del arrendamiento ha subido más allá de un prudente y restrictivo promedio.-

Es decir que, resumiendo, el arrendamiento fijado en dinero presenta las siguientes desventajas:

- 1°.- Independiza el precio de las contingencias de la producción o comercialización de los productos.-
- 2°.- El precio se conserva siempre inalterable.-
- 3°.- Desvincula al agricultor de la suerte futura de la tierra.-
- 4°.- Deja a éste librado a sus propias fuerzas productoras, y
- 5°.- Deja de lado la participación del propietario en las alternativas y directivas de la producción.-

--oOo--



BIBLIOTECA



CAPITULO IV

-oOo-

PRECIO EN ESPECIE

-oOo-

DETERMINACION DEL SISTEMA:

Conforme a este sistema el pago del precio fijado en el contrato de arrendamiento no se abona en dinero, sino que se entrega como contraprestación de ese alquiler, una parte de los frutos de ese mismo campo, en la forma que se determina en el respectivo contrato; por ejemplo: tantas bolsas o fanegas de trigo, tanto por ciento de la cosecha, mitad del producido para cada contratante, etc.-

DESARROLLO:

La aparcería que en la pesca y en la agricultura, la encontramos desde tiempo inmemorial, aparece ya perfeccionada en Oriente, en Grecia y especialmente en Roma, donde bajo el nombre de "colonatus partiarius" fué debidamente legislada.- En la Edad Media y Moderna tuvo gran importancia calcu

lando Smith que las cinco partes del territorio francés estaban entregadas a ellas al estallar la revolución del 89 y Young, vá aún más allá, según manifiesta el Doctor G. Garbarini Islas en su libro "Derecho Rural".-

Ya hemos visto en los cuadros transcritos más arriba, la importancia que tiene actualmente entre nosotros este sistema, a pesar de no estar reconocido en nuestro Código Civil como parte de la locación a diferencia de algunas legislaciones extranjeras como la francesa, la belga, la brasileña, etc.-

En los años posteriores a la guerra de 1914 ha tomado su mayor incremento, consecuencia de las desventajas presentadas por el sistema del precio en dinero ante la variación extraordinaria del precio de venta de los productos agrícolas y consiguiente riesgo para el arrendatario sujeto a cláusulas de aquella naturaleza, es decir, con pago en dinero.-

FORMAS USUALES:

Veamos algunas definiciones o designaciones que se acostumbra a dar a los sistemas en que el precio del arrendamiento está fijado en especie.-

Contribuyen a confundir las figuras las designaciones que se acostumbra darle.- Al aparcerero se le conoce también como mediero, comunero, etc.-

El que paga un tanto por ciento del rendimiento o tantas fanegas por hectárea (tanto por ciento o cantidad fija) se le dice tantero.-

Las modalidades bajo las cuales se presentan estos distintos sistemas de explotación se denominan Colonato o Aparcería, si bien es más propio, al objeto, esta segunda designación que la primera.- Colonato es el acto de colonizar una extensión de tierra-sistema. Mientras que aparcería, es la constitución de una figura jurídica-sociedad.-

DEFINICIONES:

Aparcería: Trato o convenio de los que van a la parte en una granjería. Contrato mixto que participa del de sociedad, aplicado al arrendamiento de fincas rústicas y que se celebra con gran variedad de pactos y costumbres supletorias entre el propietario y el cultivador de la tierra.- Contrato de sociedad anexo al anterior o independiente de él, para repartir productos o beneficios del ganado entre el propietario de éste y el que lo cuida o recría.- Comunero: En algunas comarcas mutua denominación de tratamiento entre personas ligadas por contratos de aparcería (Diccionario de la lengua española, décima sexta edición).-

El trato o convenio de los que van a la parte en una granjería, principalmente en la administración

de la tierra y cría de ganados.- Si el dueño de un campo, - v.gr. lo dá en arriendo al colono no por una retribución en dinero, sino por una parte de los frutos que se cojan y no por una parte alicuanta, que consisten en cierta medida determinada, como diez fanegas o arrobas, sino por una parte alícuota como la mitad, la tercera o la cuarta, entonces hay aparcería; que viene a ser una especie de compañía o sociedad pues el uno pone la cosa y el otro la industria con objeto de tener una ganancia común (Escríche Dic.Razonado de Legisl.y Jurispr., referido por Garbarini Islas (op.cit)).

Colonato: Sistema de explotación de las tierras por medio de colonos (Dic.de la Lengua española, ya dicho).-

Quando el precio es en especie suelen usarse estas fórmulas:

- a) % por ciento sobre el rendimiento total o por producto de la cosecha.-
- b) tantas fanegas o bolsas por hectáreas.-
- c) producción total a medias, o partes desiguales, etc.

PAGO EN ESPECIES, MODALIDAD a):

Esta modalidad se refiere al caso especial en que el precio del arrendamiento se hubiere contratado en especie y a un tanto por ciento del rendimiento o sea como indica la fórmula a), como si se dijera; el 20% sobre el

total de la producción, lo que vendría a resultar en una producción total de cien fanegas de trigo y ciento cincuenta de avena, veinte de las primeras y treinta de las segundas.-

La fórmula es aparentemente simple, equitativa y de garantías para la economía del arrendatario, porque en el desgraciado caso de una cosecha de resultados negativos, esa fórmula se coloca en condiciones de cumplir legalmente con esa cláusula del contrato que es esencial a la integridad de su vigencia y sin necesidad de que para ello tenga que recurrir al préstamo o a la enagenación violenta de animales, cereales u otros efectos de su industria, con los desastrosos resultados que son inherentes a las ventas que de esos efectos se hacen en momentos inoportunos.-

Los tantos por ciento que suelen regir como tipo medio, son del veinte al veinte y dos y hasta el veinticinco por ciento en la Provincia de Buenos Aires que es uno de los Estados de la Nación donde más se han difundido estas formulas y las que hemos señalado en el inciso b) que pasamos a estudiar.-

Los tipos medios suelen variar entre dos fanegas por hectárea de trigo, o dos de ese cereal y una y media de otro, por ejemplo de avena, según los casos.-

PAGO EN ESPECIE, MODALIDAD b):

Esta fórmula que es tan popu--

lar como la anterior no contiene para el agrario las ventajas de la otra, si se tiene presente que esta lleva implícito el compromiso de entregar una cantidad determinada de cereal, haya o no producción, y en caso de haberla, sea como fuere el rinde de ésta.- Su obligación es, supongamos, entregar dos fanegas por hectárea y puede darse el caso por ser bastante frecuente de que la producción no sea suficiente a cubrir la cantidad de cereal convenida en pago.- En estos casos a las dificultades económicas que el suceso origina al chacarero, hay que agregar las que supone tener que adquirir el cereal necesario para dar cumplimiento al compromiso.- La única ventaja que presenta esta fórmula al agrario es la de pagar con la misma clase de cereal recolectado, si no hubo estipulación respecto a base y demás condiciones de calidad y tipo de mercadería, ventaja que por lo demás también contiene la fórmula anterior.-

Dentro de estas dos modalidades hay distintas normas. En una la entrega del cereal es en rastrojo; en otros en estación.- Se exige también en algunos casos que el cereal tenga un peso específico determinado, estableciéndose un por ciento como depreciación de mercadería, cuando no alcanza ese grado de calidad.- Son exigencias éstas de las casas compradoras, que a veces impone el dueño del campo, con miras a las observaciones que en ese sentido pueden hacerle a él.-

PAGO EN ESPECIE, MODALIDAD c):

Consiste este sistema o modalidad, en un convenio entre propietario y colono, mediante el cual, el primero aporta como parte tributaria en el mismo, con su trabajo, la dirección y administración personal de la industria y todos los elementos necesarios a sus funciones.- Por su parte el propietario lleva como aporte el campo y el crédito o efectivo necesario a los mismos fines.-

Como las otras, esta figura se presenta en la práctica bajo distintas formas; así, en unas, el importe de la producción se divide por mitad, después de liquidados los gastos; en otras se impone, como previa al reparto, la venta de la producción para dividirse en igual forma el efectivo.-

La liquidación no está sujeta a reglas normales debido a que en unos casos, determinados gastos, corren por cuenta del colono y en otros por la del propietario.-

NATURALEZA JURIDICA DE LOS CONTRATOS REFERENTES A ESTA MODALIDAD:

Según Vidales el contrato relativo a esta modalidad última, no es un contrato de arrendamiento, sino de sociedad, y por no serlo no se halla protegido por las reglas

de la Ley 11627, la que en su artículo 1° solamente incluye aquellas locaciones cuyo precio debe pagarse en dinero o en especie o entregando un tanto por ciento del rendimiento.

Como se observa la apareería queda excluída del precepto. El precio en dinero o en especie lo determina la naturaleza del contrato encuadrado dentro de la ley.-

Por su semejanza se ha querido confundir la aparcería, como reitera el autor citado, con estas figuras perfectamente definidas y clasificadas, cosa que, no es posible, desde que las características y hasta la economía de su régimen son completamente distintas, como también lo son sus efectos jurídicos.-

El contrato de aparcería es un verdadero contrato de sociedad, con todas las características de tales contratos.- Por un lado, una parte aporta la tierra y en ocasiones ciertos elementos como maquinarias, semillas, - etc., y por el otro lado, la otra parte ofrece su trabajo personal, ampliado en algún caso con el ajeno (peonada, familia del colono, etc.) según las ocasiones con diversos elementos de producción o explotación, corren los mismos riesgos, sufren las mismas alternativas y participan de las ganancias o de las pérdidas si las hubiera, en la proporción que se hubiese convenido entre ambos.- Prestaciones de dar o de hacer perfectamente representadas.-

Además en la aparcería para determinar el importe que corresponde a uno y otro de los contratantes, se tiene presente los gastos originados, particularidad que no existe por no ser necesaria en el arrendamiento, desde que esos gastos, como el estado en que hayan quedado las maquinarias y demás efectos de trabajo son cosas que no interesan al dueño del campo en el contrato de locación, sino al colono.

Se podría decir con sentido juridico-continúa el mismo autor ya citado - que el precepto que contiene el art. 1498 del Código Civil, es de aplicación al caso de aparcería ?

Aparte de que es costumbre formalizar esa clase de contratos por periodos de un año - en que bases descansaría la lógica de ese criterio y la del que aceptase como igualmente aplicable el que contiene el art. 1496 ? Se trata de una sociedad perfectamente definida y desde este punto de vista el colono aparcerero no tiene derecho a ninguna de las prerrogativas que las leyes generales y especiales acuerdan al arrendatario de precios rústicos.

Lo cierto es que al no estar legislado por nuestro Código Civil, este contrato en especie, como de locación, a diferencia del Código Civil Brasileño por ejemplo, la jurisprudencia de nuestros tribunales es contradictoria sobre la naturaleza del mismo.

El Dr. Garbarini Islas en su libro "Derecho Rural Argentino" trae una extensa lista de la Jurispru-

dencia que entre nosotros se ha pronunciado por la sociedad" (pag.170-n° 127-2a.edición-1937).-

VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL SISTEMA:

Casi todos los especialistas en cuestiones agrarias se inclinan por el sistema de pago en especie, con preferencia al que establece el pago en dinero y que evidentemente presenta, con respecto a éste, mayores ventajas tanto para el arrendatario como para el propietario, que resulta de la asociación entre ambos impuesta por la suerte en común en el resultado y rinde de las cosechas.- El dueño del campo no se desentiende de la tierra en el sentido de que le sean indiferentes los mayores o menores grados de producción.

Es sensiblemente importante la influencia de esta participación del dueño de la tierra en la técnica agrícola.- El hace que el colono siempre las mejores semillas y de la variedad más adecuada a la zona, en la extensión y cantidad que más convenga conforme a los precios que tenga en el momento cada producto, a la extensión y rinde del área sembrada con el mismo producto en los otros países agrícolas, a las perspectivas de su mejor colocación, él hace también que el colono tenga su campo limpio de abrojales, cardales, pajas bravas u otros pastos que matan el producto, él obliga a que sea cosechado en tiempo, a que sea emparvado,

ensilado, embolsado, con la debida precaución contra los elementos o factores extraños que arruinan el producto o disminuyen su calidad, él impide que se destruyan los montes, alambrados, etc.; que la tierra se agote, evitando que el inquilino le exija el máximo de rendimiento en el mínimo de tiempo y ejerciendo su influencia para que los cultivos sean rotados en la forma que corresponde, para que se suministre a la tierra el necesario abono, para que se le riegue en la forma, modo y tiempo posibles; él hace además que se incorpore al predio ciertas mejoras indispensables, o arreglo de las existentes, con su directa observación de éstas, haciendo ver al inquilino las conveniencias de construir o reparar alambrados, molinos, bebederos, galpones, etc.- En fín, participa con su directo interés en todas las manifestaciones de la técnica agrícola y en todo el ciclo de la producción agraria con el consiguiente beneficio para ésta y para la economía general del país.-

Significa otra ventaja el hecho de que preserva el pequeño capital del agricultor, en cierta manera, porque mediante el sistema del arrendamiento en dinero, independientemente de la utilidad obtenida, con un año o dos de malas cosechas, consume su pequeño capital de reserva si lo tiene, y si no, se vé en la imposibilidad de abonar el arrendamiento, provocando la rescisión del contrato.- En cambio con el sistema de la participación en especie sobre

el producido, el precio, o mejor dicho el monto del arriendo, está en función directa del rendimiento y cuando éste decrece o se anula, también decrece o se anula aquél, y hace mayor la resistencia económica del productor arrendatario.- "El colono -decía el Dr. Garbarini Islas en una de sus clases dictadas en la Facultad de Ciencias Económicas- que alquila 100 hectáreas " y tiene que pagar 1.200 pesos al año, si ese colono que su- " ponemos, tiene un capital de 3.000 pesos, tiene dos años de " malas cosechas se habrá quedado en la calle, habrá pasado a " la categoría de obrero; ese mismo colono con dos años de ma- " las cosechas, siendo aparcerero, podrá resistir porque paga " solamente si produce, paga al propietario del tanto por cien " to de la producción, quiere decir, que si ese colono tiene " supongamos en números redondos, 3.000 bolsas de cereales, " pagará 1.000 bolsas, pero si no tiene ninguna bolsa, ningun- " na bolsa pagará y el propietario no podrá echarlo, de mane- " ra que si, por un año de granizo, por un año de excesiva " humedad, un año de inundación, un año de sequía, el exceso " como la falta de lluvias perjudican en agricultura, si por " cualquiera de esas causas no tiene cosecha, nada paga y es- " tá, por lo tanto, en condiciones de resistir mejor dos o - " tres años de malas cosechas.".-

En el despacho formulado por la Comisión especial designada por el P.E. de la Nación según decreto de 5 de Abril de 1933 para realizar el estudio del régimen de

los arrendamientos agrícolas, se pueden leer estas palabras:
" Se descuenta conveniente para ambos (propietario del campo
" y productor) asociarse en la verdadera renta de la tierra
" y sobre la base de su valor productivo, que al aplicarse el
" concepto en el reajuste de los precios de arrendamientos,
" traerá aparejado la desinflación del valor ficticio que to-
" davía se le atribuye a la tierra."

En fin, autores, comentaristas y estudiosos con algunas excepciones, están contestes en afirmar que este sistema del arrendamiento en especie es mucho mas conveniente que el de el precio fijado en dinero.- Empero, - tambien tiene sus desventajas.-

Cuando el agricultor entrega su precio en especie, haya resultado óptima o desastrosa la cosecha, entrega cantidades del cereal o del producto cosechado y si este se vende a precios exiguos y aún ínfimos como en 1932 y 1933, aquella no significa el suficiente rinde como para cubrir a veces ni los gastos más indispensables.- Ello ocurrió en dicha época y con tal intensidad que fué imprescindible la intervención del Gobierno mediante el llamado "plan de acción económica" propiciado en esas circunstancias.-

Con tal motivo el entonces Ministro de Agricultura, Ingeniero Luis Duhau en la sesión del 6 de Junio de 1934 a la que ya me he referido, expresaba las siguientes palabras: "Ahora yo me pregunto: Es posible que ha-

"ya una sola persona en este recinto que sostenga que con este
 " precio los chacareros puedan seguir desarrollando sus fae-
 " nas agrícolas? ".

" Es posible afirmar que el Gobierno
 " debió permanecer impasible ante esas cotizaciones desastro-
 " sas o que esos precios significaban para nuestros chacare-
 " ros la posibilidad de levantar la cosecha y el ánimo de vol-
 " ver a sembrar otra vez más para obtener un resultado igual-
 " mente miserable? "

" Si estamos de acuerdo en que debió
 " entrarse en la acción, yo desearía conocer qué es lo que
 " se hubiera hecho para hacer subir los precios del trigo y
 " cómo se lo hubiera hecho, sin substraerse a la necesidad
 " ineludible, fatal, de hacer lo mismo que el Poder Ejecutivo
 " o algo que se le parezca mucho, sino en la forma en el fon-
 " do."

" Afirmo que era una necesidad fatal,
 " no solo no se podía desamparar a la producción agraria, si-
 " no porque se hacía indispensable salir cuanto antes del es-
 " tado de arbitrariedad a que nos habían conducido las circuns-
 " tancias del mercado."

Es decir que al ocurrir momentos como
 el detallado, tanto la fijación del precio en dinero como en
 especie, no son suficientes a resguardar al agricultor, es de
 ver a la clase productora, base de nuestra organización eco-

nómica, de las gravísimas consecuencias de un estado de cosas como el descrito.--

También con este sistema, la entrega del arrendamiento en especie significa dentro de nuestro medio mayor precio al cabo de cierto tiempo que el abonado en dinero efectivo, como se demuestra en otra parte de este trabajo.-- Y es porque el propietario del campo al correr con el colono el albur de un éxito problemático en los cultivos, exige un mayor precio representado por ese mismo riesgo.--

Por otra parte, en los arriendos al tanto por ciento por lo general el agricultor debe entregar parte de su cereal en bolsas nuevas, puesto en la estación y casi siempre es la calidad mejor la que se lleva el propietario con lo cual el tanto por ciento prácticamente se aumenta no tan solo por el valor mayor que tiene ese trigo, por ejemplo, sino también porque hubiera permitido en caso de disponerlo el colono, redondear el tipo de todo el conjunto.-- La circunstancia de entregar al dueño del campo el trigo de mayor peso específico, no solo perjudica al colono por el mayor valor que éste tiene, sino también por cuanto hubiera servido para modificar fundamentalmente el término medio del peso específico, evitando excesivas bonificaciones cuando no llega a la base.-- Esta es la principal desventaja que presenta este sistema con respecto al arriendo fijado en dinero.--

Además, los gastos de acarreo hasta la estación del ferrocarril, galpones de embalaje o plantas de elaboración o distribución según el caso (cuando el porcentaje de arriendo no debe entregarse en el campo), los gastos de transporte, ~~de~~ensilaje, ya sea en los puertos habilitados para la exportación o en los mercados de abastecimiento cuando se trata de productos para el consumo interno, los gastos de clasificación de embalaje, de acondicionamiento del producto, gastos de carga, descarga, balanza, depósito, mermas por transporte, deteriorización de envases, etc. etc.; aumentan cuando se divide en dos partes el conjunto del cereal o del producto cosechado, porque es sabido que a mayor cantidad en la circulación, se obtienen precios proporcionalmente más bajos por aquellos servicios indicados, permitiendo gozar de mayores descuentos en dichos aspectos de la distribución.-

Resumiendo entonces tenemos estas ventajas:

1°.- Asocia al dueño y agricultor en la suerte del producido.-

2°.- Provoca la intervención del propietario en el ciclo de producción.-

3°.- Preserva en cierto modo el capital del arrendatario.-

4°.- Permite la mayor resistencia económica de éste ante los riesgos de la producción.-

5°.- Trae como consecuencia la desinflación relativa del valor ficticio de la tierra.-

Presenta en cambio las siguientes desventajas:

1°.- Independiza en cierta manera al contrato del resultado en dinero del producto cosechado.-

2°.- El agricultor abona mayor precio por el arriendo.

3°.- Diversifica el tipo del producto provocando la disminución de su precio.-

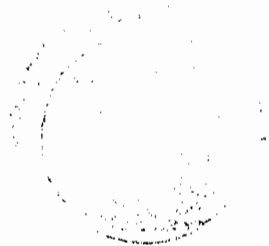
4°.- Aumenta en ciertos casos el costo de producción o el costo de distribución, como se ha dado en llamar a los emergentes de la circulación de los productos.-

Existe en nuestro medio, especialmente en la región cerealista (litoral), en aplicación, aunque en relativa escasa escala, una modalidad del arrendamiento en especie (la modalidad b) ya referida que no participa de ninguna de las ventajas de este sistema y en cambio sí sufre buena parte de sus inconvenientes y consiste, como dijimos, en lo siguiente: En el respectivo contrato de arriendo se estipula un precio fijado en especie, tantas bolsas o tantas fanegas de trigo, lino, maíz, etc. por hectárea, que el arrendatario entrega anualmente, con absoluta prescindencia del resultado de la cosecha,- Ya aquí, con esta modalidad, la participación del propietario se refiere únicamente al interés que pueda tener por la calidad de la producción desvinculándose absolutamente

de la cantidad y suerte de la misma y si la cosecha falla, si el rinde es nulo, el arrendatario deberá comprar la cantidad estipulada del producto para hacer frente al necesario pago del arrendamiento.-

No obstante, la relativa importancia que presenta esta modalidad en nuestro medio, nos exime de desarrollar mayores comentarios sobre el mismo ya que creemos, atentas las desventajas que presenta, que irá a desaparecer como base de los contratos de arriendo.-

---oOo---



BIBLIOTECA

CAPITULO V

--oOo--

SISTEMA MIXTO

--oOo--

DETERMINACION DEL SISTEMA:

Existe otro sistema en la fijación del precio del arrendamiento que podríamos llamar mixto, ya que se efectúa en dinero pero guarda relación directa con el rinde o producido por el objeto de la explotación.- Consiste en la fijación del precio a tantos pesos o centavos, como unidades de productos se haya cosechado, por ejemplo, \$ 0.95 por cada bolsa de trigo recolectada, etc.-

Este sistema en líneas generales fué propuesto por el Ingeniero Agrónomo Sr. Pedro del Carril en la Cuarta Conferencia Económica Nacional reunida en Buenos Aires del 2 de Agosto al 2 de Setiembre de 1931, fundándolo y concretándolo en la siguiente forma:

El Sr. B. Recalde arrendó a los Sres. Salazar Hermanos una superficie de campo en la Estación Salazar (F.C.C.G.B.A.)

de 2.450 hectáreas, de las cuales 2.000 debían ser sembradas con trigo y el resto con avena fijándose en el contrato que el pago se realizaría sobre cada bolsa de trigo o avena que se cosechase ya que éstos eran los dos únicos cultivos que debían efectuarse.-

Por cada bolsa de trigo que se obtuviera se estipuló que el arrendatario abonaría a los dueños del campo la suma de \$ 0.95 y por cada una de avena la cantidad de \$ 0.70 quedando establecido cuales serían los cuadros en los que sembrarían trigo o avena, normas elementales del cultivo, dimensiones de las bolsas para asegurarse el peso uniforme, etc.-

RESULTADOS OBTENIDOS:

Los resultados obtenidos con la siembra del trigo fueron los siguientes:

Trigo variedad Kanred

Fecha de siembra: 30 de Abril

Numero de cuadro	1
Superficie en hectáreas	495
Bolsas cosechadas por hectárea	31
Peso específico	80
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 29.45

Fecha de siembra: 15 de Mayo

Numero del cuadro	2
Superficie en hectáreas	505
Bolsas cosechadas por hectárea	50
Peso específico	79
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 28.50

Fecha de siembra: 30 de Mayo

Numero del cuadro	3
Superficie en hectáreas	320
Bolsas cosechadas por hectárea	28
Peso específico	77
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 26.60

Fecha de siembra: 10 de Junio

Numero del cuadro	4
Superficie en hectáreas	680
Bolsas cosechadas por hectárea	26½
Peso específico	76
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 25.17

El cálculo de la suma que corresponde pagar por hectárea se obtiene multiplicando el número de bolsas cosechadas por hectárea en cada cuadro, por la cantidad fijada de \$ 0.95 m/n.-

De este modo se obtiene que sobre las 2.000 hectáreas cultivadas con trigo, el promedio de arrenda-

miento es de \$ 27.43 m/n.-

Con la avena los resultados obtenidos son los siguientes:

Avena

Fecha de siembra: 15 de Marzo

Numero del cuadro	8
Superficie en hectáreas	175
Bolsas cosechadas por hectárea	41
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 28.70

Fecha de siembra: 20 de Abril

Numero del cuadro	9
Superficie en hectáreas	100
Bolsas cosechadas por hectárea	37
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 25.90

Fecha de siembra: 1° de Mayo

Numero del cuadro	10
Superficie en hectáreas	150
Bolsas cosechadas por hectárea	30
Arrendamiento pagado por hectárea	\$ 21

Con este sistema, -decía el Ingeniero del Carril- se puede obtener un porcentaje de arrendamiento mayor y también permite al propietario estar mas ligado a la explotación de la tierra.- La tendencia sana es que sea el verdadero socio del colono.- Un contrato para que sea equita-

tivo, debe tomar en cuenta el precio del cereal y el rendimien
to, por cuanto si el precio resulta muy bajo no hay ninguna po
sibilidad de que el colono salve siquiera los gastos de flete.

-----0000000-----



CAPITULO VI

-oOo-

LA MODALIDAD DEL PRECIO Y LOS BANCOS
OFICIALES DE CREDITO HIPOTECARIO.LA CUESTION DEL ARRENDAMIENTO AL TANTO POR CIENTO Y LOS BANCOS
OFICIALES DE CREDITO HIPOTECARIO.-

Es interesante recalcar que el Banco Hipotecario Nacional y la Sección de Crédito Hipotecario del Banco de la Provincia de Buenos Aires, cuya carta orgánica, actuación y privilegios tienen numerosos puntos de contacto con aquél, contienen dentro de sus leyes de organización, dos preceptos respectivamente, que impiden a sus deudores hipotecarios la celebración de contratos en especie.

En efecto, el art. 52 de la ley N° 8172 de Organización del Banco Hipotecario Nacional, en su última parte, expresa " Tampoco podrán arrendar los bienes hipotecados por mayor término de cinco años, ni recibir en ningún caso arrendamientos adelantados por más de un año sin previo consentimiento del Banco. Si se faltare a estas disposiciones, el Banco podrá ordenar la liquidación del préstamo como se indica posteriormente".-

Por su parte el art. 46 de la

ley orgánica de la Sección Crédito Hipotecario ^{del Banco} de la Provincia de Buenos Aires (ley contrato de 16 de Setiembre de 1910) expresa: "El deudor hipotecario no podrá arrendar el inmueble hipotecado por un plazo que exceda de tres años sin consentimiento expreso por escrito del Banco. En ningún caso podrá hacerlo por un alquiler que no alcance a cubrir el servicio de préstamo hipotecario. No podrá tampoco contratar el arrendamiento con alquileres adelantados ni recibirlos por mayor término que el de un semestre sin consentimiento expreso y por escrito del Banco. La infracción de estas disposiciones por el deudor hipotecario dá derecho al Banco para proceder a la venta en remate del bien o bienes hipotecados y para aplicar su producido como se establece en los artículos 44 y 45".-

El alquiler necesario para cubrir el "servicio del préstamo" como dice el citado precepto legal necesariamente ha de ser en dinero.

Si se recuerda que los Bancos pagan los cupones de las cédulas y de los bonos que emiten los mismos, con el servicio de intereses que cobran a los deudores hipotecarios, fácilmente se alcanza que el alquiler a que se ha aludido es sinónimo de "precio" o mejor dicho de "suma". "La deducción es lógica, - se decía en una memoria presentada ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación - el Banco cuenta con que su deudor arriende el campo en dinero por que en dinero tiene que pagarle el servicio de la deuda y esta interpretación se refirma al leer la última parte del primer

"párrafo de dicho artículo 48, pero en ningún caso cualquiera
 "que fuere el término, podrá contratar el arrendamiento con
 "alquileres adelantados, ni recibirlos por mayor término que
 "el de un semestre".

Si "alquiler" fuera un por ciento de
 la cosecha, como se explica que el por ciento de la cosecha
 se cobre por adelantado ?

Hay una imposibilidad física, mate--
 rial, de que esto ocurra, porque no se puede entregar por ade--
 lantado un por ciento de una cosecha que aún no se ha recoleg--
 tado, porque aún no se ha sembrado.

"Que explicación nos darán de esto
 "los señores...? Como harán para demostrar que el 18% de la
 "cosecha se puede entregar antes de que... se coseche ? El
 "Banco no estará, jamás, en condiciones de aceptar tales con--
 "tratos, por una sencilla razón: la cosecha no es segura, de--
 "pende de todos los factores naturales susceptibles de alterar
 "su existencia y su resultado: la lluvia, la sequía, las hela
 "das, el granizo y las plagas de la agricultura".

"Como podría el Banco afrontar los pa--
 "gos de los cupones con la regularidad matemática con que los
 "afronta si ese pago dependiese de aquellos factores? "

Precisamente para que no ocurra el ca--
 so de que el deudor diga que no puede pagar porque ha perdido

su parte en la cosecha, es que el Banco le exige que el alquiler que contrate sea en dinero, en efectivo, en moneda de curso legal.

"Se dirá: - continuaba la citada memoria - el Banco no puede obligar al deudor a que arriende en dinero, pero nosotros contestaríamos: el Banco no obliga a nadie a que arriende en dinero nada, sino que, simplemente, le dice: su propiedad garantiza mi crédito; si quiere arrendar la ha de hacerlo en dinero, porque si no es en dinero yo no puedo cobrarle y Vd. no me puede obligar a que yo reciba y venda cereales".

Lo contrario pondría a los Bancos citados en el trance de convertirse en una empresa colonizadora, en una poderosa casa de venta de granos, en un organismo que tendría supeditada la normalidad de los pagos de los cupones a la constante fluctuación del precio de las cosechas. En algún caso éstas rendirán abundantemente, pero en muchos otros habrá pérdidas: un Banco Hipotecario, emisor de bonos, no puede estar sometido a esas oscilaciones.

"Sostengo en consecuencia - concluía la memoria - que cuando en el contrato de hipoteca se dice que el arrendamiento será por un alquiler que cubra el servicio del préstamo hipotecario se entiende y sobreentiende que el vocablo alquiler quiere decir precio, es decir, suma en dinero".-

Cuando el contrato pactado es a por ciento, este contrato contraviene las disposiciones de las leyes Orgánicas que se han citado precedentemente.

INTERPRETACIONES JUDICIALES:-

Esta situación fué reconocida por el más alto Tribunal de la República en los juicios "Rodolfo Jensen c/ Banco Hipotecario Nacional sobre daños y perjuicios" y "Banco de la provincia de Buenos Aires, Sección Crédito Hipotecario c/ Bellocq Carlos E. y otros, medidas de seguridad".

La Corte Suprema Nacional en el primer caso decidió que "no puede haber arrendamiento donde por el uso y goce de la cosa no se paga un precio en dinero (Art. 1493 del Código Civil). Cuando el cánón se paga, con un tanto por ciento sobre la producción del inmueble, el contrato es una sociedad y no un arrendamiento".

"El aparcerero es uno de tantos ocupantes del bien hipotecado, que tienen la cosa en nombre del dueño y que pueden ser desalojados por el Banco Hipotecario Nacional en la oportunidad señalada por el Art. 71, inc. 4º".

"La reforma de la ley orgánica del Banco Hipotecario Nacional, de 1919, ha querido armar al Banco de mayores y más eficaces medios para la defensa de sus intereses, ampliando las facultades ejecutivas de que estaba ya investido, para que pudiera sin mayores obstáculos o dilaciones,

hacer desalojar el bien rematado y entregarlo al adquirente libre de toda ocupación extraña como corresponde y es de su deber, y únicamente ha reparado en la situación del arrendatario con contrato aceptado por el Banco o del poseedor del inmueble que, invocando el dominio, deduce una tercería (artículos 71 y 73 de la Ley). Son las únicas excepciones que detienen la acción ejecutiva del Banco y que dan margen a la intervención de los jueces".- "... el demandante aparece, no ya como arrendatario, sino como colono aparcerero; pues no pagaba a la propietaria en dinero el uso y el goce del campo, sino con una participación en los frutos o cereales que cosechaban".-

"Que no obstante que la defensa del Banco no ha reparado en esta circunstancia y ha hecho sus alegatos dando como establecido que el contrato que se pretendía hacer valer era siempre de arrendamiento, y así mismo ha sido considerado por la sentencia recurrida, es importante establecer la diferencia que hay entre uno y otro contrato a los efectos de la aplicación de las disposiciones de la Ley Orgánica y del derecho común del caso planteado".-

"No puede haber arrendamiento donde por el uso y goce de la cosa no se paga un precio en dinero (art. 1493). Cuando el cánon se paga con un tanto por ciento sobre la producción del inmueble, el contrato es una sociedad y nó un arrendamiento (nota del codificador al artículo citado)".-

"Siendo así, está demás hablar en este caso del contrato de arrendamiento de Jensen para discutir si encuadra o no en el art. 52 de la ley N° 8172, o en la excepción del inc. 4° del art. 71 de la ley N° 10676, desde que tal arrendamiento no existe y dichas disposiciones se refieren a esta clase de contratos exclusivamente".

"De tal suerte que, el actor, habiendo caracterizado en forma tan precisa la naturaleza de su contrato, tanto en sus alegaciones como en el escrito en que funda el recurso, no puede pretender que él está autorizado por el art. 52 invocado, para oponerle al Banco, por que dicha disposición presupone la existencia del contrato de locación, así jurídicamente llamado, que es el único que, en ciertos casos y condiciones, puede crear derechos sobre la cosa a favor de terceros que hubiesen contratado con el deudor y que el acreedor hipotecario debe respetar".

"No podría, tampoco, invocar los derechos que el título VI, libro II, Sección III del Código Civil crea en general a favor de los arrendatarios respecto del dueño de la propiedad y de terceros adquirentes de la misma, como aquél tan importante que los autoriza a mantener su situación de tales durante diez años a contar desde la fecha de la celebración del contrato (Art. 1498 y 1505) lo que llegó a hacer pensar a algunos civilistas que ese acto crea un verdadero derecho real".-

"El contrato que se trata, no siendo un arrendamiento es uno de los muchos que puede celebrar el deudor con terceros respecto del manejo y explotación del bien hipotecado y que, como contrato, en general, crea obligaciones personales entre él y los terceros, sin ninguna limitación ni afectación del derecho real ya constituido, por el gravámen hipotecario".-

"La situación establecida al actor, en virtud del contrato de aparcería que él invoca, es la de uno de tantos ocupantes del bien hipotecado que tienen la cosa en nombre del deudor y que pueden ser desalojados por el Banco Hipotecario Nacional en la oportunidad señalada por el art. 71, inc° 4°. según la jurisprudencia constante del Tribunal (fallos: tomo 140, pág. 112; Tomo 139, pág. 359; Tomo 135, pág. 411 y Tomo 105, pág. 22)".-

Que un aparcerero para la ley del Banco es simple ocupante, no puede caber duda. Le es quién como él no tiene ni ejerce un derecho propio sobre la cosa y solo la tiene por un acto de voluntad emanado del deudor.

Así lo ha entendido siempre la Jurisprudencia y así resulta de la deliberación parlamentaria que ha precedido a la reforma de ampliación de la Ley Orgánica del Banco de 1919, cuando se propuso la incorporación de la cláusula del inc. 4° al texto del art. 71 de la ley N° 10676 (Diario de Sesiones, Cámara de Diputados, tomo IV, del año

1919).

En el segundo caso se manifiesta en los siguientes términos: "... es verdad que el término de duración del arriendo es inferior a tres años, pero en cambio el precio de la locación, en lugar de ser establecido en una suma determinada de dinero, se conviene en el 18% de la cosecha, lo cual convierte al tercero, contra todo lo previsto y pactado, en aparcerero del Banco. La posibilidad de que el cánón alcance a cubrir el servicio semestral del préstamo, a diferencia de lo que sucede en el arrendamiento, dependerá del resultado de la cosecha, vale decir, todo lo contrario de lo acordado con el deudor hipotecario".

"Que a esa interpretación del contrato y de la ley del Banco de la Provincia ha llegado la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, afirmando: "Que el precio del 18% de la cosecha no es la cantidad determinada que presupone esencialmente el contrato de arrendamiento, sino un valor sujeto a fluctuaciones y a la cantidad incierta que resulte de las cosechas".-

"Que la convención no reviste las características de un arrendamiento ni se ajusta prima facie a las demás condiciones señaladas por el Art. 46 de la Ley Orgánica del Banco; es, como la ha dicho esta Corte, uno de los muchos contratos que el deudor puede celebrar con terceros, sin ninguna limitación o restricción en cuanto a sus efectos del derecho real representado por el gravamen hipo-

tecario.- La situación creada al recurrente en virtud de su derecho de aparcería, es la de un ocupante del inmueble, que tiene la cosa en nombre del deudor y cuyo desalojamiento puede hacerse efectivo por el Banco de la Provincia, conforme a los arts. 54, 55 y 46 y sus concordantes de la Ley Orgánica".

Se han extractado estos dos fallos porque son sumamente interesantes por su influencia en la cuestión que nos ocupa.

IMPORTANCIA DE LA CUESTION.-

No puede ponerse en duda la importancia de estas limitaciones si se tiene en cuenta:

1°.- Que se encuentran hipotecadas al Banco Hipotecario Nacional y Banco de la Provincia de Buenos Aires (Sección Crédito Hipotecario) miles de propiedades rurales con una superficie hipotecada de millones de hectáreas.

2°.- Que los contratos de arrendamientos al tanto por ciento que pudieran recaer sobre las citadas propiedades no son reconocidas por dichas entidades.

3°.- Que por la ley nacional N° 8172 (Art. 79) los gobiernos de Provincia podrían autorizar la existencia de Bancos Hipotecarios con la facultad de hacer préstamos por más de 10 años sobre propiedades situadas dentro de sus respectivos territorios.- Vale decir, dentro de las condiciones expresadas.

4°.- Que otras instituciones de crédito hipotecario establecen en sus contratos la prohibición para el deudor de pactar el arriendo fuera de determinadas condiciones y que este contrato es ley para las partes (art. 1198 del Código Civil) y que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso del que tiene (art. 3304 y 3270 del Código Civil) y que el art. 3157/3191 del Código Civil prohíbe al deudor el ejercicio de actos de desposesión material o jurídica que directa o indirectamente tengan por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado haciendo como dice Vélez Sársfield "más difícil o más dispendiosa la realización de la garantía hipotecaria". (nota al art.).-

5°.- Que como consecuencia de todo ello se restringe la libertad de pactar contratos en que la modalidad del precio se traduzca en especie, al %, por la inseguridad que determina para la posibilidad de cubrir el servicio hipotecario; y

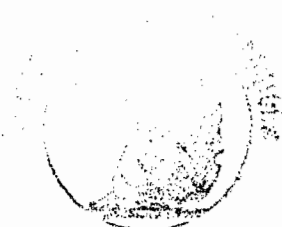
6°.- Que estas circunstancias pesan ampliamente en la celebración, régimen y modalidad de los arrendamientos.

SU INFLUENCIA Y SU CRITICA:-

Evidentemente que estas limitaciones impuestas por los Bancos Oficiales de Crédito Hipotecario, restringen en cierta manera la celebración de contratos de arriendo en especie, al por ciento, con el consiguiente perjuicio para un sistema que según ya hemos visto, presenta con respec

to al arriendo en dinero, grandes ventajas para la tierra, la producción y la economía general del país.

Pero por otra parte estas desventajas se encuentran ampliamente compensadas por ese sistema de crédito hipotecario que facilita préstamos a intereses reducidos, ejerce una función social importantísima, desarrolla enormemente el crédito, estimulando y fomentando las industrias y la producción agropecuaria, permitiendo la colocación de dinero en títulos con la extraordinaria facilidad que trae aparejado el desenvolvimiento del deudor y haciendo que el acreedor pueda estimular con ese desenvolvimiento la grandeza material de la Nación; y evidentemente, existiendo 1550 millones de cédulas y casi 527 millones de bonos hipotecarios en circulación. (Ver las memorias de ambos Bancos), es necesario rodear de las mayores seguridades la percepción de los servicios y, para ello es posible, obligar al deudor a observar las mismas seguridades y estabilidad en la percepción de la renta del inmueble que ha hipotecado. Estas mismas directivas son las que guiaron, en su oportunidad, a nuestros legisladores, cuando dotaron a dichos bancos de facilidades y privilegios de excepción.



BIBLIOTECA

---ooOoo---



CAPITULO VII

BIBLIOTECA

EL PRECIO Y LA DURACION DE LOS CONTRATOS

--o00e--

LA CUESTION.-

El artículo 1° de la Ley de Arrendamientos Agrícolas, dice: "Todo contrato en que una de las partes se obliga a conceder el uso o goce de una extensión de tierra, fuera del radio de las ciudades o pueblos, con destino a cualquier clase de explotación de índole agrícola, ganadera o mixta en todas sus aplicaciones y la otra a pagar por ese mismo uso o goce un precio en dinero o especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento, quedará sujeto a las prescripciones de la presente ley.

"A los efectos de su aplicación, se considerará explotación agrícola o ganadera, la siembra o cultivo de toda clase de vegetales alimenticios o de uso industrial, así como la cría de animales en campos naturales, los tambos, criadero de aves y cerdos, la cría y engorde del ganado e industrias derivadas de la granja. Quedan excluidos los contratos con fines exclusivos de pastoreo a breve término".-

El precio es uno de los elementos inherentes al contrato de locación y de acuerdo con un precepto de la ley común (art. 1493 del Código Civil) el pago debe ser hecho en dinero, porque en especie transforma la locación en contrato innominado, de sociedad, de aparcería, o de colonato parciario según los casos y según los autores. Pero con este art. 1º el legislador ha querido evitar toda discusión, consagrando un principio ya incorporado al derecho consuetudinario, estableciendo sin dejar lugar a dudas que el precio puede ser pagado en dinero o en especie y en este último caso con las modalidades que ya hemos visto en su oportunidad.

Por otra parte el art. 2º expresa:

" Cuando en los contratos a que se refiere el artículo anterior no se estipule un plazo o se estipule uno menor de cinco años, se entenderá que el locatario tiene derecho a considerarlo realizado hasta por éste último término, siempre que así se lo notifique por escrito al locador, mediante telegrama colacionado o notificación practicada por el Juez de Paz del domicilio del locatario y con antelación de seis meses al fenecimiento del primer año o al término del contrato, según el caso.

"Todo contrato sucesivo entre las mismas partes, sea cual fuere el plazo que estas convengan y aunque no se modifique el precio o porcentaje, se considerará celebrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley".-

Ahora si se contrata por un precio de-

terminado ya sea en dinero o en especie, el primer año y luego progresivamente por el mismo contrato, se aumenta año por año, el precio o el porcentaje del arriendo, hasta hacerse excesivo al segundo, tercero o cuarto año; le queda al arrendatario la posibilidad de utilizar el plazo mínimo que le acuerda el transcripto artículo 2° ?.-

Dada la redacción del artículo la cláusula que establezca esa forma de pago será inatacable - dice Vidales (op. citado)- y en ella el arrendador encontrará un medio fácil, cómodo y legal para burlar la ley en parte más objetiva. El derecho que la ley concede al arrendatario con referencia al plazo mínimo legal, en la práctica, pues, puede resultar ilusoria, por falta de garantías.

La cuestión del precio y la permanencia del colono en el fundo en arriendo son factores esencialísimos al desarrollo de las industrias agropecuarias.

LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS:-

En determinadas circunstancias los colonos contratan y al hacerlo sus derechos pueden muy bien ser burlados porque:

1°.- El trabajador del campo es fácil de impresionar y convencer, es simplista, su instrucción en la mayor parte de los casos y cuando no carece de ella, es sumamente rudimentaria, no tiene a su alcance los medios, recursos y preparación que posee el hombre de la ciudad, no vive al día,

lee poco y mal los diarios, no tiene a su alcance la información conveniente de los asuntos de su interés, está poco aconsejado y cuando lo está, lo está pésimamente, por alguna manifestación de una plaga que aqueja nuestros campos en la zona de los cereales especialmente, representada por ciertas asociaciones o "camarillas" de profesionales (abogados, escribanos, procuradores, etc.) que para mal de estas honorables profesiones desgraciadamente abundan, en particular en la Provincia de Buenos Aires, y que viven de la caza del pleito y cuando éste no existe naturalmente, lo provocan o lo procuran con el consiguiente perjuicio para el arrendatario chacarero.

2°.- Cuando las cosechas son remuneradoras por sus rindes o por sus precios el optimismo hace incurrir a los colonos en errores económicos y luego contratan con cierta deseprensión, sin reparar a veces en ciertas cláusulas relativas al precio, aceptando toda clase de condiciones por leoninas que sean, que luego, cuando el resultado de la producción no alcanza al límite de sus esperanzas o previsiones, les impiden continuar con el campo arrendado todo el plazo que fija la ley.

3°.- Muchas veces la falta de recursos para trasladarse, la falta de campos ofrecidos al arriendo, la posibilidad de perder un año de trabajo por exigencias del tiempo cuando el que media entre la terminación de un ciclo productor y la época de la siembra para el comienzo del otro es in

suficiente para la búsqueda de un nuevo campo donde desarrollar su trabajo, vale decir, cuando después de haber vendido su cosecha, liquidado sus deudas y cubiertos los adelantos que ha sido objeto, debe comenzar otra vez a limpiar el campo, preparar la tierra, darle la primer arada, etc. y entre una y otra cosa no le queda tiempo para buscar campo, levantar su rancho, sus alambrados y sus casas y construir uno nuevo, con nuevos alambrados, cavar el pozo para la extracción del agua y levantar molinos, se ve ante la exigencia de permanecer en el campo que tenía arrendado o trasladarse a uno próximo al lugar de ubicación de éste, aceptando contratar en condiciones que le representan grandes desventajas.

Y así la ley se falsea - como dice Vidales en su libro citado - por que el arrendatario contrata precios que al no poder satisfacerlos luego se traduce en la rescisión del contrato y con ello en falta de ejercicio del derecho que le acuerda aquella respecto del plazo de permanencia en el predio. Resulta como lo denomina dicho autor "la válvula de escape" para eludir las previsiones de la ley.

ANEXOS EN EL CONGRESO.-

Esta situación fué perfectamente prevista cuando se discutió la ley N° 11627 en la Cámara de Diputados (ver Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados - Tomo III Año 1929)., en que la cuestión fué planteada por el Diputado Doctor De Tomaso en la siguiente forma:

~~Dr. De Tomaso~~: Para los casos en que se celebrasen contratos estableciendo que los precios y porcentajes varíen de años en año, cosa que puede hacerse y que sería un medio de burlar la ley, no cree el Dr. miembro informante que sería conveniente agregar un artículo previniéndolo y estableciendo que el precio mínimo será el que regirá durante la totalidad del período de cinco años ?

El Diputado Dr. Ferrarotti en nombre de la Comisión respectiva se adhirió a la idea, manifestando que no habría inconveniente en aceptar el agregado e invitando al diputado opinante a redactar el artículo.

El Dr. De Tomaso lo concretó en la siguiente forma: "Los contratos que se celebren de acuerdo con la presente ley no podrán sufrir alteración en los precios o porcentajes en los periodos de su duración, y en el caso que se establecieren precios distintos, se entenderá que rige el precio inicial para todos los periodos sucesivos hasta los cinco años".

Después hubo algunas discusiones de detalle, en virtud de las cuales la Comisión modificó en parte la redacción del artículo: en vez de decir "sufrir alteración en los precios" se expresaba "sufrir aumentos de precios o de porcentajes sin causa que lo justifique" y otras de menor cuantía.

El Diputado Crispolía se opuso manifestando: La legislación no debe ir más allá de lo necesario para

establecer normas a la voluntad de los contratantes. Si el objeto de la disposición que se proyecta es librar al colono de las asechanzas de los malos propietarios, la Cámara está en un perfecto error, porque si vamos a los extremos no se violará el contrato mismo, pero se encontrará la forma de burlar la ley, tal como ocurre en los préstamos en general.- Por un lado se hará un contrato y por el otro el locador arrancará a su locatario pagarés u otra clase de obligaciones que hagan ilusoria las defensas tomadas en favor del arrendatario.- Por otra parte no creo que sea conveniente crear una capitis diminutio al ciudadano libre de contratar como le convenga".

Puesto a votación el artículo resultó negativa.

ANTECEDENTES LEGALES:-

En la ley nacional N° 11156, aunque en forma incompleta se estableció en la locación de casas, departamentos o piezas destinadas a la habitación, comercio o industria, la prohibición de alterar los precios de alquiler. En efecto el inc. B. del art. 1° ^{que} modifica el art. 1507 del C. Civil expresa: "...se entenderá que el locatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos, que a continuación se establecen a pesar de cualquier declaración o convenio que lo limite, sin que durante los mismos puedan alterarse los precios en las condiciones del arriendo".

La ley Nacional N° 11157 sobre limita-

ciones al precio de los alquileres en la República y desalojos en la Capital Federal y Territorios Nacionales, trae una imposición parcial, el artículo 1° dice: "Desde la promulgación de la presente ley, y durante dos años, no podrá cobrarse por la locación de las casas, piezas y departamentos destinados a habitación, comercio e industria, en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1° de enero de 1920".

Naturalmente que imposiciones de esta naturaleza son contrarias al derecho amplio de propiedad que consagra nuestro cuerpo constitucional, por que impiden al propietario ejercer con libertad los derechos emergentes de su dominio y por esta razón fué declarada anticonstitucional la citada ley 11157 relativa al precio de los alquileres.

Pero es menester no olvidar asimismo, que la ley 11627 en lo relativo a los plazos y a las mejoras que impone al locador, tambien estatuye limitaciones o restricciones de ese carácter y que esta ley no se aviene con la ley civil.

La ley anterior de arrendamientos agrícolas N° 11170 tampoco traía limitaciones respecto del precio.

Estos son los antecedentes legales que existen respecto del precio del alquiler o arrendamiento con relación al plazo del arriendo.

NECESIDAD DE LEGISLAR EL PUNTO:-

El peligro de que se utilice al primero, el precio, para burlar las estipulaciones de la ley con respecto al segundo, el plazo, existe, y el legislador deberá contemplar esta circunstancia fijando un porcentaje de arriendo como límite, más allá del cual no podría ir el precio durante los cinco años que establece como mínimo, para el primer contrato, la ley de arrendamientos agrícolas.

---ooOoo---

PARTE TERCERA

-oOo-

EL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACION

CON OTROS FACTORES

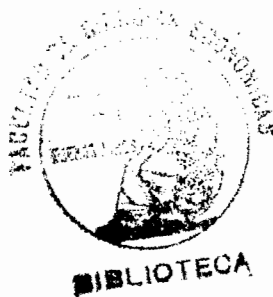
-oOo-

CAPITULO VIII.- Estudio Comparativo del Valor de los Arrendamientos. Su Desarrollo. Precios Actuales.-

CAPITULO IX.- Factores influyentes.- El precio del arrendamiento y el costo de la producción.- El arrendamiento y el valor de la tierra.-

CAPITULO X.- Factores determinantes.- El arrendamiento y el precio de los productos.- El precio de los arrendamientos y el rinde de los cultivos.-

-OOo-



CAPITULO XIII

ESTUDIO COMPARATIVO DEL VALOR DE

LOS ARRENDAMIENTOS

Su desarrollo:-

Veamos el desarrollo que ha tenido en nuestro país el precio del arrendamiento agrícola, a cuyo efecto a continuación se consignan dichos precios, en la zona cereal de nuestro agro desde el año agrícola 1913/14 hasta 1921/22, anotándose también como complemento el valor corriente de la tierra, clasificados por provincias, según datos registrados en el trabajo del Dr. Silvio Pascale titulado "El factor arrendamiento en el problema agrícola":

12) Precio de los arrendamientos en la Provincia de Buenos Aires.-

Año	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	25,--

Distancia a la Estación	Valor de la tierra por hectárea y año			Precio de arrendamiento por hect. y año.		
	1922/3	1923/4	1924/5	1922/3-1923/4-1924/5		
A 1 legua..	474,28	481,60	502,90	31,10	31,40	34,60
A 2 leguas.	420,29	424,60	216,65	27,38	28,30	30,60
A 3 leguas.	378,50	380,15	393,75	24,80	25,10	27,70
A 4 leguas.	331,10	335,30	328,70	22,18	22,60	24,15
A 5 leguas.	304,35	308,35	307,75	20,77	21,00	22,40
A 6 leguas.y. más leguas.	271,73	273,25	273,05	17,90	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)

	1922/3	1923/4	1924/5
Productos en parvas y en trojes.. .. .	31	31	33
Productos trillados y desgranados al pié 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) Precio de los arrendamientos en la Provincia de Santa Fé.-

Distancia a la Estación	Valor de la tierra por hectárea y año			Precio del arriendo por hectárea y año.-		
	1922/3	1923/4	1924/5	1922/3	1923/4	1924/5
A 1 legua. .	391,10	405,15	401,30	28,30	29,95	29,78
A 2 leguas .	372,20	384,05	369,45	26,57	28,00	28,55
A 3 leguas .	344,05	353,95	355,45	24,10	25,35	26,40
A 4 leguas .	333,60	344,55	342,60	23,90	24,95	25,80
A 5 leguas .	309,40	316,50	315,00	22,28	22,70	23,00
A 6 y mas leguas . . .	281,00	289,80	290,00	20,45	22,10	22,35

Años	Por hectárea y año	
	En dinero mon	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.--

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 1924/5:

	1922/3	1923/4	1924/5
Productos en parvas y			
en trojes..	30	30	33
Productos trillados y des-			
granados al pié de la má-			
quina.	27	27	30
Productos embolsados en			
la chacra	26	26	28
Productos embolsados pues-			
tos en la estación del fe-			
rrocarril..	24	24	26

3º) Precio de los arrendamientos en la Provincia de Córdoba.

Años	Por hectárea y año	
	En dinero m/n.	a % de la cosecha
1913/14	x 7,50	20,00
1914/15	8,00	20,00
1915/16	7,50	20,00
1916/17	8,00	20,00
1917/18	10,00	20,00
1918/19	10,00	20,00
1919/20	10,00	20,00
1920/21	10,00	20,00
1921/22	11,92	21,00

Distancia a la estación	Valor de la tierra por hectárea y año			Precio del arriendo por hectárea y año		
	1922/3	1923/4	1924/5	1922/3	1923/4	1924/5
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 leguas .	225,00	230,00	225,30	14,50	15,00	16,35
A 4 leguas .	203,89	203,35	207,55	13,20	13,47	14,70
A 5 leguas .	174,62	175,85	187,60	12,78	12,69	12,98
A 6 y más leguas	172,00	170,00	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):

	1922/3	1923/4	1924/5
Productos en parvas y en trojes..	26	27	28
Productos trillados y desgranados al pié de las máquinas..	23	23	--
Productos embolsados en la chacra..	21	--	--
Productos embolsados pues- tos en la estación del fe- rrocarril..	20	20	22

42) Precios de los arrendamientos en la Provincia de
Entre Ríos.-

Años	Por hectárea y año	
	En dinero m ² 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 estación	Valor de la tierra por hectárea y año			Precio del arriendo por hectárea y año		
	1922/3	1923/4	1924/5	1922/3	1923/4	1924/5
A 1 legua ..	235,37	262,65	308,00	19,50	18,90	19,33
A 2 leguas .	218,60	252,28	289,00	17,75	17,35	18,67
A 3 leguas .	209,50	239,15	266,00	16,70	16,30	17,67
A 4 leguas .	207,83	204,05	248,00	14,80	14,00	15,67
A 5 leguas .	197,72	198,60	234,00	13,10	13,50	14,50
A 6 y más leguas.. ..	182,29	176,20	216,00	12,65	13,00	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:

	1922/3	1923/4	1924/5
Productos en parvas y en trojes	27	28	--
Productos trillados y des- granados al pié de las má- quinas.	25	27	26
Productos embolsados en la chacra	24	25	23
Productos embolsados pues- tos en la estación del ferro- carril	22	24	22

5º) Precio de los arrendamientos en la Gobernación de La Pampa.

		Por hectárea y año		
Años		En dinero m/n.	a % de la cosecha	
1913/14	.. .. .	5,00	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 estación	Valor de la tierra por hectárea y año			Precio del arriendo por hectárea y año		
	1922/3	1923/4	1924/5	1922/3	1923/4	1924/5
A 1 legua ..	184,17	170,40	204,00	12,16	10,22	12,05
A 2 leguas..	168,33	157,75	189,05	11,16	9,63	11,25
A 3 leguas..	143,33	133,35	173,40	9,55	8,38	10,10
A 4 leguas..	130,00	107,50	156,75	9,00	8,12	9,35
A 5 leguas..	116,67	101,75	143,95	8,50	7,38	8,45
A 6 y más leguas. . .	108,33	101,15	130,95	6,00	6,45	7,50

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

	1922/3	1923/4	1924/5
Productos en parvas y en trojes	--	--	22
Productos trillados y desgranados al pié 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 ^{on.} a 3 leguas estac.	Arrendam. al % cosecha puesto en la estación
Buenos Aires:		
Zona Norte.	40.--	33.--
Zona Oeste.	28.--	25.--
Zona Sud Oeste	18.--	20.--
Zona Este	25.--	25.--
Zona Centro	25.--	20.--
Resúmen de Bs. Aires.	25.--	25.--
Santa Fé		
Zona Norte.	17.--	25.--

Zona Sur	35	30
Resúmen de Santa Fé.. .. .	26	27
Córdoba.	20	26
Entre Ríos.	15	26
Pampa	10	18
RESUMEN GENERAL.. .. .	20	26

En el año 1918/19, se dá fin en Europa a las hostilidades entre los países béligérrantes, abriéndose pa so una nueva era de paz y de trabajo que había de encau zar nuevamente las actividades económicas del mundo, hon damente convulsionadas por tan ingrato acontecimiento.-

El éxodo de trabajadores en nuestro país, ope rado en los años 1914 a 1918, en cuyo período la estadís tica migratoria registra elevados saldos desfavorables, determinó una aguda crisis en los precios de los arrenda mientos, 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 beligerantes contribuyó, en buena parte, a elevar satisfactoriamente el nivel de los precios de estos pro ductos.-

Pasado ese momento y sintiéndose ya los efec-

tos del desequilibrio general, originado por la guerra, la mayoría de los agricultores que pagaban arrendamientos muy bajos se encuentran - a partir de 1920/21 - ante el grave problema que les planteaba el alarmante aumento de los precios de locación de las tierras aptas para las labores agrícolas.-

Puede afirmarse - decía en su dictámen la Comisión especial nombrada por decreto del P. E., de fecha 5 de abril de 1933 - que el aumento de precio del arrendamiento en la forma desproporcionada que se operó fué originado en parte por el mismo agricultor, en su afán de cultivar mayores extensiones y principalmente por la afirmación de su estado económico floreciente, que no siempre tuvo en cuenta el límite de su capacidad ni la calidad de las tierras. A ello debe sumarse la intervención del intermediario que contribuyó al aumento y que ha sido el factor más serio de resistencia en la rebaja espontánea de los arrendamientos.-

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 aquel que explotaba campos de gran extensión.-

El valor de la tierra alcanzó un límite superior al que correspondía a la situación de prosperidad que disfrutábamos y aunque debió sufrir la influencia de la especulación que caracteriza a todos los períodos de bienestar económico y que también se hizo sentir como es natural en el precio de los arrendamientos; en toda renovación de contrato, se presionaba con el exceso de demanda, y el agricultor que había estado en el campo, que lo conocía, que había introducido ciertas mejoras, etc. prefería antes de verse desalojado por otro mejor postor mejorar la oferta llegando al máximo posible.-

También se adoptó el sistema de proceder en subasta pública al arrendamiento de los campos contando con el exceso á que dá lugar el entusiasmo y el amor propio; por estas razones se llegó a límites, que cualquier desnivel en el precio de los productos, traería aparejados verdaderos desastres en la economía de la chacra.-

En los últimos tiempos se ha producido una rebaja en el precio de los arrendamientos, muchas por manifestación espontánea, otros a requerimiento de los poderes públicos, también por ser la única forma de no tener el campo desalquilado y se ha generalizado el sistema de arrendar al tanto por ciento; pero las rebajas que no son generales, pues resta una parte de locadores irreduc-

tibles, no han llegado, salvo contadas excepciones, al máximo necesario que haga posible la equivalencia entre el costo de producción y las cotizaciones de ésta.

La rebaja de los arrendamientos, ya lo hemos dicho, debe ser en la proporción de su importancia como factor en el costo de producción donde gravita en términos generales en un 25%, pero son muchos los casos en que pasa del 30% y como consecuencia se ha de llegar a la convicción de que si los precios de los más nobles productos de la agricultura han caído en un 50% o más con relación a los que regían en 1928/29 y gran parte del año 1930, los altos intereses que se hizo redituar a los campos deben reducirse en una proporción correspondiente como una consecuencia lógica, inevitable, de la desvalorización de la tierra y en la medida que la situación agrícola del país impone.-

En los últimos años, la agricultura nacional ha pasado por una verdadera situación de prueba, pues, a la restricción habida para 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 en su momento por lo que se ha dado en presumir con fundamento la guerra económica del Soviet, manifestada por el "dumping" de cereales

rusos en las plazas consumidoras de Europa y Estados Unidos de Norteamérica.-

Precios Actuales.-

A continuación damos un detalle de los precios del arrendamiento conforme a los últimos datos publicados:

- a) Promedios ponderados correspondientes al precio de los arrendamientos de tierra aptas para agricultura en la zona cereal del país:

<u>Año Agrícola</u>	<u>\$ m/n. per hect.</u>
1929/30	26,01
1930/31	22,38
1931/32	17,01
1932/33	16,12
1933/34	13,57

- b) Distribución por provincias y territorios. Año 1933-34 (Promedios aritméticos):

<u>Provincias y Territ.</u>	<u>1929-30</u>	<u>1930-31</u>	<u>1931-32</u>	<u>1932-33</u>	<u>1933-34</u>
Buenos Aires	30,15	24,13	19,50	17,51	15,48
Santa Fé	27,91	28,44	22,--	20,75	17,02
Córdoba	18,40	16,03	12,--	12,32	9,98
Entre Ríos	18,00	16,52	14,--	10,--	8,09
La Pampa	7,84	6,59	5,00	6,64	4,24

c) Distribución por partidos y departamentos.-Año
1933-34.-

- PROVINCIA DE BUENOS AIRES -

PARTIDOS	A 1 le-	A 2 le-	A 3 le-	A 4 le-	A 5 le-	A 6 y
	gua de la esta- ción.	guas de la esta- ción	guas de la esta- ción.	guas de la esta- ción.	guas de la esta- ción.	de más le guas de la est.
Adolfo Alsina..	9	8	8	7	6	5
Alberti	25	24	23	22	--	--
Bahía Blanca...	9	8	7	6	5	5
Balcarce.....	15	14	13	12	10	9
Baradero.....	30	30	25	25	20	20
Bartolomé Mitre.	28	19	16	15	14	13
Bolívar	17	14	12	11	10	9
Bragado	27	25	25	23	21	19
Campana	30	25	20	--	--	--
Carlos Tejedor.	10	8	7	6	5	4
Caseros	11	10	9	8	8	7
Coronel Dorrego	10	10	9	8	7	7
Coronel Pringles	7	7	5	5	4	4
Coronel Suarez	12	11	10	9	8	7
Chacabuco	35	32	29	26	25	24
Chivilcoy	26	25	23	23	22	20
Exaltación de Cruz		--	--	--	--	--
Florencio Varela	35	35	25	--	--	--

	A 1 le- gua de la esta- ción.	A 2 le- guas de la esta- ción.	A 3 le- guas de la esta- ción.	A 4 le- guas de la esta- ción.	A 5 le- guas de la esta- ción.	A 6 y de más leguas de est.
Gral. Arenales	28	25	20	--	--	--
Gral. Lamadrid	11	10	9	9	8	6
Gral. Pinto.....	12	11	11	9	9	8
Gral. Viamonte.	20	15	14	13	12	10
Gral. Villegas.	11	10	9	8	7	6
González Chaves	11	10	8	8	7	7
Guaminí.....	11	11	10	9	8	7
Laprida.....	9	9	8	7	6	6
Landro N. Alem.	20	19	18	16	15	14
Lobería	12	11	10	9	9	--
Luján	30	28	25	25	23	--
Navarro	28	23	21	17	15	15
Nueve de Julio	16	16	15	--	--	--
Pehuajó	12	12	10	10	--	--
Pellegrini ...	10	9	8	7	7	6
Pergamino	32	30	25	25	24	23
Puan	7	7	6	5	5	4
Ramallo	28	27	27	26	25	21
Rauch	9	8	8	7	7	7
Rivadavia	10	10	9	8	--	--
Rojas	30	30	28	25	24	22

PARTIDOS	A 1 le- gua de la esta ción.	A 2 le- guas de la esta ción.	A 3 le- guas de la esta ción.	A 4 le- guas de la esta ción.	A 5 le- guas de la esta ción.	A 6 y de más leguas de est.
Saladillo	--	16	12	10	8	6
San Andrés de Giles.....	25	23	20	18	15	14
San A.de Areco	25	24	22	20	20	20
San Nicolás ..	28	26	23	21	20	18
San Pedro	35	35	30	30	30	25
Tandil	13	13	12	10	9	8
Trenque Lauquen	12	11	9	9	8	8
25 de Mayo ...	17	16	15	14	13	11
Villarino	9	8	7	5	5	4
- PROVINCIA DE SANTA FE -						
Belgrano	20	18	17	16	15	14
Gral. López. ..	26	23	21	20	17	17
Las Colonias .	20	17	16	14	14	13
Rosario	44	42	35	30	--	--
San Cristobal.	15	15	14	13	12	10
San Javier ...	10	10	--	--	--	--
San Lorenzo ..	27	24	20	18	16	14
San Martín ...	17	15	13	10	8	8
- PROVINCIA DE CORDOBA -						
Calamuchita ..	10	9	8	7	--	--

PARTIDOS	A 1 le- gua de la esta ción.	A 2 le- guas de la esta ción.	A 3 le- guas de la esta ción.	A 4 le- guas de la esta ción.	A 5 le- guas de la esta ción.	A 6 y - de más leguas de est.
Gral. Roca ...	8	7	7	6	5	5
Juarez Celman	10	--	9	8	7	6
Río IV	21	8	7	5	6	4
Río I	10	10	9	8	8	8
Río II	11	15	13	12	11	10
San Justo ...	16	12	11	9	9	8
Tercero arriba	12	13	12	11	10	9
Tercero abajo	14	13	11	9	--	--
Unión.	13	12	11	10	9	9
Marcos Juárez	21	17	15	13	12	10

- PROVINCIA DE ENTRE RIOS -

Colón	10	9	8	7	6	6
Diamante. ...	10	10	10	--	--	8
Federación ..	10	10	8	8	8	5
Gualeguay ...	8	7	7	6	6	5
Gualeguaychú.	12	12	12	12	11	8
La Paz	5	5	4	4	4	4
Paraná	12	11	9	8	7	7
Rosario Tala.	--	--	--	6	5	5
Uruguay	11	10	9	8	8	7

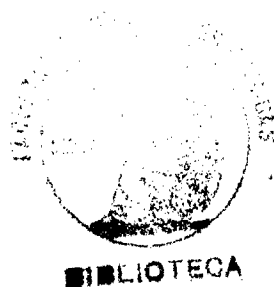
PARTIDOS	A 1 le- gua de la esta- ción.	A 2 le- guas de la esta- ción.	A 3 le- guas de la esta- ción.	A 4 le- guas de la esta- ción.	A 5 le- guas de la esta- ción.	A 6 y de más leguas de est.
----------	--	---	---	---	---	--------------------------------------

Victoria	13	13	13	12	12	11
Vilaguay	7	6	5	5	5	4

- TERRITORIO DE LA PAMPA -

Atreucó	4,50	4,50	2,--	2,60	2,80	1,50
Conhella	5,--	4,--	3,--	2,50	2,20	---
Cahpaleufú ...	10,--	9,--	9,--	8,--	---	---
Guatrafú	4,50	4,--	3,50	3,--	2,50	2,--
Hucal	5,--	4,--	3,--	2,50	2,--	1,--
Maracó	9,--	8,--	7,50	7,--	---	---
Quemú Quemú ..	7,--	6,--	6,--	5,--	5,--	---
Rancul	5,--	4,50	4,--	4,--	3,50	---
Realicó	8,--	7,--	6,--	5,50	5,--	4,90
Toay	3,50	2,70	2,--	2,--	1,50	1,50
Trenel.	6,--	5,--	5,--	4,50	---	---

- o o o -



CAPITULO IX

FACTORES INFLUYENTES

- o -

El precio del arrendamiento y el costo de la producción:-

El precio del arrendamiento, o mejor dicho, el monte o el "quantum" total de arriendo constituye para cada unidad de explotación agrícola de esa naturaleza un factor esencialísimo en la determinación del costo de producción.-

Figura en primer término en todos los proyectos de cuentas culturales de producción o de explotación o bien de producción y explotación que se haya preparado hasta el presente:-

Veamos,

sino, las principales:

Modelo de cuenta cultural confeccionado por el Dr. Domingo Bórsea para sus clases de trabajos prácticos que dicta en la Facultad de Agronomía de La Plata.

DEBE:

Beneficio fundiario. BF. (Interés que corresponde al capital fundiario o propiedad fundiaria)	{	<u>Renta fundiaria que corresponde al factor tierra, agente natural R.</u> <u>Interés fundiario que corresponde al valor de las mejoras permanentes o mejoras fundiarias. I.</u>
---	---	---

Gastos de producción.- (G)	{	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Gastos de cultivo especiales</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Fijos</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Variables</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Trilla Bolsas Acarreo etc. </td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	Gastos de cultivo especiales	{	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Fijos</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Variables</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Trilla Bolsas Acarreo etc. </td> </tr> </table>	Fijos	{	Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha	Variables	{	Trilla Bolsas Acarreo etc.
Gastos de cultivo especiales	{	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Fijos</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: middle;">Variables</td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">{</td> <td style="vertical-align: middle;"> Trilla Bolsas Acarreo etc. </td> </tr> </table>	Fijos	{	Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha	Variables	{	Trilla Bolsas Acarreo etc.			
Fijos	{	Abonos Labores Preparatorios Semilla Siembra Labores culturales Seguros Cosecha									
Variables	{	Trilla Bolsas Acarreo etc.									

Gastos de Producción (G.)	{ (Gastos Genera- les. (gravitan contemporánea- mente sobre va- rios o todos los cultivos e industrias de la explotación)	{ Impuestos
		{ Cuotas de conservación: a) de las mejoras fund. b) de los animales de tra- bajo. c) de las máquinas y he- rramientas. Remuneración de la direc- ción, administración y vi- gilancia del establecimien- to.-

Amortizaciones. A.	{ a) de las mejoras fundiarias b) de los animales de trabajo c) de los animales de renta d) de las máquinas y de las herramt.
--------------------	--

Beneficio industrial Bf.	{ Interés del capital fijo (vivo y muerto).
(Interés que corres- ponde al capital de explotación).-	{ Interés de los gastos de producción (capital circulante) desde la fecha en que se hacen hasta la fecha en que se reintegran mediante el pro- ducto.

HABER:

Productos. P.

Por consiguiente:

P = Bf. G A Bi

La Comisión primera designada en la "Conferencia Nacional para uniformar los métodos de Cálculo de los Costos de Producción en Agricultura", organizada por el Laboratorio de Economía y Legislación Rural del Museo Social Argentino y reunida en Buenos Aires del 26 al 28 de Octubre de 1936, presentó como despacho la siguiente cuenta cultural:

DEBE:I.- ARRENDAMIENTO.-

1. En dinero.
2. En especie o al tanto por ciento del rendimiento.-
3. Mixto.

II.- SALARIOS:

1. Remuneración de la dirección, administración y vigilancia de la explotación y del trabajo del productor y su familia.-
2. Sueldos para el personal fijo.-

3. Jornales.
4. Contratistas (juntadores de maíz, de algodón; contratistas de viñedos; aradores, cosechadores; habilitados, etc.)

III.- GASTOS DE PRODUCCION:

a) Gastos especiales del cultivo:

1. Fijos: abonos, semillas; materiales para la curación de la semilla y tratamientos contra las plagas; seguro contra granizo, etc.-
2. Variables (de acuerdo con el rendimiento): materiales para la cosecha, trilla y desgrano; envases, transportes, etc.

b) Gastos Generales.-

1. Impuestos: contribución territorial y adicionales, impuesto a los réditos, cánón de riego y conservación de canales, patentes de rodados, etc.-
2. Seguros contra accidentes del trabajo y contra incendios.
3. Cuotas de conservación y mantención.
 - a) de las mejores permanentes.
 - b) de los animales de trabajo.
 - c) de los implementos, máquinas, herramien-

tas y útiles.

IV.- AMORTIZACIONES.-

1. De las mejoras fundiarias.
2. De los animales de trabajo.
3. De los implementos, máquinas, herramientas y útiles.-

V.- INTERESES.-

- | | | |
|--|---|----------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Interés del capital tierra si el productor es propietario. (Renta Fundiaria). 2. Interés del capital, mejoras <u>per</u>manentes o fundiarias (Interés fundiario). 3. Interés del capital fijo (Vivo y muerto). 4. Interés del capital circulante: <ol style="list-style-type: none"> a) del productor. b) del capital ajeno, no computados en los otros rubros de la cuenta. | { | Beneficio fundiario |
| | { | Beneficio Industrial |

VI.- CUOTA DE RIESGOS NO ASEGURABLES.-

(Fondo de previsión de la contingencia).

HABER:

1. PRODUCTOS
2. SUBPRODUCTOS.

Este despacho fué aprobado en todo cuanto se relaciona con el arrendamiento.-

Por su parte el Ministerio de Agricultura de la Nación, que, en el Anuario Agropecuario del año 1935, decía estas palabras: "Por ser el arrendamiento uno de los capítulos que gravita más intensamente en el costo de producción y estando demostrado que en las actuales circunstancias el sistema de arriendo al por ciento de la cosecha es el que más conviene a sus intereses, por asociar al propietario a los riesgos propios de todo cultivo, hace que día a día aumente el número de agricultores que lo adoptan, lo que trae como consecuencia que ese factor sea comparativamente inferior al de las campañas precedentes, en virtud de los bajos precios a que se cotizan los productos", clasifica en cinco grandes capítulos el costo de producción en la estación, que son:

- I.- Arrendamiento ó renta fundiaria.
- II.- Intereses.-
- III.- Amortizaciones.-
- IV.- Gastos de producción.
- V.- Transporte:
 - a) bolsas y acarreo.-

en el primero de los cuales como hemos visto, se incluye el arrendamiento.-

Costo de Producción propuesto y practicado por la Gerencia de Sucursales del Banco de la Nación; con los comentarios que se insertan en las actas de la Conferencia sobre costo de producción ya indicado.-

- 1.- RENTA FUNDIARIA.- Computa el arrendamiento medio.-
- 2.- INTERES FUNDIARIO.- Establece que se imputará el 10% del arrendamiento. Posiblemente eso se refiere sólo para campos o explotaciones de cereales. Sin embargo, como interés del capital invertido en mejoras, a que corresponde el interés fundiario, no estamos en condiciones de apreciar si ese interés puede corresponder al 10 % del arrendamiento, siendo muchas veces de tan escaso valor las mejoras. Es, en todo caso, una forma original de cálculo de ese interés.-
- 3.- GASTOS DE PRODUCCION.- Lo mismo que en todos los demás costos.-
- 4.- AMORTIZACIONES.- No las tiene en cuenta. Con ese criterio, si una máquina puede durar 10 años, y durante esos 10 años se establece el costo sin tener en cuenta el desgaste de la máquina, al final de los mismos el productor no tendrá máquina y no tendrá capital reserve para comprar otra.- El costo o los costos habrán

sido falsos, porque han debido incluir el desgaste de la máquina, que ha costado y se ha consumido en la producción. Lo mismo de todo el capital fijo de explotación o agrícola, que si no se amortiza en el costo de la producción, desaparece en algunos años con la consiguiente descapitalización del productor. Idem, respecto a las mejoras.-

- 5.- INTERESES DEL CAPITAL DE EXPLOTACION.- El costo del Banco de la Nación tampoco las tiene en cuenta; ni los intereses de las deudas del productor, que realmente debe pagar, como los tiene en cuenta el costo real, ni los intereses de tipo bancario sobre el total del capital en juego, como lo exige el costo del Laboratorio del Museo Social.-

Y nos preguntamos, de dónde va a sacar el productor el dinero necesario para pagar sus deudas, si no es de la producción, que para conseguirla, ha debido contraer tales deudas, ha tenido que hacer ese sacrificio, cuyo interés es el costo del préstamo necesario, y por consiguiente, elemento intrínseco del costo mismo ?

Porque una cosa es que no se cargue, al determinar el costo de producción, en el caso del costo real, los intereses del propio capital, porque no está obli

gado a pagarlos, y se considera que con el costo no debe el productor ganar ni perder intereses que, sin embargo, deberán cargarse después al establecer el costo comercial, o precio de costo comercial o precionormal de venta, y otra cosa es que no se carguen ni los intereses del capital que no es del productor, y que éste está obligado a abonar. Si no se cargan, esa situación de equilibrio efectivo a que debe llegarse con el precio de costo, no existirá y vendiendo el productor al precio de costo así determinado podrá perder y descapitalizarse también por este rubro, como por el anterior.-

- 6.- BENEFICIO DE LA EMPRESA.- No lo tiene en cuenta dentro del costo real y del costo apropiado por el Laboratorio. Entra, sin duda, dentro del concepto de la ganancia, que sin embargo corresponde incluir en un costo amplio, total o social, económicamente inobjetable, como es el primero que hemos considerado.-

.. .. .

Quiere decir entonces que para los principales productos el factor renta fundiaria o arrendamiento concurre a los costos de producción con porcentajes lo suficiente elevados como para indicarnos en forma inequívoca que nos hallamos frente a un problema básico de la agri-

cultura, 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 agrícola-ganaderas.-

"Por otra parte - dice el Dr. Silvio Pascale en su interesante folleto "El factor arrendamiento en el problema agrícola" - es innegable también que la solución del problema de la población de nuestro territorio guarda estrecha relación con el punto que estamos estudiando (se refiere al factor arrendamiento y su concurrencia en el costo de producción de los principales cereales), ya que no constituye ninguna novedad para ninguno el hecho de que un país, que requiera 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".-

A continuación se detallan los rubros que integran los costos de producción agrícola para la campaña agrícola 1933/34, en la zona llamada de los cereales y en que forma influye en el mismo la renta fundiaria o el precio de los arrendamientos según datos oficiales emanados del Ministerio de Agricultura de la Nación.-

	<u>En \$ m/n. por quintal</u>	
	En estación.	En Puerto.
T r i g o	4,78	6,01
L i n o	6,87	8,13
M a í z	3,24	4,17

Los costos determinados en estación han sido llevados a puerto, una vez ágregados \$.1,23 para el trigo, \$. 1,26 para el lino y \$. 0,93 para el maíz, en concepto de movimientos de estación y flete ferroviario.=-

Con relación a la campaña anterior, el reajuste producido en el costo de producción señala una rebaja de \$. 0,58, \$. 0,47 y \$. 0,32, por cada 100 kilogramos de trigo, lino y maíz, respectivamente.=-

A continuación se insertan los costos discriminados por capítulos, detallando los diferentes rubros por hectárea y por quintal, y el porcentaje que representa cada uno de ellos sobre el total de gastos:

CLASIFICACION POR GRANDES CAPITULOS DE LOS
COSTOS DE PRODUCCION EN ESTACION

Trigo

	<u>En \$ m/n.</u>		
	Por hectárea	Por quintal	%
I.-Arrendamiento o renta			
fundiaria	10,98	1,13	23,7

CAPITULOS	<u>Trigo</u>		
	Por hectárea	En \$ m/n.	
		Por quintal	Por ciento
II.- Interéses	4,83	0,50	10,4
III.- Amortizaciones ...	6,23	0,64	13,4
IV.- Gastos de producción.	17,96	1,85	38,7
V.- Transporte:			
a) Bolsas y acarreo	<u>6,41</u>	<u>0,66</u>	<u>13,8</u>
Totales.	46,41	4,78	100,00

El rendimiento normal sobre la base del cual se ha establecido el costo, resultó de 971 kilogramos por hectárea.-

CAPITULOS	<u>Lino</u>		
	Por hectárea	En \$ m/n.	
		Por quintal	Por ciento
I.- Arrendamiento o frente f.	13,24	1,73	25,2
II.- Intereses	4,64	0,60	8,8
III.- Amortizaciones....	6,10	0,79	11,5
IV.- Gastos de producción	23,18	3,01	43,8
V.- Transporte:			
a) Bolsas y acarreo	<u>5,67</u>	<u>0,74</u>	<u>10,7</u>
Totales.	52,83	6,87	100,0

El rendimiento normal que correspondió al promedio de toda la zona linera fué de 770 kilogramos por hectárea.-

rea.-

CAPITULOS	<u>Maíz</u>		
	En \$ m/n.		
	Por hectárea	Por quintal	Por ciento
I.- Arrend. o renta			
fundiaria	19,92	0,89	27,5
II.- Intereses.	3,07	0,14	4,2
III.- Amortizaciones ...	4,86	0,22	6,7
IV.- Gastos de producción	32,73	1,46	45,1
V.- Transporte:			
a) Bolsas y acarreo.	<u>11,97</u>	<u>0,53</u>	<u>16,5</u>
Totales	72,55	3,24	100,0

- Como se ha dicho anteriormente, para este trabajo se han aplicado los rendimientos normales, cuyo promedio ponderado para la región maicera del país arroja 2.242 kilogramos por hectárea.-

Para poder ofrecer un elemento de juicio más apropiado a las investigaciones de estudios comparativos, a continuación se insertan tres cuadros de costos, correspondientes al trigo, lino y maíz, donde se discriminan las cifras detalladas por zonas de producción y por factores de costo, relativos a las campañas 1933/34.-

COSTO DE

Prov.	ZONAS	Sup.med. de las chacras Has.	Rendim. por hectár. Kg.	Arrendamiento o renta fundiaria			Intereses		
				Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.	
Bs. Aires	Norte	130	1.250	21,31	1,70	30,0	4,95	0,40	7,
	Centro O.	180	1.100	11,08	1,01	23,8	4,73	0,43	10,
	Sud O.	200	6,50	6,33	0,97	17,8	4,27	0,66	12,
	Sud	190	1.000	9,55	0,95	20,7	4,39	0,44	9,
	Promedio	182	1.005	10,69	1,06	22,9	4,57	0,45	9,
Sta. Fé	Centro N.	180	950	10,51	1,11	23,1	4,76	0,50	10,
	Sud	150	1.300	19,24	1,48	30,3	5,86	0,45	9,
	Promedio	161	1.169	15,98	1,37	28,1	5,45	0,47	9,
Córdoba	Central	160	950	11,58	1,22	24,3	5,64	0,59	11,
	Sud	180	900	8,55	0,95	21,2	4,87	0,54	12,
	Promedio	165	937	10,81	1,15	23,6	5,44	0,58	11,
E. Ríos	Este	130	900	9,24	1,03	20,9	3,73	0,41	8,
	Oeste	140	950	9,24	0,97	21,2	3,43	0,36	7,
	Promedio	135	926	9,24	1,00	21,1	3,57	0,38	8,
La Pampa	Unica	200	550	4,30	0,78	15,9	3,07	0,56	11,
Promedio corres- pondiente a toda la zona cereal ...		172	971	10,98	1,13	23,7	4,83	0,50	10,

T R I G O

DE LA PRODUCCION POR ZONAS - CAMPAÑA AGRICOLA 1933-34

Rindes normales

COSTO EN ESTACION EN \$ MONEDA NACIONAL

Rend.	Amortizaciones			Gastos de producción			Transporte (bolsas y acarreo)			Total		
	q.	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.		Por q.	%	Por ha.
7,0			6,62	0,53	9,3	29,56	2,36	41,6	8,57	0,69	12,1	71,01
10,1			6,08	0,55	13,0	17,48	1,59	37,5	7,28	0,66	15,6	46,65
12,0			5,56	0,86	15,6	15,05	2,31	42,2	4,42	0,68	12,4	35,63
9,5			5,94	0,59	12,8	19,07	1,91	41,3	7,28	0,73	15,7	46,23
9,8			5,99	0,60	12,8	18,57	1,85	39,8	6,89	0,69	14,7	46,71
10,4			6,26	0,66	13,7	17,70	1,86	38,8	6,37	0,67	14,0	45,60
9,2			7,55	0,58	11,9	21,96	1,69	34,6	8,92	0,69	14,0	63,53
9,6			7,07	0,60	12,5	20,37	1,74	35,8	7,97	0,68	14,0	56,84
11,8			6,97	0,73	14,6	17,55	1,85	36,8	5,99	0,63	12,5	47,73
12,1			6,21	0,69	15,4	15,11	1,68	37,5	5,58	0,62	13,8	40,32
11,9			6,78	0,72	14,8	16,93	1,81	36,9	5,89	0,63	12,8	45,85
8,5			5,47	0,61	12,4	20,08	2,23	45,5	5,58	0,62	12,7	44,10
7,8			5,03	0,53	11,5	20,21	2,13	46,3	5,76	0,61	13,2	43,67
8,1			5,24	0,57	12,0	20,15	2,18	45,9	5,67	0,61	12,9	43,87
11,4			4,01	0,73	14,9	12,08	2,20	44,7	3,53	0,64	13,1	26,99
10,4			6,23	0,64	13,4	17,96	1,85	38,7	6,41	0,66	13,8	46,41

COSTO EN PUERTO
(En \$ m/n por 100 ks)

T o t a l e s			Movim., etc. almacenaje y merma	Flete ferroviar.	TOTAL
Por ha.	Por q.	%			
1,01	5,68	100	0,16	0,70	6,54
6,65	4,24	100	0,20	1,35	5,79
5,63	5,48	100	0,20	1,00	6,68
6,23	4,62	100	0,20	1,00	5,82
6,71	4,65	100	0,20	1,13	5,98
5,60	4,80	100	0,18	0,65	5,63
3,53	4,89	100	0,16	0,80	5,85
6,84	4,86	100	0,17	0,74	5,77
7,73	5,02	100	0,16	1,04	6,22
0,32	4,48	100	0,15	1,34	5,97
5,85	4,89	100	0,16	1,12	6,17
4,10	4,90	100	0,12	0,70	5,72
3,67	4,60	100	0,19	0,53	5,32
3,87	4,74	100	0,16	0,61	5,51
26,99	4,91	100	0,17	1,50	5,68
6,41	4,78	100	0,17	1,06	6,01

Prov.	ZONAS	Sup.med. de las chacras Has.	Rendim. por hectár. Kg.	Arrendamiento o renta fundiaria			Intereses	
				Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.
Bs.Aires	Norte	130	900	21,39	2,38	29,9	4,82	0,53
	Central	160	700	12,00	1,71	22,2	5,72	0,82
	Sud	190	650	9,82	1,51	20,8	4,30	0,66
	Promedio	143	834	18,33	2,20	28,0	4,89	0,59
Sta.Fé	Norte	200	650	8,32	1,28	21,1	2,55	0,39
	Central	170	750	14,66	1,95	27,1	5,27	0,70
	Sud	150	950	20,91	2,20	30,3	6,75	0,71
	Promedio	173	785	14,71	1,87	27,1	4,89	0,62
Córdoba	Central	150	700	12,20	1,74	24,2	5,66	0,81
	Sud	150	650	9,75	1,50	20,9	5,79	0,89
	Promedio	150	686	11,51	1,68	23,3	5,70	0,83
E.Ríos	Oeste	150	750	9,00	1,20	20,0	3,66	0,49
	Este	150	750	9,40	1,25	20,9	3,61	0,48
	Promedio	150	750	9,20	1,23	20,4	3,64	0,48
Promedio correspon- diente a toda la zona linera		158	770	13,34	1,73	25,2	4,64	0,60

L I N O

ESTUDIO DE LA PRODUCCION POR ZONAS - CAMPAÑA AGRICOLA 1933-34

Rindes normales

COSTO EN ESTACION EN \$ MONEDA NACIONAL

Zona	Amortizaciones			Gastos de producción			Transporte (bolsas y acarreo)			Total	
	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.		Por ha.
1	6,7	6,45	0,72	9,0	32,01	3,56	44,8	6,84	0,76	9,6	71,51
2	10,5	7,29	1,04	13,5	23,98	3,43	44,3	5,14	0,73	9,5	54,13
3	9,1	5,83	0,90	12,3	22,06	3,39	46,6	5,31	0,82	11,2	47,32
4	7,5	6,49	0,78	9,9	29,39	3,52	44,9	6,36	0,76	9,7	65,46
5	6,5	3,58	0,55	9,1	20,25	3,12	51,4	4,70	0,72	11,9	39,40
6	9,8	6,78	0,90	12,6	21,72	2,90	40,2	5,59	0,75	10,3	54,02
7	9,8	8,50	0,89	12,3	25,72	2,71	37,2	7,18	0,76	10,4	69,06
8	9,0	6,33	0,81	11,6	22,58	2,88	41,6	5,83	0,74	10,7	54,34
9	11,3	7,01	1,00	13,9	20,37	2,91	40,4	5,15	0,74	10,2	50,39
10	12,4	7,45	1,15	16,0	19,07	2,93	40,9	4,60	0,71	9,8	46,66
11	11,6	7,13	1,04	14,5	20,00	2,91	40,5	4,99	0,73	10,1	49,33
12	8,1	5,07	0,68	11,3	22,00	2,93	48,9	5,25	0,70	11,7	44,98
13	8,0	4,97	0,66	11,0	21,64	2,89	48,1	5,40	0,72	12,0	45,02
14	8,1	5,02	0,67	11,2	21,82	2,91	48,5	5,32	0,71	11,8	45,00
15	8,8	6,10	0,79	11,5	23,18	3,01	43,8	5,67	0,74	10,7	52,93

COSTO EN PUERTO
(En \$ m/n por 100 ks)

T o t a l e s			Movim., etc. almacenaje y merma	Flete ferrov.	TOTAL
Por ha.	Por q.	%			
71,51	7,95	100	0,16	1,05	9,16
54,13	7,73	100	0,20	1,50	9,43
47,32	7,28	100	0,20	1,37	8,85
65,46	7,85	100	0,17	1,16	9,18
39,40	6,06	100	0,16	1,23	7,45
54,02	7,20	100	0,18	0,87	8,25
69,06	7,27	100	0,16	0,85	8,28
54,34	6,92	100	0,17	0,98	8,07
50,39	7,20	100	0,16	1,40	8,76
46,66	7,18	100	0,15	1,85	9,18
49,33	7,19	100	0,16	1,53	8,88
44,98	6,00	100	0,19	0,96	7,15
45,02	6,00	100	0,12	1,07	7,19
45,00	6,00	100	0,16	1,01	7,17
52,93	6,87	100	0,16	1,10	8,13

Prov.	ZONAS	Sup.med de las chacras Has.	Rendim. por hectár. Kg.	Arrendamiento o renta fundiaria			Intereses	
				Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.
	Norte	130	2.450	24,87	1,01	29,4	3,55	0,14
	Centro O.	180	1.750	12,26	0,70	23,2	2,28	0,13
Bs.Aires	Centro S.	170	1.750	10,99	0,63	21,4	2,42	0,14
	Promedio	144	2.239	20,92	0,93	27,9	3,18	0,14
	Central	170	2.000	17,90	0,89	26,9	2,68	0,14
Sta.Fé	Sud	150	2.450	24,83	1,01	30,0	3,32	0,13
	Promedio	153	2.382	23,78	1,00	29,6	3,22	0,13
	Central	150	2.300	14,81	0,64	22,9	2,79	0,12
Córdoba	Sud	150	1.750	10,53	0,60	20,7	2,43	0,14
	Promedio	150	2.139	13,56	0,63	22,4	2,68	0,13
	Este	130	1.500	10,85	0,72	21,8	3,11	0,21
E.Ríos	Norte	140	1.500	9,81	0,65	22,7	2,64	0,17
	Promedio	136	1.500	10,25	0,68	22,2	2,84	0,19
La Pampa	-Unica	180	700	3,98	0,57	16,3	2,15	0,31
	Promedio corres- pondiente a toda la zona cereal	149	2.242	19,92	0,89	27,5	3,07	0,14

M A I Z

DE LA PRODUCCION POR ZONAS - CAMPAÑA AGRICOLA 1933-34

Rindes normales

COSTO EN ESTACION EN \$ MONEDA NACIONAL

Zona	Amortizaciones			Gastos de producción			Transporte (bolsas y acarreo)			T o t
	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.	%	Por ha.	Por q.	
4,2	5,32	0,22	6,3	37,47	1,53	44,3	13,39	0,55	15,8	84,60
4,3	3,77	0,21	7,1	25,29	1,45	47,9	9,27	0,53	17,5	52,87
4,7	4,00	0,23	7,8	24,34	1,39	47,5	9,52	0,54	18,6	51,27
4,3	4,88	0,22	6,5	33,69	1,51	45,0	12,18	0,54	16,3	74,85
4,0	4,46	0,22	6,7	30,64	1,53	46,0	10,96	0,55	16,4	66,64
4,0	5,07	0,21	6,2	36,32	1,48	43,9	13,14	0,54	15,9	82,68
4,0	4,98	0,21	6,2	35,46	1,49	44,2	12,81	0,54	16,0	80,25
4,3	4,79	0,21	7,4	30,40	1,32	47,0	11,90	0,52	18,4	64,69
4,8	4,41	0,25	8,7	24,72	1,41	48,5	8,82	0,51	17,3	50,91
4,4	4,68	0,22	7,7	28,74	1,34	47,4	11,00	0,52	18,1	60,66
6,2	5,15	0,34	10,4	22,73	1,52	45,6	7,95	0,53	16,0	49,79
6,1	4,60	0,31	10,6	18,89	1,26	43,7	7,32	0,49	16,9	43,26
6,2	4,83	0,32	10,5	20,53	1,37	44,6	7,59	0,51	16,5	46,04
8,8	3,17	0,45	12,9	11,59	1,66	47,3	3,60	0,51	14,7	24,49
4,2	4,86	0,22	6,7	32,73	1,46	45,1	11,97	0,53	16,5	72,55

COSTO EN PUERTO
(En \$ m/n por 100 ks)

T o t a l e s			Movim., etc. almacenaje y merma	Flete ferroviar.	TOTAL
Por ha.	Por q.	%			
4,60	3,45	100	0,17	0,68	4,30
2,87	3,02	100	0,17	0,95	4,14
1,27	2,93	100	0,17	0,85	3,95
4,85	3,34	100	0,17	0,75	4,26
6,64	3,33	100	0,17	0,63	4,13
2,68	3,37	100	0,18	0,57	4,12
0,25	3,37	100	0,18	0,58	4,13
4,69	2,81	100	0,18	0,91	3,90
0,91	2,91	100	0,18	1,25	4,34
0,66	2,84	100	0,18	1,01	4,03
9,79	3,32	100	0,18	0,70	4,20
3,26	2,88	100	0,18	0,65	3,71
6,04	3,07	100	0,18	0,67	3,92
4,49	3,50	100	0,17	1,24	4,91
2,55	3,24	100	0,18	0,75	4,17

El factor arrendamiento se encuentra en estrecha dependencia con los elementos restantes que integran el costo de producción y el estudio integral del problema de los arrendamientos debe ir acompañado del estudio de todos los otros factores que influyen en el costo, guardando la asociación y relación que tienen entre sí.- Cuando por exigencias de algún fenómeno económico cuya aparición es común en el ciclo evolutivo de la producción, circulación y consumo los precios de los productos agropecuarios bajan sensiblemente, deben bajar proporcionalmente los precios de los arrendamientos y los restantes factores como intereses de deudas prendarias, comunes, etc., fletes, acarreo, intereses de capital circulante, tarifas generales, etc. etc. que son factibles de reducción, también, en situaciones de emergencia, deben seguir el ritmo descendente de aquellos.-

Porque tanto el arrendamiento como los restantes elementos enunciados son partes de un organismo o de un cuerpo, la cuenta cultural, que determina el costo de producción, el que para evitar el consiguiente desequilibrio económico debe ser siempre menor al precio de venta del producto, de lo contrario se producirá con pérdida.- De manera que cuando éste se contrae, debe contraerse también, en lo posible aquel organismo y, por ende todas las partes del mismo de posible contracción.-

Claro está, naturalmente, que para ello suceda es necesaria la intervención del poder del Estado, el que puede hacerse sentir únicamente en aquellas situaciones en que se encuentre subvertido el orden económico y ocurran momentos de intensa depresión o alteración de la actividad normal.-

Además y por otra parte, es lógica y es justa la inclusión en el costo de la producción, del precio del arrendamiento, como también en caso de explotación directa de la tierra, la renta fundiaria.- "Siendo iguales los otros rubros -dice el Dr. Borea en su trabajo "El Costo de la Producción Agrícola, Método racional para su determinación" publicado en el Boletín nº 11 de la Facultad de Agronomía y Veterinaria de la Universidad de Buenos Aires- si se admitiera la no inclusión de la renta fundiaria en el costo aparecería en el caso del propietario un costo menor, lo cual resultaría un engaño y un grave perjuicio para el agricultor argentino, especialmente cuando tuviera que vender sus productos al extranjero.- Verbigracia el proteccionismo norteamericano tiende a defender el producto nacional de la competencia del similar extranjero con la equiparación de los costos de la producción.- Así el año 1930, con la semilla de lino argentino aconteció lo siguiente: En la tarifa Fordney-Mc Cumber soportaba un derecho de 40 centavos de dólar por bushel; la Junta

de Aranceles comprobó una diferencia de costo de producción de 51 centavos, dejando un margen de 5 centavos de ganancia para el lino norteamericano.- Después la tarifa Smoot-Hawley lo elevó a 67 centavos por presión de los intereses políticos de los Estados del Noroeste, que a su vez pedían la imposición de un gravámen de 80 centavos...- El Anuario Agropecuario de la Dirección de Economía Rural y Estadística (año 1935, pag. 518) consigna el costo de producción del lino, en puerto: \$8.13 m/n. por quintal.- En este costo la renta fundiaria o el arrendamiento, según el caso, se calculó en \$1.73; quiere decir que si no se tuviera en cuenta ésta última cantidad, el costo figuraría por \$6.40 m/n.; entonces la tierra sería gratuita....- Sin embargo, esa tierra para lino vale, por lo menos, 250 a 300 pesos la hectárea, libre de mejoras, y el precio del arrendamiento mínimo no es inferior a 12 pesos...".-

El arrendamiento y el valor de la tierra.-

En la Argentina, la valorización de la propiedad raíz se debió especialmente a la inmigración y a los ferrocarriles, pero también, a la especulación a los "negocios de tierras", de manera que la tierra aumentó su valor a medida que acrecentaba su población y se multiplicaban los demás factores directos e indirectos de la producción.-

Indudablemente durante estos últimos años los precios de los productos agropeduarios han influido en la determinación de la propiedad rural; pero los precios constituyen una de las causas de este valor. Las cotizaciones de estos productos son muy variables, las subas y las bajas dependen de situaciones nacionales e internacionales de toda índole. En un país nuevo como el nuestro, donde mucho resta por hacer, el precio de la tierra no está siempre en relación con el valor de los frutos que produce y no sería económicamente exacto, por lo tanto, calcular el arrendamiento sobre la base del valor venal de la tierra, porque así se convertiría en renta presente de un valor futuro. En estas condiciones, los "negocios de tierras" y la explotación industrial del suelo son dos cosas distintas: si el precio del arrendamiento había de estar sujeto a las frecuentes inflaciones de aquellos, habría un desequilibrio ruinoso entre el costo de producción y el valor de los productos; este hecho se produjo en épocas anteriores, en perjuicio del mismo terrateniente, del agricultor y de los intereses generales del país, pero sus defectos se aminoraron e medida que los ferrocarriles daban acceso a nuevas tierras equilibrando así la oferta y la demanda de arriendo, y disminuían las pretensiones de los terratenientes ("Informes y Estudios", por Emilio Lahitte).-

Ahora las situaciones han cambiado, así que el

comprador de un predio rústico, en la estimación de su valor hoy es reflexivo y prudente, pues examina con detenimiento y tiene en cuenta, en las proporciones que correspondan, todas las condiciones intrínsecas y extrínsecas del fundo.-

La teoría ricardiana, determina la existencia de una renta diferencial de la tierra, a consecuencia de los distintos grados de fertilidad de la misma, para llegar a la conclusión de que las menos fértiles son las que determinan la existencia de una renta para las de mayor rendimiento. Empero la teoría ricardiana es hoy una teoría de relativa importancia, pues hoy son múltiples y multiformes los factores internos y externos de la producción, comparados con los de la época (año 1800, aproximadamente) en que Ricardo formuló dicha teoría. En efecto, en la actualidad, las condiciones de un predio rústico son: Las intrínsecas o físicas o directas: Clima; ubicación del campo, orientación y exposición del terreno; forma y disposición de la finca, calidad y profundidad del agua; naturaleza y propiedades físicoquímicas del suelo; flora del campo; construcciones rurales y artefactos hidráulicos; caminos interiores, tapias, cercos; riegos y desagües; estado del capital mobiliario, si hay; sistema de cultivo y de la cría del ganado; plagas de los cultivos y de los ganados.- Las extrínsecas o económicas sociales o indirectas: Medios de comunicación y transportes; proximidad de mer-

cados; tipos de explotaciones que predominan en la comarca; usos, costumbres, condiciones higiénicas y estado de la población; seguridad de la propiedad, condiciones políticas, policía, justicia, régimen impositivo, etc. etc.-

Como es sabido, la medida del valor es un dato momentáneo relativo, variable en sumo grado en relación con el tiempo, el lugar y las personas. Y con respecto a la propiedad rural, hay que tener en cuenta también el valor subjetivo del bien, es decir, la importancia que dé al bien la persona que los desea. El valor subjetivo o valor de afectación o valor efectivo, el "pretium affectionis" de la propiedad rural, se comprueba especialmente en los contratos de compra-venta de las propiedades pequeñas y medianas.-

En síntesis: Cada campo no tiene siempre el mismo precio para todos los adquirentes, ni éste es el mismo en todas las épocas y en todas las circunstancias. Además, en la compra venta de fundos, esto es, al determinar el "valor de adquisición" (que difiere del "valor para garantización", fijado por la tasación de garantía hecha para establecer una garantía real a un préstamo o a un gravamen de otro orden), con frecuencia se tiene en cuenta no sólo el valor real en concordancia con su renta real, sino también el valor potencial, de acuerdo a su renta potencial, es decir, la susceptibilidad o aptitud teórica o actividad potencial del predio,

la cual nos indica lo que éste sería capaz de producir, haciendo efectivos ciertos procedimientos y recursos, manteniendo los que son fundamentales, conformes con su naturaleza física.-

Todas estas condiciones hacen que el valor del arrendamiento no corresponda siempre al valor de la tierra, por los numerosos factores de apreciación y de interés que influyen en éste.- Indudablemente es uno de tales factores, el más importante, ^{de los} que contribuyen en la magnitud de estimación de la misma, pero es solamente uno, que, considerado independiente de los otros guarda relación con el valor de la tierra, pero resulta corregido en parte por influencia de éstos.-

Para demostrarlo veamos los valores promediados de las tierras, en las zonas agrícolas del país, correspondiente al quinquenio 1929/30 a 1933/34, totales de toda la zona y por provincia cerealistas.-

- VALOR DE LA TIERRA -

PROMEDIOS DE PRECIOS REGISTRADOS EN EL ÚLTIMO QUINQUENIO
PARA LA ZONA AGRÍCOLA DEL PAÍS, EN CAMPOS APTOS PARA LA
AGRICULTURA

- a)- Promedios ponderados correspondientes a la zona cereal del país.-

<u>Año agrícola</u>	<u>\$ m/n. por hectárea</u>
1929/30	373,35
1930/31	315,89
1931/32	243,51
1932/33	197,15
1933/34	183,64

b) Distribución por provincias y territorios (Promedios aritméticos).

<u>Provincias y Territ.</u>	<u>1929/30</u>	<u>1930/31</u>	<u>1931/32</u>	<u>1932/33</u>	<u>1933/34</u>
Buenos Aires	427,42	360,54	303,50	219,68	220,13
Santa Fé	426,78	403,54	314,50	264,39	235,23
Córdoba	222,46	188,25	149,00	129,86	113,05
Entre Ríos	274,70	246,53	169,50	133,88	126,74
La Pampa	123,04	101,58	73,50	52,00	42,04

PRECIOS DE ARRENDAMIENTOS

a) Promedios ponderados correspondientes al precio de los arrendamientos de tierras aptas para agricultura en la zona cereal del país.-

<u>Año agrícola</u>	<u>\$ m/n. por hectárea</u>
1929/30	26,01
1930/31	22,38
1931/32	17,01
1932/33	16,12
1933/34	13,57

b) Distribución por provincias y territorios (Promó. arit.)

<u>Provincias y Territ.</u>	<u>1929/30</u>	<u>1930/31</u>	<u>1931/32</u>	<u>1932/33</u>	<u>1933/34</u>
Buenos Aires. ...	30,15	23,13	19,50	17,51	15,48
Santa Fé	27,91	28,44	22,00	20,75	17,02
Córdoba.	18,40	16,03	12,00	12,32	9,98
Entre Ríos.....	18,00	16,52	14,00	10,00	8,09
La Pampa	7,84	6,59	5,00	4,64	4,24

Es decir que, como se ha visto, el valor del arrendamiento con respecto al de la tierra juega en general alrededor de 6, 7 y 8 por ciento, resultantes de la comparación entre ambos, y que el descenso brusco del valor de la propiedad, inmobiliaria de 1929 a 1934, en que se depreció a veces más de un 50%, no fué seguido con la misma franca intensidad por el precio de los arrendamientos aún cuando éstos llegaron también a reducirse notablemente.-

Tenemos que el precio del arrendamiento, en consecuencia, es solo un elemento de estimación, un atributo mejor dicho, del valor de los campos, el más importante pero no el único.-

Además, en el informe del relator del tema VI de la Cuarta Conferencia Económica Nacional reunida en Buenos Aires entre el 24 y 29 de agosto de 1931, Ing. Sebastián Gonzalez Sabathie, se expresaban los siguientes conceptos: Es menester ante todo, dejar establecido que el valor de la tierra agraria es una función de su rendimiento económico neto

y que si éste producido por cualquier causa resulta muy variable, el valor de la tierra no puede ir más allá de su promedio, prudente y restrictivo, sin grave riesgo de todo el andamiaje económico del país.- Parecería innecesario afirmar que si el producido neto de una tierra varía de un año para otro, en proporción de 30 a 40%, a veces más, el valor de los predios rurales no puede seguir regularmente esas oscilaciones, puesto que el concepto del valor es en este caso esencialmente diferente.-

En realidad, decía, lo que ha ocurrido en nuestro país, es que toda alza de precios de los productos agrícolas ha sido seguida por una valorización de la propiedad, y como el valor de ésta no puede retroceder con la misma agilidad de otros valores, porque el régimen de la propiedad que involucra el del crédito hipotecario, no se lo permite, se produce el desequilibrio entre el valor venal o de compraventa y el que resulta de su producido neto, con la consiguiente perturbación en el desarrollo económico del país.-

Al examen somero de las estadísticas de precios y rendimientos de los productos de la tierra, indica que éstos son esencialmente variables y que el único medio que tiene el agricultor para estabilizar en lo posible su negocio, es diversificar su producción, compensando, en cierto modo, las oscilaciones de los diversos productos.-



CAPITULO X

FACTORES DETERMINANTES

EL ARRENDAMIENTO Y EL PRECIO DE LOS PRODUCTOS.-

Ya hemos visto en su oportunidad (Cap. III: pág. 40) la desastrosa situación en que se encontraron nuestros agricultores en los años 1931/32/33 como consecuencia de la intensa depresión nacional e internacional, por la extraordinaria baja de los productos de la tierra y por las trabas que existían para su colocación en el mercado internacional.-

Indudablemente que de continuar aquella situación tan bien pintada por los Ministros de Hacienda y de Agricultura en sus informes al Congreso, puesta de relieve en tantas oportunidades por los órganos de la opinión pública del país y tan crudamente sentida

en las bases fundamentales de nuestra organización económica, hubiera ocasionado el abandono de las cosechas de extensas zonas del país, con violentas perturbaciones de carácter económico y social.-

Veamos los precios medios anuales registrados en el Mercado a término de Buenos Aires, durante los últimos 20 años, referentes a los principales cereales:

En \$.m/n. los 100 kilogramos

Años	Trigo	Lino	Maíz	Avena	Cebada	Centeno
1915	12,00	10,68	4,91	7,32	5,21	6,07
1916	9,56	13,41	5,84	4,98	4,80	5,67
1917	14,73	20,79	9,98	8,63	9,12	20,06
1918	12,90	22,59	5,86	5,91	5,64	6,86
1919	14,93	25,56	7,25	8,22	6,64	7,12
1920	20,95	24,71	9,08	9,74	9,97	24,50
1921	16,31	17,20	8,58	8,19	7,40	13,31
1922	12,42	19,69	8,04	8,47	7,44	7,75
1923	11,70	21,25	8,81	7,90	6,90	7,31
1924	12,46	20,77	9,57	7,94	8,66	8,77
1925	14,50	20,86	9,28	8,69	9,00	11,97
1926	12,93	15,79	6,46	6,84	6,90	8,52
1927	11,46	15,11	6,53	7,47	8,07	8,93

En Q. m/n. los 100 kilogramos

Años	Trigo	Lino	Maíz	Avena	Cebada	Centeno
1928	10,59	15,46	8,60	9,12	9,02	9,50
1929	9,75	18,27	8,10	7,16	7,07	7,87
1930	8,92	17,12	5,66	4,36	4,07	4,86
1931	5,69	10,88	4,01	4,43	4,25	3,79
1932	6,48	9,30	4,60	5,26	6,04	5,16
1933	5,39	10,64	4,05	4,07	3,83	3,61
1934	6,12	12,85	5,72	4,57	5,34	4,55

Por otra parte ya hemos visto los Costos de Producción calculados por el Ministerio de Agricultura (Pág. 122^{3/4}) Comparemos ahora los precios cotizados por el trigo, lino y maíz en los años 1931, 1932, 1933 y 1934 y dichos costos de producción calculados para la campaña agrícola 1933/34:

CEREAL	Costo de producción		PRECIO COTIZADO			
	1933/34		1931	1932	1933	1934
	En este.	En puerto				
Trigo	4,78	6,01	5,69	6,48	5,39	6,12
Lino	6,87	8,13	10,88	9,30	10,64	12,85
Maíz	3,24	4,17	4,01	4,60	4,05	5,72

De la comparación de estas cifras podemos determinar con toda elocuencia, la insuficiencia de los precios de

los productos para cubrir los gastos de la producción y de la venta de los cereales. Debemos tener en cuenta además que es menester considerar que estas cifras se refieren a promedios generales y que por lo tanto en muchas explotaciones los chacareros han cosechado y han vendido, quemando en el año agrícola las pequeñas reservas que hubiera podido hacer en los años anteriores.-

Veamos sino para demostrarlo, el siguiente cuadro que se refiere a los precios, término medio, obtenidos por el chacarero, por quintal embolsado, puesto en la estación del ferrocarril durante el año 1933/34, en L. m/n. -

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Adolfo Alsina	4,10	---	4,00
Alberti	4,45	10,00	2,60
Bahías Blanca.	4,35	----	----
Balcarce	4,00	10,50	2,90
Baradero	3,65	7,80	3,05
Bartolomé Mitre	4,51	10,30	3,60
Bolívar	4,00	9,75	2,70
Bragado	4,15	9,25	2,85
Campana	4,75	11,00	4,20
Carlos Tejedor.	4,65	9,25	3,35
Carmen de Areco	4,35	10,00	2,65
Caseros	3,75	9,80	3,05

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Coronel Dorrego	4,50	9,00	-----
Coronel Pringles.	4,35	9,75	-----
Coronel Suarez	4,00	9,55	-----
Chacabuco	4,35	9,90	2,75
Chivilcoy	4,80	10,10	3,60
Exaltación de la Cruz .	4,20	10,60	3,10
General Alverado	4,30	-----	3,80
General Arenales	4,15	9,00	3,30
General Lanscrid	4,20	10,00	3,25
General Madariaga	4,00	9,00	3,00
General Paz	4,00	10,10	3,35
General Pinto	3,90	8,50	3,00
General Pueyrredón	5,05	10,65	3,85
General J. F. Uriburu.,	5,30	11,00	3,90
General Viemonte.	4,20	-----	3,20
General Villegas	3,90	8,40	2,80
González Chaves.	4,10	10,00	-----
Guaminí	3,70	8,75	3,05
Jáñez	-----	10,00	-----
Junín	4,10	9,45	2,55
Laprida	4,40	9,75	3,65
Las Flores	-----	9,70	-----
Leandro N. Alem.	4,05	9,40	3,35

<u>Partidos</u>	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Las Flores	-----	9,70	-----
Lincoln.	4,15	8,35	2,40
Lobería	4,40	10,50	2,80
Lobos	4,30	9,70	3,20
Luján	4,05	9,35	3,15
Maipú	5,00	9,00	3,50
M. Ugarte	3,80	9,25	2,50
Mar chiquita.	-----	10,10	2,90
Mexlo	-5,00	-----	4,00
Monte	4,00	9,50	3,00
Navarro	4,37	10,70	4,00
Necochea	4,50	10,10	-----
Nueve de Julio	4,25	-----	3,00
Olivarria	4,05	9,45	-----
Patagones	4,30	-----	-----
Pehuajó.	3,75	8,00	3,00
Pellegrini	3,50	8,00	3,00
Pergamino	3,80	8,80	2,85
Pilar	-----	11,25	3,50
Puán	4,05	-----	4,00
Ramallo	4,30	10,75	3,20
Ranuh	4,40	9,60	3,40
Rivadavia	3,60	-----	-----
Rojas	4,70	10,80	2,20

<u>Partidos</u>	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Roque Pérez.....	4,35	10,20	3,30
Saavedra	4,30	-----	-----
Saladillo	4,30	9,60	3,30
San Andrés de Giles .	4,40	10,05	3,00
San Antonio de Arceco	4,50	10,15	3,00
San Nicolás.....	4,50	10,90	3,15
San Pedro	4,30	10,60	2,95
Suipacha	4,80	11,00	-----
Tandil	4,00	9,70	3,25
Uspalqué	4,00	7,50	-----
Torquinst	4,75	-----	-----
Trenque Lauquen	3,55	8,75	3,25
Tres Arroyos	4,30	9,05	3,60
25 de Mayo	4,30	9,70	3,00
Villarino	4,30	-----	-----
Toda la Provincia ..	4,25	9,70	3,20

- PROVINCIA DE SANTA FE -

Belgrano	4,15	9,40	2,85
Capital	4,50	10,20	4,30
Caseros	4,20	10,00	2,50
castellanos	4,20	10,00	3,10
Constitución	5,00	11,00	3,00

<u>Partidos</u>	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Garay	-----	10,50	3,50
General López.	4,20	9,85	3,35
General Obligado ..	4,75	8,50	2,70
Iriondo	4,25	10,15	3,15
Las Colonias	4,20	10,00	3,75
Nuevo de Julio	3,80	9,80	2,70
Rosario	4,60	9,10	3,60
San Cristóbal.	4,00	8,50	3,40
San Javier	4,20	9,00	3,00
San Gerónimo	4,35	10,30	3,20
San Justo	-----	9,45	3,00
San Lorenzo	4,75	10,75	2,70
San Martín	4,05	9,35	3,35
Vera	4,40	10,00	4,00

- PROVINCIA DE COCHODA -

Celanuchita	4,05	9,40	2,65
Colón	4,00	10,00	3,50
General Roca	3,60	9,05	2,90
Juanes Celman	4,00	9,50	3,00
Mancos Juárez	4,20	9,55	3,40
Río Cuarto	3,90	9,50	2,60
Río Primero	4,35	9,75	3,40
Río Segundo	3,65	9,20	3,00

<u>Departamentos</u>	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
San Justo	4,05	9,20	3,55
Tercero Abajo	4,51	9,90	3,50
Tercero arriba.	3,75	9,10	2,80
Totoral	4,40	----	3,20
Unión	4,00	9,10	3,00
Toda la Provincia	4,00	9,45	3,10

- PROVINCIA DE ENTRE RIOS -

Colón.	4,35	10,35	4,00
Concordia.....	5,00	10,65	----
Diamante.	4,85	10,65	3,50
Federación	----	9,70	2,60
Gualogway	----	-----	-----
Gualogwaychú	----	-----	-----
La Plaz	4,35	10,35	4,25
Nogoyé	4,20	9,50	3,50
Paraná	4,60	10,75	3,40
Rosario Tala.....	4,10	9,85	2,00
Uruguay	4,51	10,20	3,60
Victoria	4,65	10,90	3,00
Villaguay	4,05	9,25	3,20
Toda la Provincia	4,45	10,20	3,30

- TERRITORIO DE LA PAMPA -

<u>Departamentos</u>	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>
Atracucó	4,10	----	----
Capital	4,00	----	----
Catrilló	4,10	----	----
Cnello	3,30	9,00	3,40
Chapaleufú	4,00	9,20	
Guatraché	4,20	----	----
Hucal	4,20	----	----
Maracó	4,00	9,00	3,90
Quemú - quemú	4,00	----	----
Rancul	3,80	8,90	----
Realicó	4,00	9,00	3,90
Teay	4,00	10,00	----
Trenel	4,00	9,00	3,85
Todo el territorio	4,00	9,15	3,80

Comparemos estas cifras, a su vez, con las que determinan el costo de producción del cereal respectivo puesto en la estación, y llegamos a la comprobación de que exceptuando el lino, en la inmensa mayoría de la zona cerealista el chacarero ha vendido su trigo y su maíz por debajo del costo de producción.-

Ahora bien, entre el costo de producción y el precio de los productos debe existir siempre la necesaria diferen-

cis como para que el productor no produzca con pérdida, en cuyo caso cesaría en tal calidad para dirigir su esfuerzo a otras actividades que le reporten algún beneficio. Sino allí están para demostrarlo las palabras de la Comisión especial nombrada por el F. B., en 1933, para estudiar el problema de los arrendamientos: "Cuando el agricultor no puede hacer efectivo el importe de los arrendamientos por la concurrencia de malas cosechas con la baja de precios, todos han de concurrir con su sacrificio a hacer posible la continuidad de la explotación agropecuaria, sobre la cual se cimienta la economía de todo el país y aún se los exige un mayor esfuerzo y todos deben ponerse indudablemente al diapason del actual momento económico financiero del mundo y de la particular situación depresiva de nuestro medio rural.- Deben cooperar con una parte de sacrificio - si así fuera necesario - para que la despoblación no cunda en el campo; que las tierras se elaboren y brinden trabajo a la considerable masa campesina, no se reagrave el problema de la desocupación y la ya precaria situación de los hombres de las ciudades".-

Quiere decir entonces que el precio del arrendamiento, como elemento integrante de la cuenta cultural para el cálculo de los costos no puede permanecer insensible ante las fluctuaciones de aquél y no solo no debe permanecer inalterable con respecto al precio de los productos por la correlación

incesante de las leyes económicas sino también porque es justo, es equitativo y es lógico que si el productor arrendatario concurre con pérdidas a la producción, su socio, co-productor, propietario de la tierra, concurre también a la suerte de la liquidación de la cosecha en virtud de la conjugación de esos dos factores que aporta cada una de las partes: capital y trabajo.-

Porque, por otra parte, si el productor rural vende su cosecha con pérdida no podrá pagar su arrendamiento y si eso sucede también ^{con} otro productor y luego con otro y después con otro más, llega un momento que necesariamente se producen algunas de estas dos consecuencias: la rebaja del precio del arrendamiento al mínimo o el éxodo de la población rural.-

Los hechos han demostrado - se dijo en la Cuarta Conferencia Nacional ya citada - que el agricultor no puede por falta de responsabilidad financiera soportar la variante de los precios, sobre todo cuando la situación económica es excepcional, pues salvo alguno que otro investigador que lo haya declarado públicamente, desde hace años, sin que se lo haya tenido en cuenta, la verdad es que, ninguno de nosotros creíamos que la condición económica agraria habría de llegar a la situación en que estamos; que los precios de los cereales y de los productos agrícolas en general iban a bajar co-

go Civil, según lo sostiene el Dr. Mario A. Rivarola en su artículo "El latifundio Argentino.- Su concepto doctrinario" publicado en la Revista del Banco Hipotecario Nacional del mes de Abril de 1920.

Fueron amenguándose, asimismo, en parte, los intermediarios, organizándose en mejor forma la comercialización mediante el entendimiento directo entre los colonos y los grandes exportadores.- Se dictaron, entonces, algunas leyes que mejoraron en algo nuestro desamparado régimen rural: la del control del comercio de carnes, venta del ganado al peso vivo, represión de los "trust", precios mínimos, etc.

No obstante, los factores que hoy gravitan en el régimen agrario son muy complejos y no están organizados ni disciplinados.

Fué necesario que la agricultura nacional pasara por momentos de verdadera prueba cuando los mercados del exterior levantaron sus barreras aduaneras y los productos llegaron a una aguda depreciación agravada por el "dumping", producto del plan quinquenal ruso.- En ocasiones se llegó a cotizar los cereales por debajo del costo de producción provocando situaciones insostenibles. Se hicieron necesarias medidas de emergencia para conjurar estados angustiosos: la reducción de los intereses hipotecarios, la moratoria hipotecaria, las juntas con sus precios mínimos, la nueva legislación sobre Bancos, moneda y movilización de las inversio-

no han bajado.- "El costo de producción es en la actualidad superior al de venta y de ahí nuestras crisis agrícolas." (Ing. Del Carril - Sesión del 29 de agosto de 1931).-

Concretando entonces, llegamos a la conclusión de que la organización agraria, la estabilidad del productor y el bienestar de la población rural, sujetos al régimen de los arrendamientos, dependen directamente e invariablemente del precio que obtienen los colonos en la venta del producto que han cosechado.-

Si tomamos los promedios ponderados, datos oficiales, correspondientes al precio de los arrendamientos de tierras aptas para agricultura en la zona cereal del país tendremos las siguientes cifras:

Año agrícola 1929/30	.....	26,01 m/n. por hect.
"	" 1930/31	....." 22,38 " " " "
"	" 1931/32	....." 17,01, " " " "
"	" 1932/33	....." 16,12 " " " "
"	" 1933/34	....." 13,57 " " " "

Tomemos ahora la producción por hectárea de los principales cereales en el mismo quinquenio:

<u>Año agrícola</u>	<u>Producción en Kg. por hectárea</u>			
	<u>Trigo</u>	<u>Lino</u>	<u>Maíz</u>	<u>Avena</u>
1929/30	687	600	1.689	1134
1930/31	800	729	2.275	975

Año agrícola	Producción en kg. por hectárea			
	Trigo	Lino	Maíz	Avena
1931/32	687	600	1,689	1,134
1932/33	911	609	1,793	1,130
1933/34	1,067	806	1,587	1,246

y los precios cotizados y registrados en la bolsa de cereales y en la Cámara Gremial de Cereales de Buenos Aires, término medio anual en P. m/n. los 100 kilos.-

I. Bolsa de cereales

II. Cámara Gremial

Años	Trigo		L i n o		M a í z		Avena	
	I	II(a)	I	II(b)	I	II	I	II(c)
1930	8,44 1/2	8,63 1/2	16,30	17,01	5,64	5,60	4,37	4,12
1931	5,29	5,53	9,85	10,83	3,75	3,97	4,30	4,28
1932	6,39	6,40	8,66	9,24	4,43	4,57	5,22	5,09
1933	5,11	5,28	9,91	10,54	4,10	4,00	4,10	3,90
1934	5,70	6,07	12,27	12,74	5,65	5,63	4,62	4,28

a- Tipo Buenos Aires, 78 kilos.

b- Tipo Buenos Aires - 4%

c) Dársena - 47 kilos.-

podemos reconstruir el rendimiento en pesos m/n. por hectárea término medio, del trigo, lino, maíz y avena, durante el quinquenio 1930/34.-

Años	Trigo		L i n o		M a í z		Avena	
	I	II	I	II	I	II	I	II
1930	58,02	59,32	81,60	102,06	95,26	94,58	49,56	46,72
1931	42,32	44,24	71,80	78,95	85,31	90,32	41,93	41,73
1932	58,91	59,01	58,63	62,55	87,45	90,21	64,62	65,30
1933	46,55	48,10	60,35	64,18	73,51	71,72	46,33	44,07
1934	60,83	64,76	98,89	102,68	89,67	89,35	57,57	53,33

y de este cuadro sacar los porcentajes que corresponden al precio ó el arrendamiento (promedios ponderados de tierra apte para agricultura en la zona cercal) con relación al precio del producto.-

Años	Trigo		L i n o		M a í z		Avena	
	I	II	I	II	I	II	I	II
	%		%		%		%	
1930	44,83	43,84	31,87	25,48	27,30	27,50	52,48	55,67
1931	52,88	50,58	31,16	28,34	26,20	24,77	53,37	53,65
1932	28,87	28,82	29,07	27,19	19,51	18,85	26,32	26,04
1933	34,62	33,51	26,71	25,18	21,95	22,47	34,79	36,57
1934	22,31	20,95	13,72	13,21	15,13	13,18	23,57	25,44

de lo que podemos sacar las siguientes consecuencias:

- 1ª)- que el arrendamiento no guarda relación directa con el precio de todos los productos, en una misma época;
- 2ª)- que en el quinquenio estudiado los arrendamientos han ba.

jato en general a la mitad más o menos, y el precio de los productos no han oscilado coincidentemente manteniéndose en cierta manera estacionarios entre el principio y el fin del período;-

3a)- que aquello es consecuencia de la intensa depresión iniciada a principios de 1931;-

4a)- que el precio de los arrendamientos no es lo suficiente elástico como para adaptarse a cada situación económica sino que reacciona con mucha mayor lentitud que el precio de los productos;-

5a)- que es ello perjudicial para propietario y arrendatario porque en el tiempo estudiado el arrendamiento ha sido menor cada vez y el precio del producto el mismo; con pérdida para el propietario, pero si el precio del producto llegara a bajar más o sino a subir ahora para pasado un tiempo descender de nuevo, el precio del arrendamiento no sigue a esta fluctuación y el arrendatario se perjudica.

En los últimos tiempos, impuesta por el brusco descenso en el precio de los productos, se ha producido una rebaja en el precio de los arrendamientos (según se ha visto pág. 102), muchas por manifestación espontánea, otras a requerimiento de los poderes públicos, también por ser la única forma de no tener el campo desequilibrado y se ha generaliza-

el sistema de arrendamiento al por ciento; pero las rebajas, que no son generales pues resta una parte de locadores irreducibles, no han llegado - salvo contadas excepciones - al máximo necesario que haga posible la equivalencia entre el costo de producción y las cotizaciones de los productos.- La rebaja de los arrendamientos, se dijo, debe ser en la proporción de su importancia como factor en el costo de la producción, donde gravita en términos generales, según ya hemos visto, en un 25%, pero son muchos los casos en que pasa del 30% y los propietarios de la tierra que deben llegar por una reflexión inteligente a la convicción de que si los precios de los más nobles productos de la agricultura han caído en los años 1931/32 en un 50% o más, con relación a los que regían en los años 1928/29 y en gran parte del año 1930, los altos intereses que ellos hicieron redituar a los campos, deben reducirse en una proporción correspondiente, como una consecuencia lógica, inevitable, de la desvalorización de los productos de la tierra y en la medida que la situación agrícola del país impone.-

Indudablemente el precio de los arrendamientos debe jugar con el valor de los productos.- Cuando éste es elevado, es lógico y justo que el propietario del campo tenga un mayor producido de su tierra, porque también ha concurrido con su sacrificio cuando aquellos productos se vendían mal, y cuando el precio de los productos es bajo, los arrendamientos de-

ben reducirse hasta su límite mínimo el que deben alcanzar los intereses de todos los capitales en las explotaciones marginales, máxima tratándose del factor tierra con el cual se establecen marcados distingos por autorizados economistas y participar como factor de la producción en el alivio de cualquier angustiosa situación en que puedan encontrarse los productores agrícolas.-

Si el precio del arrendamiento no tiene relación con el precio del producto, y es independiente de su "cuantum" puede ocurrir muy bien, en un momento dado, que el propietario se encuentre en la imposibilidad de cobrar sus créditos por arrendamientos, creando a su vez un problema a quienes le facilitaron créditos y ello trae como consecuencia que sufra todo el sistema económico del país, ya no solamente el agricultor o el propietario del campo, sino los diversos órdenes de la economía rural, para incidir en todos los aspectos de la vida nacional. Naturalmente que si el precio del producto baja extremadamente, de manera que no alcanza a cubrir el costo de producción aún con arrendamientos constreñidos, también ocurrirá esa situación no obstante la dependencia con el precio del arrendamiento, pero esta dependencia permite la mayor resistencia del productor antes de abandonar el pago y asocia al propietario en esas alternativas, quien por lo general se encuentra en mejores condiciones para adaptarse a las crudas

exigencias de determinado momento económico, teniendo en cuenta, por otra parte, que cuando el producto tenía un crecido valor ambos pudieron gozar de ese beneficio y crear las suficientes reservas para las contingencias de toda ocasión.-

El precio de los arrendamientos y el rinde de los cultivos:-

Cuando el agricultor es propietario de la tierra que trabaja obtiene de su esfuerzo un rendimiento efectivo de resultado provechoso para si mismo y para el país. En general los métodos de cultivo eficientes y las mejoras de toda índole son aplicados, porque el agricultor propietario vé en ello 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, de tal manera, que al tener en vista una explotación por largo tiempo, procurará el mayor rendimiento justamente en el tiempo, y sus energías, su voluntad, su inteligencia y su capacidad, tienden al summa de interés en el rendimiento de su capital tierra, teniendo en cuenta, no el producido de un año sino la explotación integral en varios o en muchos años.-Así incorpora a su cultivos mejoras de todas las especies, procura la mayor comodidad, higiene y confort de la población de su predio, construye galpones, tanques, molinos, tinglados, alambrados, a veces canales, desagües, etc., que al amortizarlos en largo tiempo gravitan escasamente en su costo de produc-

rend. por hectárea		Arrendamiento por hectárea		Sup. media de las chacras.		Rend. por hectárea		Arrendamiento por hectárea.		Sup. media de las chacras		Rend. por hectárea		Arrendamiento por hectárea.	
1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4
1250	1250	25,10	21,51	130	130	900	900	24,12	21,39	130	130	2450	2450	30,50	24,87
1100	1100	14,36	11,08	---	---	---	---	---	---	180	180	1750	1750	16,45	12,26
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	170	170	1750	1750	13,20	10,99
---	---	---	---	160	160	700	700	12,01	12,--	---	---	---	---	---	---
650	650	7,33	6,33	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1000	1000	11,61	9,55	190	190	650	650	9,40	9,82	---	---	---	---	---	---
1005	1005	12,26	10,69	143	143	834	834	20,20	18,33	144	144	2239	2239	25,89	20,92
---	---	---	---	200	200	650	650	8,87	8,33	---	---	---	---	---	---
950	950	13,17	10,51	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	170	170	750	750	16,35	8,22	170	170	2000	2000	24,10	17,90
1300	1300	28,82	19,24	150	150	950	950	27,20	14,66	150	150	2450	2450	33,20	24,83
1169	1169	22,98	15,98	173	173	785	785	17,57	20,91	153	153	2382	2382	21,83	22,78
950	950	15,48	11,58	150	150	700	700	12,67	14,71	150	150	2300	2300	20,50	14,81
900	900	12,04	8,55	150	150	650	650	10,37	12,20	150	150	1750	1750	16,15	10,53
937	937	14,60	10,81	150	150	686	686	12,02	9,75	150	150	2139	2139	19,23	13,56
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	140	140	1500	1500	11,95	9,81
900	900	10,86	9,24	150	150	750	750	8,72	11,51	130	130	1500	1500	15,55	10,85
950	950	10,24	9,24	150	150	750	750	9,72	9,40	---	---	---	---	---	---
926	926	10,53	9,24	150	150	750	750	9,22	9,20	136	136	1500	1500	12,49	10,25
550	550	5,86	4,30	---	---	---	---	---	---	180	180	700	700	5,85	3,98
971	971	14,45	10,98	158	158	770	770	14,90	12,34	149	149	2242	2242	26,19	19,92

ción y al fin le procura mejor rendimiento, adquiere útiles de labranza, planta hortalizas, árboles, frutales, etc. que sirven para su propio consumo, tiene libertad, porque no está sujeto a ningún contrato que se lo prohíba, de diversificar su cultivo cuando y como le convenga, amplía su explotación agrícola con productos de granja y derivados, que no sólo son útiles para su propio consumo, sino que le permiten en un momento dado, afrontar los riesgos de una pérdida eventual de la cosecha, o los rigores de las condiciones climatéricas inconvenientes para su principal explotación agrícola, etc. etc.- En fin, su rendimiento es mucho mayor, más seguro, y de más calidad, todo confortado por su estado psíquico más favorable, producto del concierto de factores derivados de la propiedad de la tierra que trabaja.-

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 aquella 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.-

Sucede entonces que todos sus esfuerzos se encaminan a conseguir del año agrícola, curso de su explotación, el mayor rendimiento de aquellos productos, que por lo general se

hallan especificados en el contrato que lo liga al propietario y que le permiten en ese año o en el reducido tiempo que ocupe el fundo, sacar el mayor provecho, en dinero, de sus cultivos.-

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 industrias rurales derivadas y que, por otra parte, vive enteramente supeitado el 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, los que forzosamente dejan sentir su influencia en forma preponderante, ya que, como lo hemos establecido el 65% de los que trabajan la tierra lo hacen en su categoría de arrendatarios.-

Pués bien: ¿ qué influencia tiene, entonces, este estado de cosas con el precio de los arrendamientos agrícolas y qué relación tiene éste con el rinde de los cultivos ?

El valor de los arrendamientos de las tierras, que se dedican a las actividades agropecuarias constituye el aspecto más saliente de los que integran ese régimen, ya que

alrededor de aquel giran los intereses del agricultor arrendatario y del propietario de las mismas, encontrados la mayor parte de las veces, en cuanto con él se relaciona.-

Y si asociamos este sentido del valor con el rinde que se procura de la tierra, vamos a ver como inciden en el mismo los puntos de vista e intereses de las partes que, dejando de lado el capital, accionan en la producción.-

Cuando el arrendamiento es en dinero, el colono paga un precio fijo, ya lo hemos visto en su oportunidad, y se aísla de toda otra ulterioridad con respecto a la tierra que no sea la de sacarle el mayor provecho posible y en el tiempo, por lo general corto, que permanece en el fundo.-Es cierto que se beneficia momentáneamente cuando convierte los productos en dinero, si éstos no representan un precio muy bajo, pero es un beneficio exclusivamente unilateral y la economía agraria, del punto de vista del interés general, no se beneficia en lo más mínimo, por el contrario, se resienten los conceptos de bienestar, comididad, cultura, racionalización, etc. que se aspiran a dotar a la familia agraria, a los métodos de producción y a la condición de vida rural.-

Asociado, pues, el propietario al productor, invariablemente tiende a conseguir que éste extraiga el mayor provecho de su suelo, pero supedita este provecho o este rendimiento del año a sus conveniencias de propietario de la tie-

rra que espera ver a ésta mejorada, preparada y valorizada y tiene en cuenta también el precio del producto cuando sus intereses están ligados a éste y entonces tal concierto de factores hace que trate de conseguir el mayor rinde pero cuidando aquellos elementos.- Entoces nada más lógico y justo que el precio que se fije por el arrendamiento se encuentre también proporcionado al verdadero rinde en cantidad de productos.-

Si el arrendamiento extrae el máximo, pagará proporcionalmente el máximo, si extrae el minimum, pagará el minimum. No podrá intentar la cantidad mayor, con perjuicio de la tierra, porque los intereses del arrendador se lo impedirán. Si lo intenta sin perjuicio de la misma está en el interés de ambos, porque los dos obtienen el mayor provecho.- Tampoco podrá abandonarse a la cantidad menor porque los mismos intereses del que aporta la tierra a la sociedad, al cuidar por el mayor producido de la misma, cuida por el propio beneficio del colono.-

Veamos las siguientes cifras comparativas del promedio de arrendamiento por hectárea en relación al rendimiento medio por hectarea del trigo, lino y maíz, clasificado por zonas, durante los años agrícolas 1932/33 y 1933/34. (Cuadro construido en base a datos del Anuario Agropecuario que publica La Dirección General de Economía Rural y Estadística del Ministerio de Agricultura de la Nación).

T R I G C

	Zonas	Sup. media de las chacras		Rend. por hectárea		Arrendamiento por hectárea		
		1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	1932/3	1933/4	
Bs. Aires	(Norte	130	130	1250	1250	25,10	21,31	1
	(Centro O.	180	180	1100	1100	14,36	11,08	-
	(Centro S.	---	---	---	---	---	---	-
	(Central	---	---	---	---	---	---	1
	(Sud Cest.	200	200	650	650	7,33	6,33	-
	(Sud	190	190	1000	1000	11,61	9,55	1
	(Promedio	182	182	1005	1005	13,26	10,69	1
Sta. Fé	(Norte	---	---	---	---	---	---	2
	(Centro N.	180	180	950	950	13,17	10,51	-
	(Central	---	---	---	---	---	---	1
	(Sud	150	150	1300	1300	28,82	19,24	1
	(Promedio	161	161	1169	1169	22,98	15,98	1
Córdoba	(Central	160	160	950	950	15,48	11,58	1
	(Sud	180	180	900	900	12,04	8,55	1
	(Promedio	165	165	937	937	14,60	10,81	1
E. Rios	(Norte	---	---	---	---	---	---	-
	(Este	130	130	900	900	10,86	9,24	1
	(Oeste	140	140	950	950	10,24	9,24	1
	(Promedio	135	135	926	926	10,53	9,24	1
Pampa	(Z.Unica.	200	200	550	550	5,86	4,30	-
Promedio correspondiente a la zona cereal.		172	172	971	971	14,45	10,98	1

Proporción existente entre el precio de los arrendamientos (valor promedial por hectárea) y el rinde de los cultivos de trigo, lino y maíz, también promedio por hectárea, durante los años agrícolas 1932/33 y 1933/34 (Cuadro construído con datos del Anuario Agropecuario que publica la Dirección General de Economía Rural y Estadística del Ministerio de Agricultura de la Nación).-



R E G I O N	T r i g o				L i n o				M a i z			
	1932/33		1933/34		1932/3		1933/34		1932/33		1933 /34	
	Rend. por H.	Arren. por H.	Rend. por H.	Arren. por H.	Rend. por H.	Arren. por H.	Rend. por H.	Arren. por H.	Rend. por H.	Arren. por H.	Rend. por H.	Arren. por H.
Buenos Aires	1005	13,26	1005	10,69	834	20,20	834	18,33	2239	25,89	2239	20,92
Santa Fe	1169	22,98	1169	15,98	785	17,57	785	20,91	2382	31,83	2382	23,78
Córdoba	937	14,60	937	10,81	686	12,02	686	9,75	2139	19,23	2139	13,56
Entre Ríos	926	10,53	926	9,24	750	9,22	750	9,20	1500	13,49	1500	10,28
La Pampa	550	5,86	550	4,30	---	---	---	---	700	5,85	700	3,98
Promedio de la zona cereal	971	14,45	971	10,98	770	12,20	770	13,34	2242	26,19	2242	19,92

Fácil nos resulta deducir de este cuadro que no existe proporción alguna entre el precio del arrendamiento y la cantidad de rinde de cada producto, dentro del mismo ciclo agrícola. Veamos sino para demostrarlo lo que sucede por ejemplo entre las provincias de Buenos Aires y Córdoba (se toman valores de promedio):

En trigo: El costo total de producción por hectárea es:

en Buenos Aires. \$ 46.71

en Córdoba. \$ 45.85

el trigo cosechado en Buenos Aires tiene un costo de estación de \$ 0.86 por hectárea mayor que el de Córdoba, que es una diferencia pequeña.-

Ahora bien, el precio de arrendamiento por hectárea es:

en Buenos Aires. \$ 10,69

en Córdoba. \$ 10,81

mayor en Córdoba en \$ 0,12 por hectárea y el rinde por hectárea es:

en Buenos Aires 1.005 kilos.

en Córdoba. 937 kilos.

es decir, que a pesar de ser un poco mayor el valor promedio de los arrendamientos en Córdoba, el rinde promedio por hectárea es mayor en Buenos Aires en 68 kilos.

Quiere decir, entonces, que el rinde no es el único factor que interviene en la determinación de los valo-

res generales del arrendamiento.- En el influyen otras causas que ya hemos visto, costo de producción, valor de la tierra, precio de los productos, etc.-

PARTE CUARTA

-oOo-

OSCILACIONES Y LIMITACIONES EN EL PRECIO

-oOo-

CAPITULO XI.- Su fijación en la actualidad.- La oferta y la demanda.- Los intermediarios. La desigualdad en la contratación.-

CAPITULO XII.- Oscilación y límite del precio con relación al costo de producción.- Límite superior.- El transporte.- Los intereses por deudas a cargo del productor.-

CAPITULO XII.- Oscilación y límite del precio con relación a la tierra.- Límite inferior.- El interés del capital.- Los impuestos.- Las deudas hipotecarias.-

-oOo-

PARTE CUARTA

OSCILACIONES Y LIMITACIONES EN EL PRECIO

CAPITULO XI

SU FIJACION EN LA ACTUALIDAD

La Oferta y la Demanda:

Ya hemos visto que en nuestro país la fijación del precio ha, quedado siempre librada al libre juego de la oferta y de la demanda. 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 aquellas, o sino, en su defecto, cuando las circunstancias lo imponen, fija un precio que sin comprender una buena remuneración le permite mantener sus tierras productivas evitando que su capital inmovilizado se estanque durante un cierto espacio de tiempo, dejando de producir interés, porque cuando éste último ocurre durante un relativamente largo plazo, el capital se dirige a otras fuentes de producción.-

El arrendatario, por su parte, acepta, dicho precio bien porque supone que ha de poder cubrirlo, cuando es en dinero, con el producido y rinde de su cosecha, o que, cuando es en especie, le ha de quedar lo correspondiente de la cosecha como para responder al costo de producción con un margen suficiente para las exigencias de sus necesidades, o bien, porque ante la disyuntiva de tener que emigrar hacia otra zonas de menor valor económico con los consiguientes gastos emergentes del transporte, o porque su particular situación lo pone en el caso de tener que aceptar el camión que se le fija, ajusta el precio sometiéndose a las condiciones que impone el propietario.-

De manera que esta ley de la oferta y la demanda, es la que prima en la determinación de los precios, pero está muchas veces influenciada por otros factores que, además de los indicados, inciden en que dichas corrientes de oferta y demanda alteren el equilibrio económico adecuado a la verdadera situación del elemento importantísimo de la agricultura nacional que es el arrendamiento.-

Se ha reconocido - decía el diputado Dr. Ferrabotti, en la sesión en que se discutió la actual ley de arrendamientos agrícolas, nº 11627 - que esa tan invocada doctrina de la oferta y la demanda es muy hermosa en su expresión abstracta y teórica, pero en realidad sufre una serie de rectificaciones no solo por factores económicos,

sino por la situación distinta de la posibilidad de expresión de la voluntad de los que van a contratar.-

El Sr. diputado recordaba hace un momento que el propietario ponía a los arrendatarios en esta situación; "si Vd. quiere el campo lo toma como lo impongo y sino lo deja".-

Sin revestir la forma absoluta que parece indicar el Dr. Ferraroti es evidente que el juego normal de las fuerzas que teóricamente debieran regular la oferta y la demanda no es siempre libre y diversos factores gravitan sobre el equilibrio riguroso de dicha ley.-

Los intermediarios:-

Uno y quizá el principal de tales factores es la participación de los intermediarios en la producción. 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 bajo la forma deliberada de empresas comerciales, se han dedicado a arrendar usualmente en dinero, considerables extensiones de campos para subarrendarlos en especie a los colonos a mayor precio, por supuesto, que el fijado en el primitivo contrato de arriendo.-

"Esta intervenció-n del intermediario contribuyó al aumento extraordinario habido en el precio de los arrendam-

mientos a la finalización de la guerra y ha sido el factor más serio de resistencia en la rebaja espontánea de los arrendamientos" (Palabras de la Comisión nombrada por decreto 5/4/933).-

En la ya citada oportunidad de discutirse la actual ley de arrendamientos agrícolas nº 11627, en la Cámara de Diputados, uno de los miembros de la misma, el Dr. Maciel, pronunció las siguientes palabras refiriéndose a este asunto: "El arrendatario agrícola tiene un enemigo formidable, el intermediario. Lo digo, clara, terminante y categóricamente. La clave de todo esto está en que los grandes terratenientes arriendan sus grandes extensiones de campo a una sola mano y lo hacen por comadidad, aún cuando pierdan tres o cuatro pesos por hectárea; pero de esta manera evitan tener que andar tratando en cada vencimiento con varios pequeños chacareros, pues eso les irroga gastos e incomodidades. Arriendan como digo a una sola mano y ésta es la que explota al pequeño chacarero que trabaja 200 hectáreas y que paga 22 pesos en lugar de 15 con los célebres arrendamientos".-

Quiere decir, entonces, que este factor intermediario al accionar entre el que ofrece la tierra para la producción y entre el que en definitiva la trabaja, forma un elemento más que concurre al acuerdo del arrendamiento y hace subir el canón del arriendo. Si no existiera éste,

evidentemente no estaría influenciado por su participación y el ajuste se llevaría a cabo directamente entre propietario y productor arrendatario.-

La desigualdad en las contrataciones.-

Hemos visto ya en nuestro país, hasta ahora, ha sido la ley de la oferta y la demanda, alterada en cierto modo por los factores que ya hemos examinado, lo que ha regulado siempre el precio.-

Si esta ley de la oferta y la demanda actuara libremente, encontraríamos que los precios que se fijaran por determinación de la misma serían los más convenientes, conforme a los principios económicos, siempre y cuando las partes contrataran en un mismo pie de igualdad; pero como lo vamos a ver enseguida, además de no existir esa igualdad, el resultado, la justicia y la conveniencia del precio del arrendamiento están sujetos a otros factores como el precio de los productos y el rinde de los cultivos, que al fin influyen en la ley de la oferta y la demanda, pero que, para hacerlo por la rigidez de los contratos de arriendo, tardan tiempo antes de dejar sentir su influencia.-

Y la circunstancia de que el precio determinado por la ley de la oferta y la demanda, en la forma en que ha estado ahora, es injusto, es inconveniente y es malo, lo prueba el hecho de que -como dijo el Ing. Gonzalez Sa-

bathié en una reunión de la IV Conferencia Económica Nacional- el país tenga que salir en auxilio de 70.000 arrendatarios, darles semillas, etc. cada vez que ocurre una crisis, lo que indica un estado anormal de nuestra agricultura.-

A continuación reproducimos para corroborar la manifestación de que las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento no participan en un mismo pie de igualdad, la parte correspondiente de los fundamentos con que el Diputado José Luis Ferraroti acompañaba un proyecto de modificación de la anterior ley de arrendamientos agrícolas n.º 11170, hoy derogada:

"Ambicionamos los autores de este proyecto restringir apenas la libertad de contratar que es una libertad siempre supeditada a las razones de orden público, y que en materia de locaciones, es desigual para el arrendador y el arrendatario por circunstancias variables y tan decisivas, que ya el parlamento ha procurado regirlas por leyes de emergencia, transitoriamente hace algunos años y la Suprema Corte Nacional ha prestigiado con fallos moderados, más plausibles por los principios que desenvuelven que por las condiciones a que arriban".-

En otro proyecto presentado por el Diputado Dr. Leopoldo Bard con el mismo motivo, se expresaba lo siguiente: "... procedé también hacer césar cláusulas onero-

sas y estipulaciones que van contra la libertad del arrendamiento en el que existen restricciones excesivas y onerosas".-

Concordantemente con estos principios ha dicho la Corte Suprema de la Nación: "la protección y defensa de los intereses económicos de la clase débil constituye para el Estado una obligación de carácter tan primario y tan ineludible, como lo es la defensa de la seguridad, de la salud y de la moralidad.- Ya no se trata de obtener simples ventajas o conveniencias para el colono, sino de salvaguardar los intereses supremos de la comunidad, amenazados por el aprovechamiento abusivo de una situación excepcional".-

El Diputado Repetto fundando un proyecto de creación de tribunales arbitrales para fijación de precios de arrendamientos agrícolas ha expresado: "Es demasiado sabido que en la Argentina los arriendos se determinan en forma improvisada y empírica, exigiendo y prometiendo; respectivamente, arrendador y arrendatario, tantos pesos por hectárea, o tanto por ciento de la cosecha, sin base segura de la equidad de este contrato. Las desinteligencias frecuentes y conflictos que estallan periódicamente entre arrendadores y arrendatarios, no son provocados artificialmente sino que son la consecuencia lógica y necesaria del régimen

agrario existente, defectuoso en sumo grado porque no descansa sobre bases económicas, ni atienden a los principios que regulan la producción y la riqueza".-

La Comisión Especial nombrada por el Poder Ejecutivo con fecha 5 de Abril de 1933 e integrada por los representantes del Ministerio de Agricultura, Banco de La Nación Argentina, Banco Hipotecario Nacional, Bancos Particulares, Sociedad Rural Argentina, Federación Agraria Argentina, Federación de Cooperativas Argentinas y Unión Productores Agrarios en su dictamen aprobado, expresa los siguientes conceptos: "El valor de la tierra alcanzó un límite superior al que correspondía a la situación de prosperidad que disfrutábamos, ya que debió sufrir la influencia de la especulación que caracteriza a todos los períodos de bienestar económico, que también se hizo sentir, como es natural, en el precio de los arrendamientos; en toda renovación de contrato se presionaba con el exceso de demanda y el agricultor que había estado en el campo, que lo conocía, que había introducido ciertas mejoras, etc., prefería antes de verse desalojado por otro mejor postor, exagerar la oferta, llegando al máximo posible."

Es decir que tenemos opiniones emanadas de los tres poderes que constituyen la dirección política y administrativa del país acerca de la forma en que suelen concertarse los contratos de arrendamiento, sin que las voluntades de

propietarios y colonos, convengan el precio con la misma libertad de discernimiento y elección, haciendolo en distinto pié de igualdad, resultando, en consecuencia, que el precio asi ajustado está influido preferentemente por la conveniencia de solamente una de las partes.-

El precio asi obtenido producto de tal concierto, no guarda ninguna relación con los verdaderos factores que deberían determinar a aquel mediante el cual, se dispone de las tierras de cultivo.-

Estos factores son el rinde de éstas y el precio de venta de los productos que germinan en las mismas.



CAPITULO XII

OSCILACION Y LIMITE EN EL PRECIO CON RELACION AL COSTO DE PRODUCCION.

Límite Superior:

No obstante los elementos de alteración a que aludimos en el capítulo anterior, podemos afirmar que, al menos teóricamente, la ley de la oferta y la demanda es la que regula el "quantum" del alquiler del predio.-

Esta ley de la oferta y la demanda con todo no juega con entera libertad en toda extensión, sino que la intensidad de los elementos que la forman llegan hasta un cierto límite más allá del cuál el arrendamiento tiende a no llevarse a cabo.-

El arrendatario podrá pagar tanto arrendamiento como sea necesario, siempre que éste, sumado al resto de los factores que integran el costo de producción reducidos al mínimo, no excedan al precio de venta de los

productos que ha cosechado del inmueble sobre el que paga arrendamiento. Vale decir, que podrá pagar tanto alquiler como sea la diferencia entre el valor del producto y la suma de los restantes elementos del costo de producción reducidos al mínimo. Más nó, porque si así fuera, el colono se arruina a medida y en tanto sea mayor el alquiler al límite expresado.-

Esta ley no se verifica en un año determinado pero si forzosamente en el tiempo. El arrendamiento es un factor económico de la producción juntamente con los restantes que integran el costo y que ya hemos visto al analizar oportunamente las relaciones entre los mismos y por lo tanto juega con ellos en la determinación del total de dicho costo. Su evolución por lo general, sigue un ritmo concordante con los demás y tiene también como los otros un límite.-

Entre estos restantes elementos del costo que son susceptibles de sufrir alteración tenemos los fletes, los adarreos, intereses, por créditos bancarios, comunes, prendarios, etc., que pueden referirse al agricultor arrendatario.-

El Transporte.-

Las tarifas ferroviarias en determinado momento económico sufren las oscilaciones de las corrientes favorables o desfavorables imperantes en tal momento. Cuando

los productos agropecuarios sufren una baja sensible, es también imprescindible una rebaja general de las tarifas de transporte de sus productos a fin de permitir la continuación de las explotaciones agrícolas, rebaja que debe ser proporcional a la distancia, para favorecer aquellas zonas que sostienen mayores fletes ferroviarios. Este problema, como también los otros a que nos referimos, integrantes de la cuenta cultural de producción, no puede dejarse de tomar en cuenta cuando se trata de realizar el análisis integral de tan importante y complejo problema, como es el de los arrendamientos agrícolas.-

Existe como se ha dicho una íntima vinculación entre todos los factores que concurren al costo de la producción agronómica y muy especialmente con este renglón transporte que figura después del arrendamiento, en el lugar más destacado. Para determinar el reajuste que debe realizarse en materia de precios y sistemas de arrendamiento, es necesario analizar la forma y magnitud en que gravita el costo de transporte y las posibilidades de su alteración, para que, en el grado que corresponda a cada uno, haga posible recuperar por lo menos, en su caso, el punto de equilibrio entre el precio de costo y el de venta de los productos.-

Nada más elocuente a este respecto que la palabra oficial emanada de la Comisión que el Poder Ejecutivo

creó especialmente para estudiar el problema de los arrendamientos en un momento en que la situación económica de la agricultura exigía imperiosamente la intervención del gobierno para evitar o amenguar, las consecuencias de una intensa depresión mundial como la que se registró al iniciarse el quinquenio 1930/1935. Decía el dictamen aprobado: "En el total de las cargas de productos agropecuarios movidas por los ferrocarriles, el precio del flete gravita virtualmente en un 15% en el costo de la producción"

"En zonas tan importantes como el centro Oeste de la Provincia de Buenos Aires, sud de Córdoba y territorio de La Pampa, aquel guarismo se eleva a un promedio de 20% sobre el costo, habiendo casos particulares muy señalados de alcanzar a un 30% y más".-

En informes producidos por la Dirección General de Economía Rural y Estadística, se llega a la conclusión de que el 75% aproximadamente de los productos agrícolas de exportación, deben recorrer un trayecto superior a 200 kms. y que es importante la producción que debe transportarse a 400 kms.- Practicamente se llega en ciertas zonas del país a que el elevado flete ferroviario neutralice las posibilidades económicas de la producción.-

Ello se debe simplemente al hecho de que, mientras los productos que son objeto del transporte, han experimentado una baja enormemente pronunciada, las tarifas ferroviarias se han mantenido en el mismo nivel de hace una década, cuando las cotizaciones de los productos al-

canzaron precios verdaderamente record. Sin entrar a analizar la diferencia proporcional que mediaba en los referidos años entre las tarifas ferroviarias vigentes en nuestro país y las de otras naciones.-

Iniciada a mediados del año 1930 la baja de los precios de los productos agropecuarios, como consecuencia de una crisis mundial de proyecciones aún incalculadas, alcanzan en los últimos un nivel que no compensó evidentemente los respectivos costos de producción y que no había sido registrado en lo que va del siglo.-

La baja experimentada en los precios por los productos agropecuarios oscila prácticamente a partir del año 1928 entre los 40 y 70 %.-

Esta pronunciada depresión se estuvo manteniendo desde hacía varios años. Veamos en cambio cuales han sido las variaciones producidas en las tarifas.-

En el año 1921 las empresas ferroviarias elevan sus tarifas a raíz de la difícil situación financiera que, según dijeron, atravesaban en esos momentos.-

Pero se apartaron de las normas que fijaba la ley al poner las nuevas tarifas en vigor, sin que mediara la aprobación del Poder Ejecutivo y recayó sobre esa medida, primeramente de parte del Gobierno y después de la Justicia, la sanción de nulidad, con la obligación para los fe

rocarriles de devolver las sumas percibidas en concepto de la diferencia de las nuevas tarifas sancionadas.-

Al año siguiente el Poder Ejecutivo aprueba un aumento general de las tarifas, que venían rigiendo desde el año 1913, de aproximadamente 80%.-

Durante el año 1928, a raíz de la intervención del Poder Ejecutivo, las empresas ferroviarias Sud y Central Argentino rebajan las bases de las tarifas para cargas, llevando los fletes a límites más justos y razonables de acuerdo a los precios que regían para los productos en esa época.

A pesar de ello en la actualidad las tarifas vigentes son considerablemente más elevadas que las que rigieron en el año 1913, en cuya fecha los precios registrados de los productos agropecuarios, eran todavía considerablemente superiores a los de hoy.-

En un recorrido medio de 200 kms. las tarifas vigentes son superiores a las que rigieron en el periodo 1913/22 en una relación que va del 60 al 80 % según productos.-

Mientras se produjo un pronunciado descenso en los precios de los productos, el movimiento del transporte se mantuvo prácticamente igual en los últimos años.

Se dá el caso especial en las industrias agropecuarias y muy especialmente en los granos, que el volumen de la producción mantiene un grado de relación poco es-

trecho con el nivel de los precios durante varios años.-.

La modalidad de nuestros campesinos y el régimen de la producción nacional explica este fenómeno que económicamente parece un contrasentido.-

Pero es el caso de hacer hablar a las cifras que lo hacen siempre elocuentemente. El transporte de granos a partir del año 1928 se produce en la siguiente escala:

Transporte de Granos en Toneladas

Años	Trigo	Lino	Avena	Maíz	Total
1928	6.890.508	1.679.888	431.137	5.932.985	14.934.518
1929	7.736.453	1.272.766	558.016	4.837.445	14.404.680
1930	3.110.859	900.000	649.875	5.169.701	9.830.995
1931	4.591.899	1.486.281	595.574	9.297.541	15.971.295
1932	4.576.346	1.684.579	755.579	6.408.353	13.424.464

Han tenido por consiguiente las empresas un volumen fijo de cargas y tienen como perspectiva asegurado un promedio equivalente para los años venideros - siempre entendido que con sus transigencias las empresas ferroviarias permitan en una loable acción colectiva la continuidad de la explotación agropecuaria en el país.-

Fueron los capitales que se invirtieron en el país para ferrocarriles un factor de innegable progreso.

Poblaron nuestra dilatada campaña y al unir los grandes centros de población existentes e internarse en el desierto, incorporan ricas y extensas zonas a la producción nacional.-

Adquirió así la Argentina un lugar destacado en el concierto de las naciones como gran productor agrope-

cuario y sus productos de indiscutible nobleza fueron imponiéndose cada vez más en los mercados de consumo extranjeros. Cabe el honor de ese progreso y noble es reconocer, a los primeros capitales que se aventuraron, en épocas todavía inciertas, en la colonización del país con el trazado de las líneas de ferrocarril y así lo han reconocido los poderes públicos al asegurarles virtualmente un rendimiento mínimo que invariablemente han obtenido con el correr de más de medio siglo y rodearlos de la mejor tutela y de las mayores garantías legales y administrativas. Son bien conocidas las franquicias y garantías que por la Ley Mitre se les dió a las empresas liberándolas de derechos de aduana y fijándoles un impuesto único nacional, para abundar en otras consideraciones sobre la materia.-

En épocas de bonanza cuando los productos pudieron soportarlo sin mayor mengua, el Poder Ejecutivo de La Nación permitióles elevar las tarifas en más de una oportunidad, con lo cual pudieron las empresas ferroviarias realizar apreciables ganancias, que distribuyeron en dividendos a los tenedores de acciones.-

La Dirección de Ferrocarriles ha demostrado en forma incontrovertible, en su conceptuoso estudio del año 1928, esa situación próspera que atravesaban las empresas ferroviarias, que se beneficiaron simultáneamente con la elevación de tarifas y un aumento considerable de las car-

gas, por las óptimas cosechas de granos y el incremento adquirido por la industria ganadera.-

El gobierno de la Nación, las fuerzas vivas vinculadas con la producción y el pueblo todo, constató la verdadera situación de las empresas frente a la producción nacional y aceptó las razones formuladas por aquellas, ante las reiteradas gestiones de los poderes públicos para que procediera a una rebaja general de las tarifas. Si bien es cierto que reconoció que estas eran demasiado altas, se debieron aceptar de buen o mal agrado las argumentaciones contrarias que se interpusieron, dado que la producción podía sostener el flete.-

Pero la situación ha cambiado radicalmente; los precios de los productos descienden en más del 50% desde el año 1928 y se mantienen estables desde hace años a un nivel que no compensa los gastos de producción.

Se procedió en su momento a un reajuste general de todos los factores que concurren en el costo, realizándose verdaderos sacrificios que en el caso del productor llegaron hasta su propio límite de indigencia.

Los Bancos oficiales y particulares que habilitan al productor financieramente, han reducido la tasa de sus intereses y han contemplado la situación con plazos más largos, y las casas de ramos generales, han sido en su mayoría arrastradas, en cuanto adquirió propor-

ciones generales la crisis, a correr la propia suerte del agricultor, de cuya producción dependía el porvenir del grueso de sus negocios.-

Los dueños de campos se han visto obligados necesariamente a bajar el precio de sus arriendos y a pagar por otra parte mayores impuestos. El servicio de la amortización e intereses de las hipotecas, en que su inmensa mayoría están gravados, no puede ser cubierto en muchos casos por el precio del arrendamiento obtenido; cuando no ocurre que el agricultor no pueda hacer efectivo su importe, por la concurrencia de malas cosechas con la baja de precios.-

"Todos han concurrido con su sacrificio a hacer posible la continuidad de la explotación agropecuaria, sobre la cuál se cimenta la economía de todo el país, y aún se les exige un mayor esfuerzo, y las empresas de los ferrocarriles, que transportan los productos obtenidos de las chacras y estancias argentinas, deben ponerse indudablemente al diapasón del actual momento económico financiero del mundo y de la particular situación depresiva de nuestro medio rural", continuaba expresando el aludido dictámen.-

"Deben cooperar con una parte del sacrificio, si así fuera necesario+ para que la despoblación no cunda en el campo; que las tierras se laboren y brinden trabajo

a la considerable masa campesina, no se reagrava el problema de la desocupación y la ya precaria situación de los hombres de las ciudades".-

La rebaja de los fletes contribuye a facilitar la rebaja de los arrendamientos, todos los propietarios de campos que reciben su importe en mercadería puesta en estación de embarque se beneficiarán con la diferencia, hecho éste que merece ser tenido en cuenta entre las providencias que pueden adoptarse para hacer posible la rebaja del alquiler.-

No debe pasar desapercibido para las empresas que estando en malas condiciones el país, serán las primeras perjudicadas, al disminuir el tráfico de cargas directas y de vuelta por el abandono de los campos y pauperización que fatalmente se produciría en los trabajadores rurales.- Se movería una menor producción hacia los puertos y centros de consumo y cada vez sería inferior el tráfico de artículos de consumo, con destino a las localidades de la campaña y hacia las chacras.-

La tarifa ferroviaria es la resultante de un conjunto de factores, entre los cuales merecen destacarse como fundamentales; el costo del transporte, el costo de la producción y el valor comercial de los productos.-

Cuando se observa que el precio del transporte incide en el costo de la producción en un 15% aproxima-

damente, se concluye en que no guarda aquel la debida proporcionalidad y que se constituye en una carga demasiada pesada que no puede sostener el valor del producto.-

Y si admitimos que el valor comercial del producto es un factor principal en la determinación de las tarifas, no es explicable y menos se justifica, que las empresas mantengan en estos últimos años las mismas tarifas, que rigieron cuando los precios de los productos eran un 80, 120 y hasta 140% superiores a los de hoy.-

No cabe ninguna duda de que las tarifas ferroviarias muy lejos están hoy de llenar los requisitos exigidos por la ley, de ser razonables y justas. (Art. 44 de la ley nº 2873).-

Los Intereses por Deudas a Cargo del Productor.-

Los intereses por créditos prendarios o comunes ya sean bancarios o de otras entidades, a cargo del productor, es otro de los elementos que presionan en el costo de producción y cuya determinación influye en aquel límite de valores en los arrendamientos, de que ya se ha hablado, y que si en época de bonanza productiva no alcanza la gravitación que puede llegar a tener en otros momentos, no puede dejar de contemplarse por la influencia que en determinada ocasión pueda hacer gravitar en el referido límite.-

.. En tiempos de normalidad económica, el monto del interés queda supeditado a distintos factores extraños, en cierto modo, a este de los arrendamientos, pero cuando los productos agrícolas sufren una desvalorización tan grande como la registrada en la época ya expresada, su influencia alcanza una gravitación trascendental y su reducción permite extender el límite del precio del arrendamiento hasta un mayor margen, antes de provocar la paralización de las actividades agrarias sujetas al régimen de los arrendamientos.-

Hemos dicho que en el ciclo de profunda depresión sufrida en el quinquenio a que ya hemos aludido oportunamente, la depreciación de los productos se refleja en todos los aspectos de la economía nacional, haciendo más intensa aquella crisis. Los altos precios y la gran exportación que absorbía toda la fuerza productiva y de nuestros campos, creó anteriormente, un ambiente de florecimiento y bienestar, que si bien mejoró las fuentes y la calidad de la producción con la adquisición de semillas de pedigree e implementos agrícolas perfeccionados, ese optimismo llevó a gastos superfluos en algunos casos y los agricultores en general, también los arrendatarios, comprometieron con el abuso del crédito, el beneficio obtenido y el propio futuro, al mismo tiempo que pagaron precios elevados por el arrendamiento, pues nadie

previó la posibilidad de una situación tan intensamente desfavorable.-

Llegada aquella situación, el productor redujo en cuanto estaba a su alcance los elementos que gravitaban en el costo de producción, disminuyó en lo posible la mano de obra asalariada, reparó todos los implementos sin mayores gastos personales.-

El interés de las deudas que tampoco podía permanecer invariable, ni quedar estrictamente sujeto a lo pactado en cada convenio, realizado en épocas florecientes, asimismo, debió constreñirse a su límite cuando los demás valores se redujeron también al límite. Muchos acreedores en esas circunstancias bajaron la tasa del interés de sus créditos, una ley nacional proclamó la moratoria hipotecaria, suspendiendo por tres años, luego ampliados a cinco, los servicios de amortización y limitando el interés a un máximo del 6% por las deudas hipotecarias.-

Ese ritmo de baja en los intereses también, aunque no en general, lo tuvieron los arrendatarios para sus deudas, contraídas ya hemos visto en que condiciones, y al reducirse y reducir por lo tanto el costo de producción les permitió responder mejor al precio que tenían fijado por los campos que arrendaban.-

En resumen, como hemos dicho, estos distin-

tos valores que entran en la determinación del costo, están ligados entre sí y sus alternativas juegan en el mismo sentido y con parecidas intensidades.-

CAPITULO XIII

OSCILACION Y LIMITE DEL PRECIO CON RELACION A LA TIERRA

Límite Inferior. Interés del capital tierra.-

Reducidos ya los elementos aludidos en el capítulo anterior a sus mínimos, el precio del arrendamiento tiene, como hemos visto, un límite para el punto de vista del arrendatario, que consiste en la diferencia entre la suma de los otros factores que integran la cuenta cultural de producción y el precio de venta de los productos.-

Esto es lo que podríamos llamar el límite máximo del precio de arriendo.-

Del punto de vista del propietario, tenemos otro límite y es aquel determinado por el interés del capital representativo del

valor influido por otros factores como los intereses de deudas hipotecarias, prendarias o comunes y los impuestos.-

El propietario entrega su tierra al colono arrendatario mediante el pago de un canón que para aquél significa, contemplados también los otros factores, el interés del capital que entrega a la explotación.- Cuando éste interés, resultante del análisis conjunto del precio del arriendo, impuestos, intereses de deudas, valorización o desvalorización del fundo, tasas, etc., es inferior al representado por el capital dedicado a otros géneros de explotación, entonces ese capital deja de invertirse en la tierra para invertirse en otra fuente de producción más remunerativa.-

Cuando ocurre, se origina un hecho que es digno de análisis.-

Al evadirse, diremos así, el capital de la tierra, ésta se desvaloriza por la ley natural de la oferta y la demanda; el capital que se invierte por la misma unidad económica es menor y el interés, según hemos dicho, representado aquí por el precio del arriendo relacionado con los otros factores, se encuentra bajo.-

El valor de la tierra baja hasta un límite que significa siempre un equilibrio por lo menos con los

demás valores económicos y el precio del arriendo también baja hasta un límite representado por el interés de dichos valores, más allá del cual ^{no} va por el principio económico de equivalencia entre los elementos de una misma organización económica.-

Hemos dicho que cuando se trata del interés representado por el precio del arrendamiento, es menester asimismo contemplar los otros factores que inciden para determinar el verdadero valor de aquel, que son principalmente los impuestos y los intereses de las deudas especialmente las hipotecarias.-

Veamos la importancia de estos factores en nuestro medio y la influencia que tienen en la determinación de un límite del cánón de arriendo, importancia e influencia que ya fueran puestas de relieve, oficialmente, por la Comisión Especial a que anteriormente nos hemos referido, en los siguientes términos.-

Los Impuestos.-

La incidencia del impuesto se produce en las industrias rurales, directamente sobre el productor propietario y en forma indirecta sobre el arrendatario, en una medida que guarda estrecha relación con las cargas fiscales. Practicamente alcanza a todos los productores, arrendatarios y propietarios.-

La necesidad de los gobiernos de arbitrar los recursos necesarios, para subvenir a las necesidades propias de su administración, originó un aumento progresivo; en los impuestos que gravan las distintas manifestaciones por el mayor desarrollo de las actividades y el optimismo imperante en el período de termina en el año 1929, de una momentánea y aparente prosperidad.-

Producida la crisis de 1930 y agudizada en sus efectos por las proyecciones que fué alcanzando, se impuso como tarea imperiosa a todos los gobiernos la necesidad de reajustar los gastos administrativos. Así se hizo en todos los casos aunque no pudo realizarse en la medida deseada, de acuerdo al grado de disminución de las rentas, por diversos motivos, entre los cuales merece destacarse, según el informe oficial aludido, el problema de la desocupación, que no admitía se despidiera en masa al personal afectado al presupuesto nacional, provincial o municipal.-

De inmediato los gobiernos se vieron abocados a un serio problema, producido por el desequilibrio del presupuesto, que no podía salvarse ya mediante el crédito a corto plazo ni a largo plazo. Como es lógico se impusieron mayores cargas fiscales.-

Se aumentaron las cargas impositivas y se crearon otras cargas de impuestos, en las cuales se incor-

poraba el doble concepto humanitario de la progresividad y de la medida proporcional al grado de sacrificio impuesto por la carga fiscal.-

Pero fué el bien tierra la cédula más proporcionalmente castigada. Bajo un doble aspecto debe analizarse la situación de injusticia que han colocado los actuales regímenes impositivos del país a la producción agropecuaria que se vincula estrechamente al factor tierra y cuya manifestación abarca más del 90% de la economía general del país.-

Un principio básico financiero exige que las cargas deben ser equitativas y por lo tanto deben tender a afectar una parte de la renta, dado que cuando esta es insumida totalmente o no alcanza para cubrir el importe del impuesto, se produce una fatal descapitalización que ahoga la propia fuente de producción.-

Ocurre actualmente con los impuestos a la tierra, directos en su aspecto de contribuciones al bien o indirectos por gravámenes a la producción o comercio de productos obtenidos de la misma, que ahogan la producción agropecuaria, por cuanto la renta que arrojan las explotaciones rurales de esa naturaleza no alcanzan a cubrir el elevado importe de las cargas fiscales aplicadas a dicha producción. Y mal pueden cubrirlas si en su mayor parte sus resultados resultaron para varias campa-

ñas negativas, como se ha dicho.-

No es el caso de que se contemple esta situación en forma absoluta para graduar la imposición, pero tampoco puede admitirse que las cargas fiscales más pesadas deban ser soportadas por las industrias que en peor situación económicas se encuentran, figurando en el régimen impositivo otros gravámenes como los de la renta, que pueden todavía soportarlos en su escala progresiva ascendente sin tanta mengua.-

El otro aspecto que debe señalarse, es el de la valuación ficticia de las tierras, en base de la cual descansa el grueso de los impuestos.-

En la mayor parte de las provincias eminentemente agropecuarias, las valuaciones de las tierras rurales datan de la época en que los productos agropecuarios se cotizaban a un nivel de 140 % más alto que el actual, y como, salvo pocas excepciones el valor comercial de las propiedades sigue prácticamente, aunque con cierto retardo, el nivel de su capacidad productora, que no es otra cosa que el valor total de los productos que de las mismas se pueden obtener, con las caídas catastrófica de los precios de productos agropecuarios las valuaciones efectuadas adolecen de una inflación superior al 50%.-

En el estudio sobre el desarrollo y estruc-

tura del régimen impositivo en el país, preparado por la Oficina de Investigaciones Económicas del Banco de la Nación, se analizan las leyes provinciales de ese carácter cuyos gravámenes a la tierra, especifica y discrimina, para las cuatro provincias principales agropecuarias, de la siguiente manera.-

Impuestos a la Tierra

Gravámenes y tasas impositivas vigentes en el año 1931.-

Buenos Aires

Impuesto inmobiliario	{ Sobre avalúo de todo inmueble.	6 o/oo
Adic. Imp. Inmobiliario	{ Sobre propiedades rurales.	1 o/oo

Santa Fé

Contribución Directa	{ Propiedades hasta \$.10.000.	4 o/oo
	{ Propiedades de \$.10.001 a \$.50.000.	4 1/2 o/oo
	{ Propiedades de \$.50.001 a \$.100.000.	5 o/oo
	{ Propiedades de \$.100.001 a \$.500.000.	5 1/2 o/oo
	{ Propiedades mayores de \$.500.000.	6 o/oo
Adic. Cont. Directa (Sobre todo inmueble)		.1/4 o/oo
Adic. al ausentismo.	{ Propiedades de \$.30.000 a \$.100.000.	1 o/oo
	{ Propiedades de \$.100.001 a \$.200.000.	1 1/2 o/oo
	{ Propiedades de \$.200.001 a \$.300.000.	2 o/oo

Adic.al ausentismo	{	Propiedades de \$.300.001	2 1/2 o/oo
		a \$.400.000..	
	{	Propiedades mayores	3 o/oo
		de \$.400.000..	

Córdoba

Propiedades Urbanas.	7 o/oo
Prop.rurales hasta \$.100.000..	7 o/oo
" " de \$.100.001 a \$.200.000..	7 1/2 o/oo
" " \$.200.001 a \$.350.000	8 o/oo
" " \$.350.001 a \$.500.000..	8 1/2 o/oo
" " \$.500.001 a \$.750.000..	9 o/oo
" " \$.750.001 a \$.1.000.000	9 1/2 o/oo
" " \$1.000.001 a \$.2.000.000.	10 o/oo
" " \$.2.00.001 a \$.3.000.000.	10 1/2 o/oo
" " \$.3.000.001 a \$.4.000.000	11 o/oo
" " \$.4.000.001 a \$.5.000.000	11 1/2 o/oo
" " \$.5.000.001 a \$.6.000.000	11 1/2 o/oo
" " \$.6.000.001 arriba	13 o/oo

Entre Ríos

Contribución directa	{	Propiedades urbanas..	6 o/oo
		Propiedades rurales..	5 o/oo
Adic. Contribución Directa	{	Propiedades rurales	1 o/oo
Impuesto al ausentismo	{	Recargo Contribución Directa.	100 %

Si se observa que las tasas impositivas vigentes, al ser aplicadas sobre el valor nominal de las ac-

tuales evaluaciones, se elevan en la proporción del abultamiento de que adolecen, llegamos a la conclusión que de hecho las verdaderas tasas impositivas que actualmente soporta la producción agropecuaria alcanzaría límites considerablemente superiores a los registrados.-

En el mismo estudio se determina la proporción en que concurren los distintos impuestos en el total de las cargas fiscales en el cuadro que se inserta a continuación.-

PROPORCION DE CADA GRUPO DE IMPUESTOS EN LA NACION, EN LAS PROVINCIAS Y EN EL TOTAL.

Años	Tierra	Prodc. Agrop.	Comercio, Industria y Profes	Consumo	Actos Civiles Com. y Judic.	Herencias	Varios
<u>I.- Nación</u>							
1910	5,1	---	2,2	86,5	5,6	0,6	---
1915	8,9	---	3,2	80,0	6,2	1,6	0,1
Promedio	5,3	13,7	3,7	67,9	7,2	1,6	0,6
1920/24							
Promedio	6,9	5,6	3,8	73,7	7,6	2,3	0,1
1925/29							
1930	8,0	3,0	4,5	73,1	8,7	2,5	0,2
1931	8,5	1,6	4,8	73,9	9,5	1,5	0,1
<u>II.- Provincias</u>							
1910	40,2	6,7	24,9	1,7	19,5	2,2	4,8
1915	45,4	4,9	27,3	0,6	11,6	2,9	7,3
Promedio	34,2	3,8	28,3	11,3	13,0	4,8	4,6
1920/24							

Proporción de cada grupo de impuestos en la Nación, en las
Provincias y en el total

Años	Tierra	Prodc. Agrop.	Comer. cio, Industria y Profes	-Consumo	Actos Civiles Com. y Judic	-Heren- cias	Varios
Promedio	30,7	3,4	26,4	15,8	12,3	7,3	4,2
1925/29							
1930	34,5	2,6	22,7	15,0	12,5	7,4	5,3
1931	36,0	3,2	22,8	14,6	12,7	5,7	5,0
			<u>III.-</u>	<u>Total</u>			
1910	12,8	1,5	5,7	69,3	8,6	1,0	1,1
1915	21,6	1,7	8,8	55,2	8,1	2,0	2,6
Promedio	13,3	11,0	7,8	54,9	8,8	2,5	1,7
1920/4							
Promedio	14,1	4,9	7,5	59,4	9,0	3,7	1,4
1925/29							
1930	17,0	2,9	7,3	26,8	10,0	4,1	1,9
1931	17,4	2,1	7,6	57,6	10,6	2,9	1,8

Las deudas Hipotecarias.-

De las distintas formas de crédito fué el hipotecario el que más se generalizó en el país; circunstancia que se explica fácilmente teniendo en cuenta la gran extensión de nuestras tierras laborales y el impor-

tante rol quizás único-que juega la hipoteca como instrumento indispensable para facilitar la colonización.-

Ya en los últimos años había adquirido la hipoteca en el país un uso considerable, favorecida por un complejo de circunstancias derivadas de la prosperidad general de los años en que rigieron los altos precios de los mercados de productos agropecuarios.

No fué único ese fenómeno para nuestro país. Análoga situación se originó en países, como los Estados Unidos de Norte América, de una superestructura económica similar a la nuestra.-

La difusión del crédito, especialmente de la forma hipotecaria, se debió en primer lugar a las funciones que la ley de su creación dió del Banco Hipotecario Nacional; institución que con el Banco de la Nación constituyen los dos más grandes organismos de crédito de la Nación, y a la acción de otros organismos e instituciones de credito hipotecario.-

Las facilidades que se acordaron para la constitución de la vivienda propia para los empleados y obreros de la Administración Pública y de las grandes empresas que explotan servicios públicos, propendió a la difusión del crédito hipotecario, ya que facilitaba su adquisición en propiedad mediante largos plazos.-

Las facilidades de crédito con garantía de la tierra se difundió preponderantemente en la campaña, donde cundió entre los agricultores, con asombrosa rapidez

y magnitud, el loable propósito de hacerse propietarios de la tierra que trabajaban y de ampliar las extensiones que cultivaban, favorecidos por los grandes beneficios que de la misma se obtenían.-

La prosperidad general hizo que las rentas se elevaran y las instituciones de crédito contaron con grandes disponibilidades de dinero, que facilitaban con toda liberalidad para operaciones de colonización y de construcciones edilicias, así como para los mejoramientos fundiarios.-

Es indiscutible que la hipoteca propendió al progreso de las industrias rurales con la subdivisión paulatina de la propiedad y la adquisición de la misma por los pequeños productores que la trabajaban personalmente, así como también la habilitación del capital de explotación que pudo ser amortizado en largo plazo.-

El uso mayor de la hipoteca no hubiera llamado tanto la atención sino hubieran mediado circunstancias excepcionales como las pasadas.-

Teniendo en cuenta los resultados del quinquenio 1930/1935, el interés que debe abonar el prestatario (de 5 a 10 pesos por hectárea) constituiría en épocas normales, un recargo no excesivo sobre el costo de la producción. Además si el valor de la producción fuera superior al costo, de manera que la utilidad líquida o ganancia de

explotación resultara anualmente, de 20 a 30 pesos por hectárea, el prestatario se hallaría en condiciones de cancelar la hipoteca en un plazo corto.-

Pero en estos últimos años las condiciones y circunstancias que se desarrollaron en nuestras explotaciones agropecuarias, fueron completamente desfavorables. En efecto, observando las cotizaciones de los productos agrícolas y ganaderos, se comprueban que éstas resultaron siempre inferiores a los costos de producción. En consecuencia nuestros agricultores y ganaderos han perdido sumas cuantiosas y esas pérdidas han sido una de las causas principales de nuestra crisis económica financiera. Muchos propietarios de predios rústicos, especialmente los pequeños y medianos, tuvieron que hipotecar sus inmuebles, y aquellos, así como los que ya lo tenían hipotecados, se hallaron después en esta peligrosa situación; la producción de la tierra no ha dado para la amortización de la hipoteca, y la hipoteca los expuso a la desposesión y remate de su propiedad, por cuanto faltaron al cumplimiento de las obligaciones que involucran este gravamen.-

También se está produciendo, decía el mismo informe oficial, con relativa celeridad la adquisición con fines especulativos por pocas manos de muchas parcelas de tierras que eran de propiedad de pequeños productores, destruyéndose la obra paulatina de la colonización, que subdi-

vidió la propiedad rural y facilitó su posesión en propiedad a los propios productores que la trabajan.-

-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-/-

Desaparecen así las verdaderas células laboriosas y progresistas que componen el organismo nacional para volver a un sistema de arriendo inconveniente en que el propietario se mantiene alejado y completamente ajeno e indiferente al desarrollo de la explotación. Y se pierden largos años de sacrificios, de iniciativas y de obras, que ya parecían haberse consagrado en el cuadro general de la economía nacional.-

Pués bien; estudiados ya el interés del capital que se ha invertido en la tierra y los otros factores que influyen en que este interés sea mayor o menor (por ejemplo el pago del impuesto territorial, no significa sino una disminución del interés bruto o arrendamiento-estamos hablando dentro siempre de éste régimen -que produce tal capital) llegamos a la determinación de otros límites, ya que aquí del punto de vista del propietario, más allá del cual no puede ir el precio.-

Es lo que podíamos llamar el límite inferior del precio del arrendamiento.- Tenemos así dos puntos de referencia que sirven para fijar, como factores de correc-

ción, el campo dentro del cual actúan los intereses de la oferta y la demanda, para determinar el valor de la locación agraria.- Fuera de estos puntos no puede ésta fijarse porque, ya lo hemos visto, el contrato de arrendamiento no se celebra, ya por inconveniencia del dueño, ya por imposibilidad del colono.-



PARTE QUINTASOLUCIONES PARA LA DETERMINACION
DEL PRECIO

-ooOoo-

CAPITULO XIV.- Iniciativas habidas.- Iniciativas particula-
res.- Proyecto de la IV Conferencia Económi-
ca Nacional.- Ley Uruguay.- Criterio Oficial.

CAPITULO XV.- Iniciativas parlamentarias.- Proyecto Repetto.
Proyecto Pizarro y otros.- Proyecto Horne.- Pro-
yecto Pressacco y otros.- Proyecto Demarchi.

---oooOoo---

PARTE QUINTASOLUCIONES PARA LA DETERMINACIONDEL PRECIO

-00-

CAPITULO XIVINICIATIVAS HABIDAS

Ya hemos dicho en el preámbulo de este trabajo que la legislación agraria argentina es todavía incompleta y en este sentido es absolutamente nula. Su ampliación razonable y justa debe ser objeto de la preocupación de los poderes públicos para evitar que los productores sufran dificultades que pueden ser evitables dentro del orden nacional. La Ley 11627 de arrendamientos, actualmente vigente, sólo ha contemplado el problema de la estabilidad relativa de la gran cantidad de productores que trabajan en campo arrendado, pero no el precio de los arriendos, en relación, en primer término con la masa y el valor de la producción.

"Este problema tiene un aspecto actual
"en cuanto pueden existir - a pesar de las reducciones expon-
"táneamente producidas - arrendamientos cuyos montos sean eco-
"nómicamente elevados y un aspecto permanente, en cuanto sería

de gran utilidad social establecer reglas prácticas que permitiesen, en el porvenir, crear un régimen de arrendamiento de precios equitativos y económicamente irreprochables", dijo en su momento el Poder Ejecutivo.

La cuestión del reajuste de los arrendamientos agrícolas ha motivado diversas iniciativas oficiales, parlamentarias y particulares con el objeto de encontrar una solución a este importantísimo problema.

La mayor parte de estas, con objeto de limitar los precios en determinado momento de emergencia, y casi todas, aconsejando procedimientos puramente empíricos debido más a impresiones personales que a estudios o análisis serios de este problema. Veamos los principales:

INICIATIVAS PARTICULARES:-

La mayor parte de estas constituyen respuestas a consultas emanadas del organismo especial creado por el P.E. del que ya hemos hablado, se refieren a reducciones del precio con motivo de la extraordinaria depreciación de los productos habida últimamente y carecen como decimos de la base científica necesaria para determinar racionalmente una solución adecuada a este problema.

Por tal circunstancia solamente nos limitaremos a hacer mención de las mismas, exponiendo escuetamente su principal característica.

1°.- Un proyecto del Dr. César Negri, que

fija el precio del quintal y que oscila según sea el rendimiento superior o inferior al normal.

2° El sistema aplicado en la colonia Mattaldi, conocido con el nombre de arrendamiento parcelario, que vincula directamente al propietario de la tierra con el productor.

3° El proyecto del Dr. T. Varsi, expuesto en su folleto titulado: "La evolución de la riqueza argentina", en el que sienta un principio de moral social que ligaría cada vez más al trabajador con el propietario, haciendo más fácil la armonía de sus intereses, trabajo que sugirió a la Dirección de Economía Rural y Estadística la confección de tablas, en que el valor del arrendamiento es proporcional al arrendamiento unitario y al valor de los productos y entrando el costo como factor de corrección.

4° Las escalas preparadas por la Sociedad Rural Argentina y presentado a la Comisión especial designada al efecto, por el Sr. Manuel Vetrone, en las que se establecen 5 zonas de graduación al tanto por ciento, que escalonadas con diferencia de 5, van del 10% al 30% y en las cuales el arrendamiento oscila desde 1,80% en la zona de más pobre rendimiento (1 fanega) hasta el 40% en la zona de tierras de los más altos rindes.

5° El proyecto presentado por el Dr. Flores en representación de la Unión de Productores Agrarios, con

escalas escalonadas con rebajas, y

6° Las escalas de rebajas que figuran en el memorial presentado a la Comisión citada por el Sr. Esteban Piacenza, en nombre de la Federación Agraria Argentina, en las cuales sobre un precio máximo de arrendamiento se establecen rebajas que van de 2 a 18 unidades, según los productores, para los contratos en especie y para los que se fije en efectivo, con una doble escala, una rebaja que vá de \$ 2 a \$ 12.-

PROYECTO DE LA IVA. CONFERENCIA ECONOMICA NACIONAL.-

El tema VI° de la cuarta conferencia de Economía Nacional reunida en Buenos Aires del 24 de Agosto de al 2 de Septiembre de 1931 se refería a las "medidas a tomarse para que la agricultura se oriente hacia la explotación mixta. Régimen de los Arrendamientos Rurales!"

En cuanto a esta última parte, la Conferencia llegó a la conclusión de que se imponía la modificación de la ley de arrendamientos agrícolas (se refería a la ya derogada ley N° 11170) estableciendo en la nueva ley, entre otras cosas, comisiones paritarias de arrendamiento, por partidos o departamentos, que entenderían en todos los casos de de sacuerdos entre propietarios y arrendatarios, resolviendo las dificultades en juicios sumarios, verbales y sin costas.

El relator fundando esta conclusión ex

profesaba las siguientes palabras: "El hecho de que el juicio sea sumario y verbal y sin costas, se explica por sí solo.- Son asuntos que es necesario tratar de arreglar rápidamente; y sin costas, porque entonces los beneficios que se pueden obtener de las juntas paritarias que--darían anulados por la demora de la resolución o por los gastos y honorarios de los representantes de las partes, del juez, del perito, etc"

Los antecedentes que ha tenido a la vista la Comisión para establecer esas comisiones paritarias de arrendamientos, que parecerían a primera vista un ataque directo al derecho de propiedad, son causas de hechos y recientes en la fecha que tuvo lugar su reunión (1931).- Una de ellas es que, a pesar de que el gobierno nacional y las intervenciones han instado por repetidas veces a los propietarios a conciliar la situación y rebajar los arrendamientos, es público y notorio que salvo algunos casos y en proporción muy pequeña, esa rebaja de arrendamiento no se ha producido sino allá donde no había más remedio, porque no había como cobrar.- Eso no es conciliar - decía el miembro informante - sino conformarse con una situación de hecho; conciliar es rebajar el arrendamiento en aquel lugar donde el costo de la producción equivale a sobrepasar relativamente el precio de venta y que coloca al agricultor en una situación económica muy mala, sin ser calamitosa, y entonces el propietario reconociendo eso, rebaja el arrendamiento. Eso es conciliar y salvo raras excepciones, en pequeña proporción, no se ha produci-

do por la voluntad de los propietarios. Yo comprendo - continuaba - la situación del propietario.- "El propietario que ha hecho un arrendamiento a dinero, firmando un contrato, quiere que se le respete, sostiene que cuando el agricultor gana mucho dinero, él no le reclama una parte de las ganancias y por lo tanto el agricultor, en las malas épocas, debe sufrir las consecuencias él solamente, porque el arrendamiento a dinero, impone precisamente esa condición, de que los riesgos son por cuenta del agricultor, pero los hechos han demostrado que el agricultor no puede por falta de responsabilidad financiera soportar las variantes de los precios y por otra parte, la situación actual económica es excepcional, pues salvo alguno que otro investigador que lo haya declarado públicamente, la verdad que ninguno creía que la situación económica agraria habría de llegar a la situación en que estamos, en que los precios de los cereales y de los precios agrícolas en general iban a bajar como han bajado, de manera que si bien es cierto que el agricultor que arrienda a dinero desgraciadamente se ha hecho cargo de todos los riesgos, hay que reconocer que en este caso ha mediado una causa de fuerza mayor".

Establecía también la conclusión de la Conferencia, otra consideración acerca de la misma, disponiendo que cuando la resolución de la Comisión paritaria modificase el arrendamiento en más de un 20%, podría apelarse ante una junta central, que actuaría en cada provincia con se

Se en la capital de la misma, excepción de Santa Fé y Buenos Aires que contarían cada una con dos Juntas de Apelación con sede en La Plata, Bahía Blanca, Santa Fé y Rosario.

Estas comisiones estarían compuestas por partes iguales de representantes de propietarios, arrendatarios y funcionarios de gobierno. No podrá tener un número menor de 3 ni mayor de 9.- Serían designados anualmente por los gobiernos provinciales. Los funcionarios del gobierno podrán ser representantes del Ministerio de Agricultura, del Ministerio provincial respectivo, del Banco de la Nación y del Banco Hipotecario Nacional. Tendrán que tener atinencia directa con los problemas del campo en razón de la función técnica que desempeñasen.- Tomarán como base o norma general para la fijación del arrendamiento el producido neto, normal, de la tierra en condiciones racionales de explotación.

LEY URUGUAYA.-

El Uruguay en Agosto de 1931 sancionó una ley estableciendo el derecho del agricultor o arrendatario de recurrir ante la Junta Paritaria creada por la misma, cuando no esté de acuerdo con el arriendo que paga y tenga un contrato, y establece también que mientras se esté tratando el acuerdo, el arrendatario tiene la obligación de pagar solamente el 70% del precio convenido y el saldo cuando se produzca la resolución del Jurado que se crea en cada Departamento.- Dicho jurado se compone de 5 personas que podrán decidir, según el nú

mero de votos una rebaja de 10, 15 o 20%, de carácter obligatorio e inapelable.- Si ha decidido que la rebaja sea del 20%, ella es apelable ante un jurado central formado en la ciudad de Montevideo que resuelve en forma definitiva. Es digno de tenerse en cuenta también que la ley establece que para la fijación del arrendamiento, en caso de divergencias, las Comisiones tendrán en cuenta especialmente el número de hijos que tiene que mantener el arrendatario y la situación económica del propietario.

Es decir que la ley contempla una cuestión de carácter social.- No tiene en cuenta el derecho según el Código sino una razón social; si el arrendatario puede o no pagar o si la rebaja puede o no perjudicar la situación económica del propietario.-

CRITERIO OFICIAL.-

El P. E. de la Nación, por medio de la Comisión especial creada al efecto y a la que nos hemos referido, estudió los sistemas y soluciones propuestas, cuyo detalle ya hemos dado, pero llegó a la conclusión de que, ante el peligro de que resultasen las escalas propuestas injustas o inconvenientes, los sistemas complicados e incompletos, para adaptarlos con carácter de solución de emergencia, la Comisión ha preferido la fórmula que a su juicio resultará más fácil en la aplicación y justa en sus resultados.

Se descuenta conveniente para ambos,

propietario del campo y productor, asociarse en la verdadera renta de la tierra y sobre la base de su valor productivo, que al aplicarse el concepto en el reajuste de los precios de arrendamiento, traerá aparejada, dice la Comisión, la desinflación del valor ficticio que todavía se le atribuye a la tierra.

Esta medida que se conceptúa indispensable, a juicio de la Comisión, quizás provoque sorpresas en algunos locadores respecto a sus precios actuales de arrendamientos y las proporciones que se regulan, para aquellas tierras que rinden malos. Pero, en resumen, el reajuste deberá operarse:

1°.- Por el verdadero precio de los productos.

2°.- Por el rendimiento normal de las tierras, que determinará el precio del arrendamiento en el verdadero valor productivo de la tierra, por la desinflación de su valor venal consiguiente.

---oooOooo---

CAPITULO XV.-

--o--

INICIATIVAS PARLAMENTARIAS

Tuvieron su origen a raíz de la angustiosa situación en que se encontraban los productores rurales con motivo de la pérdida de las cosechas y de la baja extraordinaria de los productos agropecuarios experimentados a principios del actual decenio.

Algunas se refieren a limitaciones del precio para esa época de emergencia, tendientes a una legislación transitoria, o a rebajas de los precios estipulados en los contratos, a causa de la situación excepcional por la que atravesaba el país.- Otras contienen soluciones destinadas a ser permanentes y algunas de ellas son sumamente interesantes, sino por su parte dispositiva, si por los fundamentos con que se acompañaba el respectivo proyecto.

Vamos a transcribir a continuación dichas iniciativas por el orden de fecha con que fueron presentadas:

PROYECTO REPETTO.-

Fué presentado por el Dr. Nicolás Repetto en la sesión de la Cámara de Diputados del 19 de Junio de 1929.

Decía así el proyecto:

Art. 1°.- 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 arrendamiento, agrícola o ganaderos, toda vez que se hubiera suscitado alguna dificultad entre arrendatarios y arrendadores a causa del monto del arriendo o de alguna otra cláusula del contrato de arrendamiento.

Art. 2°.- 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 cinco miembros, los que durarán en sus cargos cuatro años, debiendo renovarse en número de dos y tres alternativamente cada dos años, pudiendo ser designados nuevamente por tantos períodos como lo considere conveniente el Ministro

de Agricultura.

Art. 3°.- Para juzgar 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. 4°.- 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, aceite, 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 ac

cidentes;

h) Los impuestos que están a cargo del arrendatario.

Art. 5°.- Los procedimientos de las comisiones arbitrales serán brevísimas 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. 6°.- Las comisiones arbitrales podrán entender también en todos aquellos conflictos o divergencias entre arrendatarios y arrendadores motivados por distintas causas a la fijación del monto del arriendo, como las que se relacionan con el cumplimiento de la ley 11170 sobre arrendamientos agrícolas.

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

Art. 8°.- Comuníquese, etc.

Fundamentos.-

La situación porque atraviesa la agricultura argentina de algunos años a esta parte, se ha agravado ultimamente a causa de la intervención de algunos factores nuevos, entre los cuales figura, como el principal, la persistente baja en el precio del trigo que se cotiza hoy a precios que están por debajo del costo de producción.

Se comprende que en semejante situación no haya sido posible que los agricultores permanecieran inactivos como es costumbre habitual. En distintos puntos de las regiones agrícolas del país se han celebrado ya y se preparan nuevas reuniones de chacareros, muy especialmente de chacareros arrendatarios para discutir y adoptar medidas de defensa. En Coronal Dorrego el movimiento se ha concretado en un pedido hecho a los propietarios a fin de que reduzcan los arriendos en un 25% y los cobren vencidos, no por anticipado como lo hacen actualmente.

Es de felicitarse por este movimiento, pues él demuestra que nuestros chacareros abandonan el método tradicional de la resignación, para asumir una actitud de defensa activa. Nadie que conozca la situación real de la agricultura argentina y se interese en sus progresos, puede negar su aplauso a los iniciadores de este movimiento. Se busca un alivio inmediato a una situación insostenible y en este sentido se hallan perfectamente explicadas y justificadas las mediv.

das urgentes que se reclaman. Una rebaja discreta de los arriendos y un plazo de un año para pagarlos vencidos, son medidas que contribuirán poderosamente a salvar la situación, abriendo la posibilidad a soluciones de carácter más general y permanente.

Porque es necesario decirlo, el problema de llegar a establecer cuanto se ha de pagar por el arrendamiento de un campo no puede resolverse por medio de medidas empíricas, improvisadas o de emergencia. Es ese un problema que debe y puede resolverse de acuerdo a un principio científico y equitativo a la vez, aplicable a todas las variaciones de la producción agropecuaria.

Es demasiado sabido que en la Argentina los arriendos se determinan en forma improvisada y empírica, exigiendo y prometiendo, respectivamente, arrendador y arrendatario, tantos pesos por hectárea o tanto por ciento de la cosecha, sin base segura de la equidad de ese contrato. Las desinteligencias frecuentes y los conflictos que estallan periódicamente entre arrendadores y arrendatarios, no son provocados artificialmente sino que son la consecuencia lógica y necesaria del régimen agrario existente, defectuoso en sumo grado, porque no descansa sobre bases económicas, ni atiende a los principios que regulan la producción y la riqueza. Es preciso que salgamos de una vez por todas, de esta situación tan pródiga en conflictos de toda clase, pues, por fortuna, ya disponemos de los elementos necesarios para determinar la ren

ta del suelo de las principales regiones agrícolas del país, elemento precioso y preciso, que nos permitirá llegar a la solución racional y definitiva del viejo problema de los arriendos.

La renta de un campo es la cantidad concreta de trigo, de maíz, de carne, etc, o su equivalente en dinero, que le sobra al productor agrícola después de haber cubierto todos los gastos de explotación. Los chacareros o ganaderos propietarios del suelo que trabajan se apropian de ese excedente, mientras que los chacareros o ganaderos arrendatarios deben de entregarlas al dueño del campo.- Se vé por esta definición que la determinación de los gastos de explotación reviste la mayor importancia para fijar el monto de los arriendos. Por este motivo queremos dejar bien establecido los gastos de explotación para el chacarero arrendatario que deben comprender:

- a) El salario de los que trabajan en la chacra y la manutención;
- b) Las semillas;
- c) La amortización del inventario;
- d) Las piezas de repuesto, reparación, los gastos de fraguas, aceite, etc;
- e) El costo de las bolsas, de la trilla y del desgranado;
- f) El interés del capital empleado en la chacra;

g) Los seguros;

h) Los impuestos que están a cargo del arrendatario.

Todo esto tiene el derecho y el deber de retener para sí, el chacarero arrendatario antes de entregar un peso ni un grano a título de arrendamiento al dueño del campo.

La renta de un campo definida y calculada tal como acabamos de hacerlo no es una cantidad igual para cada año; varía según la abundancia de la cosecha, la cotización de los productos, al nivel de los salarios, el costo de la vida y el costo de los implementos y materiales de trabajo. Para reducir la renta de un campo a una suma anual uniforme, es necesario hacer el promedio de un período que comprenda los últimos diez años. Esta es una operación que puede hacerse fácilmente solicitando al Ministerio de Agricultura y recabando también directamente de los chacareros, los siguientes datos:

a) Cosecha media anual de los productos del lugar, por hectárea, durante los diez últimos años;

b) Precio medio anual de esos productos, durante los últimos diez años;

c) Costo medio de producción por hectárea, durante esos diez años, que comprenderá todos los gastos ya enumerados.

Procediendo en esta forma se puede establecer: 1°.- Lo que produce (en bruto) anualmente un campo; 2°.- Lo que corresponde retener al chacarero arrendatario por

los gastos de explotación; 3°.- El sobrante que debe entregar al dueño del campo en concepto de arrendamiento.- Con estos tres elementos, la cuestión relativa a la fijación del monto de los arriendos agrícolas quedaría resuelta en forma racional y permanente. Para ello bastaría instituir por ley en todos los centros agrícolas del país comisiones arbitrales encargadas de entender y fallar en casos de diferencia que les fueran sometidos por arrendatarios y arrendadores, a causa del monto de los arriendos u otros aspectos del contrato. En la composición de estas "comisiones arbitrales" podrían entrar: un representante de los agricultores arrendatarios, otro de los ganaderos arrendatarios, el juez de paz, el gerente de la Sucursal del Banco de la Nación y un representante de la cooperativa agrícola del lugar. Instituidas estas comisiones arbitrales, se invitaría a todos los arrendatarios y arrendadores a un reajuste privado de los arriendos y los que hubieran podido arreglarse privadamente, llevarían su caso ante la comisión arbitral para que lo resolviera dentro de un plazo perentorio que se fijaría en forma prudencial.

Tal es el procedimiento que propongo para dar una solución a uno de los problemas más importantes y urgentes que suscita el actual desorden agrario de nuestro país. Todos los chacareros y trabajadores del campo deben interesarse por esta cuestión y acudir en masa al Congreso para que se sancione este u otro proyecto parecido, pues estas comisiones arbitrales, prestarían un inmenso servicio en la fijación del monto de los arriendos y servirían también para solucionar las divergencias que suscita a menudo la interpreta-

ción y el cumplimiento de la ley 11170 sobre arrendamientos agrícolas.

PROYECTO PIZARRO Y OTROS.-

En la sesión del 2 de Junio de 1937, los diputados Néstor A. Pizarro, Américo Aguilera, Teobaldo Zabala Ortíz y Ernesto A. Peña, presentaron a la Cámara de la que formaban parte un proyecto concebido en los siguientes términos

Art. 1°.- Desde la promulgación de la presente ley y durante un año, no podrá cobrarse por la locación de los predios rurales en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba por los mismos el 1° de Enero de 1936.

Art. 2°.- Las demandas por desalojo relativas a predios rurales, basadas en el vencimiento del contrato, que estuvieran pendientes en el momento de la promulgación de esta ley, quedarán sin efecto en cualquier estado del juicio, si el demandado se acogiese dentro de los quince días subsiguientes, a los beneficios de la misma, debiendo en tal caso abonar los gastos causídicos.

Art. 3°.- Comuníquese, etc.-

Fundamentos.-

La mejoría del mercado, excepcional para los mercados agrícolas, especialmente para el trigo y el lino, ha llevado al país una sensación de alivio en su economía general.-

Es indispensable que esas ventajas refluyan especialmente sobre los trabajadores de la tierra y les asegure, por lo menos, un período que los resarza de sus quebrantos anteriores.

Los colonos de la República llevan muchos años de malas cosechas; malas por el rinde en ciertas zonas, y malas por los precios en el mercado general.— El ciclo que se abre con los precios elevados que rigen actualmente, ha despertado no solo el interés justificado por la tierra y sus productos, sino también la especulación que ha surgido en nuestras colonias con el aumento de los precios de los arrendamientos, en dinero o en especie.

Contra ese auge de la especulación es necesario tomar medidas que consideren la realidad económica del país y que concilien los intereses de millares de familias de agricultores.

La República no ha adquirido aún el nivel normal de su economía, y los trabajadores del campo que constituyen la gran masa productora, tampoco lo han alcanzado individualmente. Correlativo a ello, los comerciantes e industriales directamente vinculados con éstos, sufren las consecuencias de esa incertidumbre. Con el fin de afianzar esa situación en todo el país, asegurando las ventajas de mejoramientos económicos a los que directamente contribuyen a realizarlo con su esfuerzo diario, con lo que se garantiza la eficacia

y duración de esta mejora, se formula el presente proyecto.

Importa una traba a la especulación inmediata en nuestro agro, que puede ser ciega si se quiere, pero que es indispensable realizarla de inmediato, mientras se arbitran otras medidas más justas y que consulten mejor los intereses en juego de las partes.

Esta ley es complementaria en su finalidad, en su criterio legislativo y económico, a la ley de moratoria hipotecaria, con la cual concuerda hasta en el plazo que se concede a los locatarios.

"La protección y defensa de los intereses económicos constituye para el Estado una obligación de carácter tan primario y tan ineludible, como lo es la defensa de la seguridad, de la salud y de la moralidad. Ya no se trata de obtener simples ventajas o conveniencias para el público, sino de salvaguardar los intereses supremos de la comunidad amenazados por el aprovechamiento abusivo de una situación excepcional".- Con estas palabras la Corte Suprema de la Nación determina el alcance de las facultades legislativas de ésta Cámara, en casos reiteradamente resueltos por este tribunal.

Leyes como la que se proyectan, ni desconocen el derecho de propiedad ni la libertad contractual reconocida por la Constitución, sino que condicionan^{di}/ejercicio^{su} al límite que exigen las necesidades del país.

Esta ley es una medida de emergencia y transitoria. En forma análoga se ha dictado en otros países y su validez como tal ha sido reconocida por los tribunales.

No obstante la forma de su redacción, ella no es de carácter retroactivo, rige para situaciones actuales; no válida, ni da eficacia a relaciones jurídicas extinguidas.

Comprende tanto a los arrendatarios existentes y que ocupan actualmente las tierras, como aquellos que ontren a formalizar sus arrendamientos en el año de la promulgación de esta ley.

Asegurando a los agricultores el beneficio que esta ley concede, el Congreso habrá, sin ningún lugar a dudas, prolongado por varios meses los beneficios de la situación económica que acompaña al país, a raíz del aumento del precio de los cereales, y habrá limitado en momento oportuno la especulación que en forma perjudicial se realiza en estos momentos.

PROYECTO HORNE.-

Fué presentado por el Dr. Bernardo Horne, en la sesión de la Cámara de Diputados del 23 de Junio de 1938. Se refiere más bien al trabajo rural a salario, pero dentro de su articulado trae disposiciones relativas al arrendamiento, por lo que transcribimos aquellas que interesan al proble

na que nos ocupa, tanto de las estipulaciones del proyecto, como de los considerandos con que lo fundamenta su autor:

Art. 1°.- En cada provincia o territorio nacional, se construirá una comisión central de conciliación, arbitraje y ajuste de arrendamientos rurales y salarios, que se compondrá de un delegado del gobierno nacional, uno del gobierno local, uno de las Sociedades rurales, uno de las cooperativas agrícolas, uno que represente a las entidades obreras organizadas y otro a los industriales.

Esta comisión durará tres años en sus funciones; será presidida por el delegado del gobierno nacional y tendrá su sede en el local del Banco de la Nación, de la capital de cada provincia o territorio, actuando de secretario de la misma el gerente respectivo.

Art. 3°.- Las funciones serán las siguientes:

b) Fijar el precio máximo del arrendamiento rural por zona cada tres años el cual no podrá ser mayor al promedio de los últimos tres años y se fijará en base al valor de la tierra, a su productividad y a la clase de explotación.

Art. 4°.- En cada zona la comisión central nombrará una comisión local, la cual actuará como asesora de acuerdo a las facultades que le fije la reglamentación y a las instrucciones que se le dieran.

Cada subcomisión se compondrá de

un delegado nombrado por la junta central, uno que representará a los patronos o propietarios, y uno a los arrendatarios u obreros, según el caso. Deberá informar a la comisión central antes de fijarse el precio definitivo de los arrendamientos y salarios de la zona en que actúan, lo mismo que en los casos de conflictos del trabajo.

Art. 5°.- Las resoluciones de las comisiones centrales serán obligatorias y nulos los contratos o convenios que se efectuasen violando las mismas.

Quando no se hubiese fijado precio sea de arrendamiento o de salario o no se pudiese determinar, se considerará establecido en materia de arrendamiento el máximo, para la zona que corresponda, y para el salario el término medio de los fijados en los últimos tres años.

Art. 6°.- Las comisiones centrales actuarán públicamente, escucharán previamente a las partes y tomarán sus resoluciones por mayoría de votos, sin perjuicio del asesoramiento técnico que crea necesario recabar.- Podrán aplicar multas de \$ 50 a 10.000 pesos moneda nacional en el caso de incumplimiento o violación de las disposiciones.

Fundamentos.-

El asunto que se plantea en el proyecto adjunto, abarca aspectos de vital interés para el libre ejercicio del trabajo y del progreso nuestro.

Están involucrados asuntos distintos y las tareas

que se confieren a las comisiones centrales, sea como tribunales de arbitraje o conciliación o como cuerpo ajustador de los salarios y arrendamientos por zona, posiblemente resulten un poco arduas o complejas para desarrollarlas. No obstante ello creo que dada la forma en que se componen las mismas y con la constitución de comisiones especiales locales que actuarán como asesoras en primera instancia, con personas vinculadas estrechamente a los intereses o gremios directamente afectados, la tarea que no es permanente sino periódica, puede ser desempeñada en forma precisa y justa. Además podrá solicitarse el asesoramiento de los técnicos nacionales o provinciales, a fin de ilustrar más el criterio sobre todo al tratarse la fijación de los precios en los arrendamientos y en los salarios.

En la materia nos apertamos de las iniciativas y de la legislación extranjera, cuando un cuerpo propio de acuerdo a nuestro medio y modalidades. No he querido proyectar nuevos organismos administrativos burocráticos, por ello la iniciativa resulta fácil y simple de experimentar.

El problema de los salarios y arrendamientos constituye un aspecto fundamental que el Estado no puede dejar de contemplar. Todos los procesos sociales y las perturbaciones se producen como consecuencia de que los salarios no siguen el ritmo normal de las evoluciones económicas. Diversas causas lo impiden.

El problema de los arrendamientos es

de los más importantes del país y no ha tenido una solución reguladora.- En cuanto congreso de productores o agrarios realizados se ha estudiado el punto, se ha propendido generalmente a que se fijaran bases, en relación a la productividad, al valor o a la renta de la tierra.

Por ley no podrían establecerse normas fijas. Por ello entiende que por medio de comisiones se pueden fijar precios máximos por zonas, cada tres años, contemplándose los intereses en pugna.

En épocas normales la oferta y la demanda, actuando libremente, establecen sin dificultad los precios de los arrendamientos. Pero como vivimos en plena anomalía y a un período de relativa y breve prosperidad sobreviene uno de crisis, es indispensable que se busque la manera de regular los efectos, para evitar perjuicios que a veces son funestos para los productores.

Las decisiones de las comisiones serán imperativas. El procedimiento y actuación de las mismas serán muy simples, a fin de evitar organismos pesados y lentos en sus resoluciones

PROYECTO PRESSACCO, MAGRIS Y OTROS.-

Fue presentado en la 25° Sesión Ordinaria de la Cámara de Diputados del 23 de Agosto de 1935. Lleva la firma de los Diputados Juan P. Pressacco, Amleto Magris

y Nicolás Repetto. Su texto que conjuntamente con las razones que lo fundamentan se transcribe a continuación, propicia soluciones de carácter circunstancial o de emergencia y como los proyectos ya transcriptos, carece de orientación científica, estableciendo medidas provocadas por análisis de poca profundidad y puramente empíricas.

Dice así el proyecto:

Art. 1°.- A partir de la promulgación de la presente ley y por el término de cinco años, no podrá exigirse un arrendamiento que exceda del 5% del valor atribuido al campo arrendado para el pago de la contribución territorial.- Cuando se trate de arrendamientos estipulados en especie, la equivalencia del 5% se establecerá según la cotización oficial del día en que debe entregarse.

Las disposiciones de este artículo se aplicarán también a los arrendamientos aduadados con anterioridad a la vigencia de esta ley.

Art. 2°.- Los contratos de arrendamiento regidos por la ley 11627 que a la vigencia de la presente ley se encuentren vencidos y los arrendatarios estén en posesión de la tierra arrendada, quedan prorrogados por el término de cinco años, a contar desde el día de su vigencia.

Art. 3°.- Los contratos referidos en el artículo anterior existentes el día de la vigencia de la presente ley que concluyen dentro del término de la prórroga, quedan

igualmente prorrogados hasta el vencimiento de la misma.

Art. 4°.- Los arrendatarios sometidos a juicio de desalojo por vencimiento del contrato, quedan también comprendidos en la prórroga que establece esta ley, y los jueces suspenderán de oficio los juicios pendientes.

Si se hubiese despachado orden de lanzamiento, los funcionarios encargados de cumplirla, la suspenderán y si no obstante se produce el lanzamiento, el arrendatario puede pedir su reposición dentro del término de 30 días, la que se resolverá en juicio verbal y sumario en un plazo no mayor de 15 días.

La falta de pago de las costas, no obstará a lo dispuesto en este artículo, debiendo su cobro proseguirse por la vía correspondiente.

Art. 5°.- Se consideran acogidos de pleno derecho a los beneficios de esta ley todos los arrendatarios, que no hagan manifestación en contrario.-

Art. 6°.- Quedan comprendidos en las estipulaciones de esta ley, tanto los arrendatarios, que tengan contrato escrito, como los que carezcan de él.

Art. 7°.- Las disposiciones de esta ley se consideran de orden público y, en consecuencia, serán nulos y sin ningún valor las renunciaciones a sus beneficios consignadas en las convenciones particulares.

Art. 8°.- Comuníquese, etc.

Fundamentos.-

"En el mes de Junio de este año, el Partido Socialista ha realizado en todas las zonas agrarias del país, grandes mitines en los cuales se abordaron los problemas del campo y se expusieron las soluciones orgánicas y permanentes que propugnan, como, asimismo, se explicaron las medidas de emergencia que consideraba urgente adoptar en defensa de los productores agrarios".

"Con motivo de esas reuniones la comisión organizadora lanzó un manifiesto exponiendo el pensamiento del Partido Socialista, sobre los puntos enunciados, entre los cuales se encuentran los que se refieren a la rebaja y fijación de los arriendos, y a ese respecto se dijo: No es exacto que los arriendos agrícolas se hayan reajustado por sí solos. Hay regiones en las que alcanzan un nivel extraordinario, sobre todo en las buenas regiones maiceras del país. Se notan en cambio, otras regiones igualmente aptas, en las cuales, por razones que no es fácil precisar, los arriendos alcanzan precios menos elevados. Sea de esto lo que fuere, la verdad es que en nuestro país, el monto de los arriendos se mantienen en general, en un nivel demasiado alto. Hay que rebajarlos y fijarlos, para que el productor pueda saber a que atenerse. Para esto es necesario dictar una ley de emergencia que realice el siguiente propósito: mientras no se establezcan las condiciones de la agricultura, nadie deberá abonar en

en concepto de arriendo rural, una suma que en efectivo o productos, exceda del 5% del precio atribuido al campo arrendado para el pago de la contribución territorial".-

"Cuando se haya estabilizado la situación agrícola, deberá procederse a una nueva valuación de la propiedad territorial para establecer su valor real y modificar o nó, según el caso, el porcentaje propuesto más arriba. Nosotros creemos que esta es la manera más práctica y rápida de resolver el problema, pero no por esto negamos la necesidad de que se prosigan y terminen los estudios emprendidos para fijar la renta del suelo en las principales regiones agrícolas del país".-

"A la realización de esos propósitos tiende la iniciativa que presento en nombre del grupo parlamentario socialista".

"Desde que el gobierno ha dictado sus conocidos y discutidos decretos del mes de Noviembre de 1933 con el aparente deseo de procurar algún beneficio a los productores del campo, los arriendos han señalado un aumento progresivo que va del 5 al 15%, según la información suministrada recientemente a la Honorable Cámara por el Ministerio de Agricultura. El gobierno pues, con sus medidas lo único que ha conseguido es elevar la renta del suelo, que sin duda fué el propósito oculto y disimulado que las ha inspirado. No ha interesado la suerte de los auténticos trabajadores de la tie

rra, sino la de los dueños de ésta".-

"Por lo demás la política económica y financiera que ha movido las medidas legislativas y gubernativas del actual gobierno, persiguen la consolidación y la defensa de los intereses de los núcleos capitalistas oligárquicos y parasitarios y de los terratenientes.- Eso es evidente.- Basta enunciar esas medidas y destacar sus resultados para llegar a esa comprobación. Han sido, por otra parte, advertidos en su oportunidad y denunciados reiteradamente, en esta Cámara y en el Senado, con abundancia de información y con argumentación ilevantable".

"Pero así como ha habido una preocupación constante y pronunciada en la defensa de esos intereses, ha existido un absoluto desprecio y abandono por las exigencias apremiantes de las grandes masas de la población trabajadora, particularmente de la que aplica sus energías en las rudas tareas campesinas, de donde sale todo el poder económico de la Nación. Nada se ha hecho a favor de ella, aunque se le ha invocado con demasiada frecuencia para justificar leyes o medidas de gobierno destinadas a beneficiar intereses de clases. No puede señalarse una sola ley, ni un solo acto de gobierno, que tienda a mejorar la situación porque atraviesa la agricultura".

"El 5 de Abril de 1933, el Poder Ejecutivo dictó un decreto designando una comisión especial para

realizar el estudio del régimen de los arrendamientos agrícolas y de la situación económica de la agricultura desde el punto de vista de los impuestos, deudas hipotecarias y comunes, teniendo en cuenta los principios expuestos en los considerandos del decreto.- En los considerandos del decreto se habla de la "dura situación que padecen los agricultores", de la necesidad de preocuparse "para evitar que los productores sufran dificultades que pueden ser evitables dentro del orden nacional", de que la ley 11627 "sólo ha contemplado el problema de la estabilidad relativa de la gran cantidad de productores que trabajan en campo arrendado, pero no el precio de los arriendos, en relación, en primer término, con la masa y el valor de la producción", que el "problema tiene un aspecto actual en cuanto puedan existir - a pesar de las reducciones espontáneas producidas - arrendamientos cuyos montos sean económicamente elevados y un aspecto permanente, en cuanto sería de gran utilidad social establecer reglas prácticas que permitiesen en el porvenir crear un régimen de arrendamientos de precios equitativos y económicamente irreprochables" y "que al estudiar lo que puede hacerse tanto con un concepto de emergencia como con un propósito permanente, será indispensable tener en cuenta la tasación de las tierras, los impuestos que estas pagan y la situación misma de los dueños del suelo cuando soporten deudas hipotecarias u otras que descansen sobre el valor de los arrendamientos".- La numerosa comisión designada ha

hecho su estudio y ha aconsejado lo que a su juicio convenía hacer.- Propuso una ley de emergencia para "reajustar los pre cios de los arrendamientos rurales"; opinó que "las tarifas ferroviarias muy lejos están de llenar los requisitos exigidos por la ley "de ser razonables y justas" (art. 14 de la ley 2782); manifestó que era conveniente la sanción una ley de emergencia prorrogando las obligaciones hipotecarias y la reducción de los intereses y aconsejó la rebaja de los impues tos a la tierra y otras medidas más. De todo lo aconsejado por esta comisión, solo ha tenido sanción legallo que tendía a beneficiar a los dueños de las tierras. El régimen de los arrendamientos, ya sea bajo un aspecto permanente o bien como solución de emergencia, no ha sido considerado, no obstan te invocarse "la dura situación que padecen los agricultores" en el decreto de referencia. Los agricultores pueden decir co mo Martín Pierro cuando llegaba el momento de la paga: "Dentro de todos los barullos, pero en las listas no dentro". Así ellos entran en todas las maquinaciones, pero nunca en las so luciones".

"Dicha comisión en su informe dice que los arrendamientos gravitan en términos generales en un 25% y en muchos casos en un 30%, en el costo de la producción. Son cálculos bajos. Puede afirmarse que en general, los arrend amientos absorben más de la tercera parte de la producción y en parte el 40 y el 50%, excluyendo el valor de las bolsas

en que debe ser entregado, el transporte al lugar de la entrega, el cálculo sobre la semilla que no se excluye, no obstante las disposiciones de la ley de arrendamientos, y la selección que debe hacerse del producto a entregarse. Súmese a eso los fletes ferroviarios y se llegará a la conclusión de que el agricultor trabaja a sabiendas de la explotación de que es víctima. El reconocimiento que suele tener, es el que le prodigan en discursos oficiales y de circunstancias elogiando su abnegación y su espíritu de trabajo, reconocimiento que no tiene su equivalencia en la acción gubernamental y legislativa".

"Hay que decirlo fuerte: la despreocupación por las penurias de los hombres del campo traerá consecuencias funestas para el porvenir del país. Se lleva al campo a la despoblación. Las nuevas generaciones campesinas huyen ^a de los centros urbanos porque no se avienen a vivir en condiciones angustiosas. La natalidad disminuye también en las chacras, antes tan prolíficas. Las hijas de los chacareros van a los pueblos a trabajar de sirvientas y allí se pierden. El campo no retiene a las nuevas generaciones, no les ofrece alicientes de ningún género. El miserable rancho que aloja al rudo trabajador italiano, ahuyenta a sus hijos cuyas exigencias son otras en materia de viviendas y de confort. Todo el que conozca medianamente la vida rural sabe todo eso y puede advertirlo. Sólo son ciegos los hombres de las grandes ciudades, que viven entre el esplendor sin saber que to-

do les viene del campo".-

Hoy como en tiempo de Alberdi el aforismo "gobernar es poblar", constituye el gran problema argentino. Pero, poblar los campos no las ciudades, y para eso hay que contemplar sus necesidades y sus exigencias. Si hay colisión de intereses y algunos deben ser sacrificados, tendrán que serlo los de las clases parasitarias e improductivas. Los intereses generales y permanentes del país deben de estar por encima de todos. Y en el problema señalado las conveniencias del país están en el desarrollo eficiente del agro, poblándolo bien y con carácter permanente".

"Mientras se espera las soluciones de gran aliento, es preciso ocuparse de la solución presente, para llevarles algún alivio, mediante expedientes de emergencia. Tal como se ha hecho con otros intereses."

"Proponemos la sanción de una ley que establezca como arrendamiento máximo, el 5% del valor de la tierra arrendada, según la tasación fiscal para el pago de la contribución territorial. Cuando se trata de arrendamientos, convenidos en especies o en productos, la equivalencia del 5% se determinará de acuerdo a la cotización oficial de los productos".

"Proponemos también para asegurar la eficacia y efectividad de la rebaja proyectada, la prórroga de los contratos de arrendamientos, tengan o no instrumentos escri-

tos por el término de cinco años que es el que le asignamos a la rebaja. Esos son los dos propósitos fundamentales de la iniciativa presente que tiene, desde luego, un carácter de emergencia".

"La comisión á que he hecho referencia, recomendaba un reajuste de los arriendos mediante la aplicación de tablas y escalas en base al rendimiento normal y al precio de los productos y fijándose las rebajas con relación a los precios registrados en los contratos vigentes en la saña agrícola 1929/1930. Recomendaba también, la prórroga de los contratos, aunque por un término de tres años. Nosotros lo hacemos por cinco años que es el plazo legal de los contratos de arrendamiento".

"Sin abrir juicio sobre el sistema de reajustes que propone esa comisión, es evidente que como arbitrio de emergencia no es el más adecuado ni el de más fácil aplicación. Tomar por base, la tasación fiscal, no es lo más científico, pero como medida de emergencia, es la más viable y práctica. Le asignamos al capital fundiario un interés anual respetable tomando en cuenta las cosechas que se producen en un año".

PROYECTO DEL MINISTRO DELARCHI.-

Fue presentado al Honorable Congreso con fecha 2 de Julio de 1919, mediante el correspondiente mensaje del P.S. que decía así:

El P. E. preocupado de encauzar las actividades del trabajo agrícola dentro de las normas que presidan su desenvolvimiento progresivo y eviten los conflictos que tan a menudo turban la armonía de los intereses que comprende, presenta a la consideración de vuestra honorabilidad el proyecto de ley designado con el nombre de "Ley de creación de juntas arbitrales del trabajo agrícola".

Su aplicación significará la solución más pronta y eficaz de las cuestiones tan complejas cuyo retardo en salvarse ha importado una traba al progreso rural del país.

Dicha ley tiene por principal objeto crear oficinas dependientes del Ministerio de Agricultura con atribuciones y deberes que en ella se consignan y se refieren:

a) A la creación de un registro agrícola. Dicho registro otorgará la cédula de identidad del trabajador del campo con todos los detalles complementarios de una verdadera información personal, la que no solo lo habilitará para justificar su personería sino para que puede recurrir en demanda de datos, consejos de oficina pública, solicitar créditos, y él a su vez podrá dar referencias respecto de su solvencia, elementos de trabajo con que cuenta y trabajos que ha emprendido o vaya a ejecutar.

b) A la intervención en los conflictos agrícolas

y procurar soluciones rápidamente en primera instancia, pudiendo apelarse ante el Ministerio de Agricultura.

c) A dar consejos e informaciones gratuitas a los agricultores respecto de los trabajos rurales e inspeccionarlos.

d) A ofrecer su intervención en la celebración de contratos de arrendamientos y de compraventa de cereales.

Estas juntas funcionarán con el personal necesario y tendrán como asesores^{tes} técnicos y colaboradores gratuitos a los empleados del Ministerio de Agricultura.

Proyecto de ley.-

Art. 1º.- Créanse juntas arbitrales del trabajo agrícola en la capital de cada provincia y de los territorios nacionales, en los que la explotación agrícola tenga la suficiente importancia a juicio del poder ejecutivo.

Art. 2º.- Las juntas arbitrales se compondrán de dos funcionarios públicos designados por el poder ejecutivo, que estén radicados en dichas capitales de provincia y territorios nacionales, los que actuarán como presidente y secretario respectivamente; del gerente del Banco de la Nación; de uno de los presidentes de las asociaciones de propietarios y de otro de los agricultores que tengan personería jurídica, los que serán designados también por el P.E.- Las resoluciones de las juntas arbitrales se tomarán por mayoría de votos y se registrarán en un libro de actas que serán firmadas por los que

asistan a la sesión.

El personal administrativo indispensable será fijado por el P.E. con la remuneración que establezca la ley de presupuesto.

Art. 3º.- Las juntas arbitrales, además de las atribuciones y deberes que se consignarán en la reglamentación de la presente ley, tendrán las siguientes funciones:

a) Entender en los conflictos que se susciten entre los propietarios y arrendatarios con motivo del cumplimiento de los contratos de arrendamientos.

b) Laudarán dentro del término de cinco días contados desde que el conflicto sea sometido a su fallo por cualquiera de las partes.

c) Someterán al Ministerio de Agricultura las apelaciones que se interpongan en sus laudos, dentro de los tres días de siguientes a la notificación de la sentencia.

d) Levantarán el registro general de agricultores y se encargarán de su conservación.

e) Fomentarán la implantación de cooperativas agrícolas y cajas rurales e intervendrán en su formación, desarrollo y funcionamiento.

f) Realizarán asambleas públicas regionales en las que se tratarán la situación agraria de la localidad y clase de cultivos convenientes y fomentarán los vínculos de unión entre los factores de producción.

Art. 4°.- Los gastos que origine la ejecución de la presente ley se imputarán a la misma y se harán de rentas generales.

Art. 5°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

---00000---

He ahí las iniciativas habidas en la materia, todas ellas impuestas por la necesidad de legislar sobre el precio de los arrendamientos agrícolas, fundadas en razones que en su mayor parte son ciertas y valederas, con consideraciones muy interesantes, pero que, volvemos a repetir aquí, no las resguarda ningún estudio verdaderamente serio y a fondo de la cuestión.

La que no es incompleta o inorgánica, se refiere solamente a una situación excepcional, nada más que para esa y no para todas las situaciones excepcionales.

Son casi todas medidas adoptadas sin base científica o abarcan solamente un aspecto del problema, cosa que ya se ha hecho notar con respecto a las iniciativas privadas por la Comisión especial designada por el P.E. para el estudio del régimen de los arrendamientos.

Esta circunstancia nos exime de la necesidad de efectuar la crítica de cada proyecto en particular ya que todas, en general, adolecen de uno u otros, a veces todos, de los defectos enunciados.

---000000000---

PARTE SEXTA

CAPITULO XVI.- CONCLUSIONES: Manera de determinar el "quantum" del precio.- Su aplicación a los contratos de arriendo.-



CAPITULO XVICONCLUSIONES

Ya hemos visto la importancia que reviste para nosotros este problema del precio de los arrendamientos y los diversos esfuerzos e iniciativas habidos para solucionarlo, en su mayor parte transitorios. Se impone, por lo tanto, establecer medidas de carácter más general y permanente.-

El problema de llegar a establecer como y cuanto se ha de pagar por el arrendamiento, reiteramos, no puede resolverse por medio de medidas empíricas, improvisadas o de emergencia.- Es ese un problema que puede y debe resolverse de acuerdo a principios científicos, razonables, convenientes

y equitativos y que debe ser ampliamente resuelto abarcando toda la producción agropecuaria de la república.-

Ya hemos visto también como se ajustan los arrendamientos en la República Argentina, sin ninguna base de equidad ni conveniencia, en forma circunstancial y desordenada, exigiendo y prometiendo, respectivamente, arrendador y arrendatario, tantos pesos por hectárea o tanto por ciento de la cosecha, y estos pesos o este porcentaje no resultan siempre determinados por las posibilidades de la producción, sino que, muchas veces, están influenciados por distintos y variados factores, que ya hemos examinado en su oportunidad, que hacen que el precio ajustado no resulte ni conveniente, ni equitativo, ni razonable y mucho menos, por supuesto, conforme a principios científicos.-

Las desinteligencias frecuentes y los conflictos que estallan periódicamente entre arrendadores y arrendatarios no son provocados artificialmente, sino que son la consecuencia lógica y necesaria del régimen existente, defectuoso en sumo grado porque no descansa sobre bases económicas, ni atiende a los principios que regulan la producción y la riqueza.-

Vale decir, pues, que es necesario llegar a la solución racional y definitiva de este viejo problema.-

Pues bien, sintetizando cuanto se ha expuesto en

este trabajo, tenemos:

Que el precio de los arrendamientos constituye uno de los problemas principales de nuestra economía agrícola, siendo éste a su vez la base fundamental de toda nuestra organización económica.-

que la legislación agraria argentina no contempla todavía esa cuestión.-

Que la exacta determinación del precio y la ordenada sujeción al mismo, es no solo justo, lógico y razonable, sino también de indiscutible conveniencia y trascendencia económica.-

Que para hacerlo es necesario analizar además de la manera mejor o la modalidad más adecuada de estipularlo, la cantidad o el valor que ha de fijarse para cada caso y en cada momento.-

Que ya hemos visto que la modalidad más conveniente es la que consiste en fijar el arrendamiento proporcionalmente a la producción cuantitativa, y al rinde final en numerario del campo arrendado.-

que así se asocian los intereses del propietario y arrendatario.-

Que para la determinación del referido precio dentro de esa modalidades, es necesario tener en cuenta, como decíamos, el rinde y el valor del producto cosechado.-

que el referido precio no podrá salir de un límite establecido por el resto de los factores que integran el costo de producción, por una parte, y por el interés mínimo ponderado del capital representado por la tierra.-

Que al llevar a la práctica estas conclusiones se presentan dos aspectos:

- a) La determinación del "quantum" para cada caso, y
- b) La manera de aplicar este "quantum" a los contratos de arriendo.-

Manera de determinar el "quantum" del precio:

Ya hemos visto al analizar nuestras modalidades que la más conveniente era la que fijaba el precio del arriendo con relación al rinde, porque así se asociaban el propietario que aportaba la tierra y el arrendatario que aportaba su trabajo, en todas las alternativas de la producción y que, por lo tanto, el precio más justo del arrendamiento era aquel que se obtuviera del año económico en que se encontraban en explotación esos factores entregados por las partes, es decir, que las utilidades o pérdidas resultantes se repartieran entre ambos por igual o conforme a los porcentajes que se estipulen en cada caso, como si se tratase de una sociedad común, industrial o comercial, en que las partes contratantes se hallan sujetas a los beneficios o a los riesgos de su actividad.-

Vale decir que si resultan, por ejemplo, cien pesos las utilidades relativas del ciclo agrícola (precio de venta del producto menos costo de producción excepto renta fundiaria), esas utilidades ~~70.100-~~ es la que corresponde repartir entre propietario y arrendatario, socios en este sistema, y el arrendamiento resultará pesos diez, veinte, treinta o cuarenta, según el porcentaje que se hubiese estipulado en el contrato.-

Este sistema no es ni más ni menos que el de la aparcería agrícola racionalmente aplicada, pero en esta el propietario interviene en forma activa en la administración de la explotación agrícola.-

El arrendamiento propiamente dicho se realiza porque el propietario o el arrendatario tienen dificultades para esa intervención en forma activa, o aquel no puede o no quiere hacerlo.- Entonces, si el precio más conveniente es aquel determinado por la aparcería racional, lo lógico es extender esta forma, mientras sea posible, al resto de los contratos de arriendo.-

Veamos algunas de las ventajas que presenta ese sistema, que es el más conveniente:

- a)- Porque está determinado por el precio de los productos y el rendimiento de las tierras, que en resumen vienen a constituir el valor total de venta de lo producido por

- la fábrica tierra.-
- b)- porque a este valor de venta se le deducen los gastos de producción, explotación y circulación, como en toda empresa industrial, para verificar los verdaderos beneficios del ejercicio.-
 - c)- porque este precio determinará el verdadero valor productivo de la tierra, por la desinflación o revaluación de su valor venal consiguiente.-
 - d)- porque si bien el arrendatario abona mayor arrendamiento cuando el producto está alto, abona menos cuando el producto está bajo.-
 - e)- porque ello equivale a dotarlo de mayor resistencia financiera en las épocas de depresión.
 - f)- porque el precio tiene la suficiente elasticidad como para seguir de cerca la suerte económica de cada año.-
 - g)- porque dificulta la especulación sobre la tierra y anula la que recae sobre el arrendamiento.-
 - h)- porque cambia en parte el sentido de la oferta y la demanda, las que estarían influenciadas por las mejores condiciones para la producción por parte de los arrendatarios y también por las de los propietarios.-
 - i)- porque la intensidad de la oferta y la demanda influirían, en su caso, no en el precio del arrendamiento en sí, sino en la proporción en que se han de repartir los resultados.-

- j)- porque el interés del socio propietario limita el afán del socio arrendatario de cultivar mayores extensiones hasta el margen de su verdadera capacidad. Con el régimen general actual se ha comprobado, según informes oficiales, que el aumento del precio del arrendamiento en la forma desproporcionada que se operó a principios del pasado decenio, fué originado en parte por el mismo agricultor con sus deseos de cultivar mayores extensiones, que no siempre tuvieron en cuenta el límite de su capacidad ni la calidad de las tierras.- Con el régimen aludido tal cosa no sucede.-
- k)- Porque el arrendamiento así fijado sigue el ritmo normal de las evoluciones económicas impidiendo los procesos sociales y las perturbaciones ocasionadas por la falta de relación entre aquél y éstas.-
- l)- porque en la lucha de concurrencia en el mercado internacional (abierto) se impone el menor costo de producción el que se consigue ligando los intereses del productor y el propietario en la venta del producto ya que ambos, en tal caso, reúnen sus esfuerzos para hacer menor aquél.-
- m)- porque contribuye a mejorar la calidad del producto y la más adecuada comercialización.-
- n)- porque hace que naturalmente se extiendan a mayor término que los actuales, los contratos de arrendamiento, por el co-

nocimiento, intimidad y comunidad que establece entre propietario y productor.-

o)- porque, por último, es de sencilla determinación.-

Las ventajas que presenta el arrendamiento fijado teniendo en cuenta todas esas circunstancias, son evidentes y lo que hace falta entonces es hacer posible aplicar las directivas que presiden esta forma de la explotación agrícola, en aquellos casos en que, por imposibilidad o por cualquier otra circunstancia, no se realiza la intervención directa del propietario en todas las fases de la producción.- Lo fundamental, pues, es poner al alcance de las partes contratantes los elementos que contribuyen a fijar el precio económicamente más exacto, vale decir, el precio de venta y el costo de producción, de manera que ellas pudieran disponer de los mismos como si intervinieran directamente en la explotación.-

Ahora bien, a este respecto se presentan las siguientes cuestiones:

¿ Como se determinan el precio de venta y el costo de producción que son los valores que en definitiva darán origen al precio del arrendamiento ?

No es conveniente dejar a voluntad de las partes la fijación de la manera como se han de determinar estas cuestiones, porque las dificultades que se presentan a causa de la desigualdad en que contratan propietario y colono, a las que hemos aludido en su oportunidad, también existirían agravadas si así

se iniciase.- El precio del producto fijado en uno u otro lugar varía considerablemente y los términos que integran el costo de producción pueden ser considerados muy diversas maneras que influyen notablemente en el total del mismo.-

De modo que entonces sería necesario que el Estado o el organismo especial que lo reemplace, determinará esos elementos. Para ello habría que distribuir toda la extensión de producción agrícola por zonas o regiones que contemplaran cierta uniformidad en la calidad, de las tierras, cultivos, proximidad a plantas de distribución o de consumo, etc. y dentro de cada una de estas regiones establecer:-

- a)- el rendimiento promedio por hectárea.-
- b)- el precio que reciba el agricultor por el producto, y
- c)- el costo de producción hasta este momento de la venta.-

El Ministerio de Agricultura de la Nación dispone de los auxiliares necesarios para determinar los dos primeros elementos.-

En cuanto al tercero también lo hace; no obstante tiene su fórmula propia, que ya hemos visto en su oportunidad, y que no contempla el análisis integral del proceso de la producción, como lo hacen las cuentas culturales preparadas en base a otras fórmulas como, por ejemplo, la aprobada en la Conferencia Nacional para uniformar los métodos de cálculo de los costos de producción en agricultura realizada en Buenos Aires del 26 al 28 de octubre de 1936 (ver Parte III), por lo que es conveniente la adopción de ésta, estudiando detenidamente las

modalidades de cada región, pues es evidente que no todas tienen las mismas, v. gr. los gastos de conservación y amortización de un alambrado en la Provincia de Santa Fé, donde se usan árboles en reemplazo de postes de quebracho, especialmente en los Departamentos de Colonias y Castellanos no son los mismos que los de otro lugar donde no exista tal cosa.-

Quedando así determinados los elementos que concurrían a la expresión del precio, fácil resultará fijar éste.-

Indudablemente que lo ideal sería fijarlo para cada chacra o cada unidad de explotación agrícola, y sería excelente si ello ocurriera como en los casos de la aparcería, pero, como ya hemos dicho, el sistema debe considerarse para aquellos contratos que resulten propiamente de arrendamiento y entonces es necesario que se establezca independientemente, para que sin que el propietario participe en la administración, se pueda aplicar al futo en arriendo la determinación, por lo menos sensiblemente aproximada, de las utilidades representadas por la realización de los productos del mismo.-

Así que, entonces, el Estado o un organismo especial único u organismos especiales regionales fijarían mediante tablas, anualmente, apenas finalizado el ciclo de producción y colocado el producto, las "utilidades" obtenidas por los mismos

A título de ejemplo hemos extraído del Anuario Agropecuario, correspondiente al año 1935, que publica la Direc-

ción de Economía Rural y Estadística del Ministerio de Agricultura de la Nación y pertenecientes al ciclo 1933/34, el cuadro que vá a continuación relativo a las zonas cerealistas:

Para el rendimiento se ha tomado el promedio de cada región.- Para el precio del producto se ha tomado el término medio obtenido por el chacarero por quintal embolsado puesto en estación.- Para el costo de producción también se ha tomado el total por hectárea en estación, y por último, se han agrupado los promedios por provincias para tomar datos generales:

	Rend. por ha. kilos	Precio obte. nido por el producto.- 100 k. por H.	Costo de producc. s/arr. por ha.	Diferen- cia.	Precio real habi- do en el año.-	
Buenos Aires:						
Trigo	1005	4,25	42,71	36,02	6,69	10,69
Lino	834	9,70	80,90	47,13	33,77	18,33
Maíz	2239	3,20	71,65	53,93	17,72	20,92
Santa Fé:						
Trigo.	1169	4,35	50,85	40,86	9,99	15,98
Lino	785	9,80	76,93	39,63	37,30	14,71
Maíz	2382	3,20	76,22	56,47	19,75	23,78
Córdoba:						
Trigo	937	4,00	37,48	35,04	2,44	10,81
Lino	686	9,45	64,83	37,82	27,01	11,51
Maíz	2139	3,10	66,31	47,10	19,21	13,56
Entre Ríos						
Trigo	926	4,45	41,21	34,63	6,58	9,24
Lino	750	10,20	76,50	37,82	38,68	11,51

	Rend. por ha. kilos.	Precio obtenido por el producto los 100 kilos	Costo de producc. s/arr.- por ha.	Diferen- cia.	Precio real ha- bido en el año.	
Maíz	1500	3,30	49,50	35,79	13,71	10,25
La Pampa						
Trigo	550	4,00	22,00	22,69	- 0,69	4,30
Maíz	700	3,60	26,20	20,51	5,69	3,98

0

Otra cuestión que se presenta es la siguiente:

Cuando existen ganancias éstas se distribuyen conforme a la proporción que fijen los contratos, pero cuando el producto se vende a precio más bajo ¿se han de repartir las pérdidas?, y en tal caso: ¿deberá el propietario integrar al arrendatario su parte correspondiente según el porcentaje con que participa en los resultados?

Es justo y es lógico que si cuando existen ganancias la repartición se hace conforme a lo convenido, cuando existan pérdidas éstas también sean soportadas por ambas partes con la misma intensidad con que absorben las ganancias, pero se dá el caso, en estas circunstancias, que el dueño de la tierra en vez de recibir un precio por el arrendamiento tendría él que pagárselo al arrendatario en la proporción que le correspondiese. Existiría entonces la conveniencia de dar derecho al arrendatario para compensar esa pérdida que soporta y que correspondería al dueño del campo, en la próxima oportunidad en que por haberse obtenido una ganancia deba efectuar el pago del respectivo porcentaje.-

Ahora bien, ya hemos visto que el capital representado por la tierra necesita un interés mínimo, por lo menos

en el tiempo, de lo contrario se dirige a otras fuentes de producción. El arrendamiento que representa lo que podríamos llamar el interés bruto del capital, depurado con los otros valores, impuestos y cargas directas a la propiedad, constituye el interés neto de tal capital.- Si de la realización de los contratos resulta uno inferior al necesario para forjar dicho interés mínimo, se produce primero la traslación de capitales a otra producción y después, como consecuencia, la desvalorización de la tierra.-

De modo que no es posible dejar librado a la obligatoriedad del contrato - ley para las partes en nuestro régimen civil - un precio que por haberse pactado en malas condiciones, signifique un total menor al monto de las cargas de referencia y entonces es conveniente dar lugar a la rescisión del contrato, aunque no es justo que ello ocurra al primer periodo de producción malograda, porque el arrendatario necesitaría buscar nuevo campo y formular otro contrato justamente cuando la época es de depresión, sobre todo si el bajo arriendo se debe no a las condiciones irregulares con que fué pactado, sino a los escasos o nulos resultados del respectivo ciclo agrícola.-

Si tal ocurre no interesará al propietario rescindir el contrato pues difícilmente pueda en esos momentos arrendar el campo en forma más conveniente para él, pero si el producido es menor al interés mínimo, porque contrató en infer-

ricidad de condiciones, entonces es justo darle el derecho de rescindir ese contrato pasado, como decimos, el primer periodo.-

0

Así, pues, tenemos ya determinado el precio más justo, el precio teóricamente ideal que debería figurar en todos los contratos de arriendo, constituido por aquellos elementos: precio de los productos, rinde de los cultivos y costos de producción, que forman la base en la administración de la empresa agrícola.-

Pués bien, determinado en esta forma el "quantum" del arriendo más equitativo, veámos ahora

Su aplicación a los contratos de arriendo vigentes.-

Evidentemente, en épocas de normalidad económica sobre todo, no es posible coartar la libertad de contratar y modificar el precio/^{que} convinieren a las partes entre ellas mismas, mediante la libre disposición de la propia voluntad, salvo el caso de que algún problema vital, bien sea económico, jurídico o social, alguna cuestión de orden público, o la conveniencia común, de todos, primando sobre la individual, impongan la necesidad de limitar aquella libertad, como ha ocurrido con la ley nacional nº 11.627, en cuanto al plazo, por ejemplo, en que cualquiera sea el tiempo estipulado en el contrato éste podrá ser válido por cinco años como máximo.-

Posiblemente razones tan poderosas como las que intervinieron para fijar un plazo mínimo, pese a lo estipulado: arraigo del agricultor, mayor/estabilidad de la población agraria, etc., den base para fijar por ley el valor de los arrendamientos, pero por ser esto mismo, la piedra angular del sistema de explotación motivo de nuestro tema y el punto donde por lo general chocan los intereses del propietario y del agricultor arrendatario, no es posible que tal fijación estricta caiga bajo el imperio de la ley.-

Quiere decir, entonces, que la determinación del precio del arrendamiento mediante el sistema propuesto, no puede ser sino aconsejado únicamente, o tomado como referencia cuando existan conflictos entre propietarios y arrendadores acerca del precio, para la determinación del más equitativo en cada momento, o tomado en cuenta para una regulación ordenada y técnico-práctica, que controle la equidad de los alquileres de campos y la responsabilidad cooperativa proporcional que deben tener los propietarios de los fundos, en las épocas de crisis.-

Por otra parte "si se suprime la libertad de contratar - se dice en un artículo de *La Prensa* de fecha 26 de Marzo de 1939 - se corre el riesgo de llegar a resultados contrarios a los que se persiguen, pues los dueños de los campos, que hoy los dan en locación a un tanto por ciento de la cosecha, tratarán de trabajarlos por su cuenta, lo que es factible, cada

las facilidades que proporcionan ahora los métodos mecánicos o, en otros casos, se dedicarían a explotaciones ganaderas. Cabe preguntar entonces: ¿dónde irían los agricultores de las zonas más ricas del país, que cuentan cada uno, como término medio, con un capital de más de 20.000 pesos en herramientas?"

En otra parte del mismo artículo se dice: "En el supuesto de que fuera legítimo poner tasas en esa materia y abolir la libertad de contratar, sería indispensable analizar las condiciones de las diversas regiones y clasificarlas de acuerdo con su feracidad y la distancia a que se hallan de los principales mercados de venta".-

En verdad, que si, como se dice en el citado artículo, fuera legítimo imponer coercitivamente un determinado precio, las condiciones y clasificaciones que indica el referido diario se verían satisfechas mediante el procedimiento que propiciamos, porque el Estado o los organismos a los que nos referimos en el título anterior, clasificará las regiones según el rinde, las cargas de la propiedad, precio que se paga al agricultor por el producto, costos semejantes, etc., en fin todos aquellos elementos que resultando en cierta manera uniformes, permiten caracterizar distintas regiones.-

Esta clasificación es mucho más completa que la propiciada por el citado periódico, ya que abarca mayor extensión económica en los elementos que contribuyen a formar el precio exacto. La distancia a que se hallan las regiones que se



clasifiquen de los principales mercados de venta, está involucrada en el total de la cifra del costo de producción, ya que si el agricultor vende su producto en la estación o en la chacra, hasta ese momento se calcula el costo de producción y la distancia, a los efectos del precio, no influye ni interesa, puesto que el valor de venta en dicho lugar va a estar influido por esa circunstancia.- En cambio si el producto se vende en el puerto de consumo o de embarque o en la planta de distribución, hasta entonces se calcula el costo de producción y el precio de venta y éste y el del costo ya van a estar determinados con los gastos del transporte en cuyo importe influye la distancia.-

Pero, como dijimos al principio, aún cuando se contemplen todas las condiciones necesarias para que el precio que se fije sea el más equitativo y conveniente, no es posible imponerlo en los contratos por lo menos cuando se cursan épocas de normalidad económica, en las que no resulta imprescindible interponer la soberanía del Estado para fijar precios, que son lo suficiente remuneradores cuando están determinados por las naturales leyes de la oferta y la demanda.-

En cambio, otro problema se ofrece cuando la época es de depresión, o cuando la venta de los productos no deja margen suficiente como para cubrir el arrendamiento pac-

tado.- Entonces la situación se agrava y ya sí es necesaria la intervención legislativa, para defender la riqueza, la producción, la población rural etc., en una palabra toda la economía agraria.-

Esta necesidad, que si bien encontró eco en una serie de iniciativas de toda naturaleza, particulares las más, oficiales las otras, detalladas todas en la parte VI de este trabajo, y que más de una vez fué puesta de relieve confirmando su importancia y trascendencia, en el Parlamento Argentino, todavía no fué satisfecha por ninguna ley.-

Por otra parte, casi todas esas iniciativas, ya hemos tenido oportunidad de verlo, se refirieron a situaciones especiales de emergencia y tendían a legislar esas situaciones y nada más que para ese momento, pero lo que se necesita es una ley permanente que contemple de cerca la producción y evite que ésta se realice en condiciones depresivas, si es posible, o bien si no hay más remedio que ello suceda por influencia de otros factores imposibles de neutralizar, la ley deberá tener ya preceptuadas y regladas tales condiciones de antemano, de modo que el remedio no llegue cuando las causas de los desórdenes económicos hayan desaparecido o estén amenguándose.-

Ya hemos visto en el curso de este trabajo que, dentro de nuestro régimen actual, casi todos los procesos

sociales y las perturbaciones se producen como consecuencia de que los arrendamientos no siguen el ritmo normal de las evoluciones económicas y que existe diferencias oscilatorias muy grandes entre el desarrollo y el resultado de nuestros ciclos productivos y el precio de los arrendamientos.- De consiguiente, cuando los precios de los productos bajan sensiblemente y no cubren el costo de producción, la influencia de esta situación en la economía del país es tan grande, que se alteran los procesos económicos de todos los órdenes.-

No solo sufren todos los organismos del país, sino también el problema revierte aspectos de índole social muy importantes.- ¡ 70.000 familias de agricultores necesitan la protección del Estado cada vez que ocurren aquellas circunstancias !!

Es indispensable entonces buscar la manera de regular los efectos de los desajustes de los precios de los productos, para evitar perjuicios que a veces son funestos para los agricultores, y limitar los precios de los arrendamientos hasta donde sea económicamente posible.-

Mediante el sistema que se propone en este trabajo se trata de fijar el precio más equitativo en todo momento y si él se aplica, la depreciación, las crisis, las alteraciones económicas, son sufridas por ambas partes contratantes, arrendador y arrendatario, socios de la produc-

ción, con la mayor resistencia financiera, emergente de la unión con que ambos soportan tales condiciones desfavorables.

Pero no siendo así, en la práctica, el precio de los arrendamientos de los contratos vigentes puede presentarse según el resultado del ciclo agrícola con las siguientes formas:

llamemos:

- a al precio del arrendamiento pactado.
- b al precio obtenido por el producto.
- c al costo de producción del mismo producto y hasta el mismo momento de la venta;
- t a la tasa de interés mínimo ponderado del capital representado por la tierra.-

y tendremos las siguientes variantes siempre que el precio del producto sea mayor que el costo de producción excepto arrendamiento.-

- $a > p - c > t$ primera cuestión.
- $a = p - c > t$ no hay cuestión.
- $a < p - c > t$ no hay cuestión.

- $a > p - c = t$ primera cuestión.
- $a = p - c = t$ no hay cuestión.
- $a < p - c = t$ no hay cuestión.

- $a > p - c < t$ segunda cuestión.

$a = p - c < t$ no hay cuestión.-

$a < p - c < t$ merecera cuestión.-

y en caso de que el costo de producción exceptuado el arrendamiento sea superior al precio de venta del producto nos encontramos con que la empresa agrícola en sí, produce con pérdida.- O sea

$c > p$ cuarta cuestión.-

Cuando el precio pactado por el arriendo es suficiente a cubrir o sea igual al interés mínimo que debe percibir el propietario y es inferior o igual al margen de beneficio de la empresa por parte del arrendatario, no se presenta cuestión grave y la continuación de la explotación agrícola se hace posible.-

Otra cosa es según lo hemos examinado, cuando se presentan algunos de los siguientes cuatro casos:-

1º)- Cuestión.- Cuando el precio del arrendamiento pactado siendo superior o igual al interés mínimo del capital representado por la tierra, es superior al margen de ganancia que le queda al agricultor después de haber cubierto su costo de producción exceptuado el arrendamiento.-

2ª Cuestión.- Cuando el precio convenido es inferior al interés mínimo del capital y superior al margen precitado.-

3ª Cuestión.- Cuando el precio convenido es menor al interés mínimo del capital y menor al margen precitado; y,

4ª Cuestión.- Cuando el precio de venta del producto no alcanza a cubrir el costo de producción exceptuado el arrendamiento.-

Es decir, que en un momento dado pueden presentarse cualquiera de las tres primeras cuestiones, que hacen que el precio ajustado no sea ni equitativo, ni conveniente, y la cuarta cuestión que plantea un caso de extraordinaria gravedad para la economía agrícola y general del país. Tales momentos se presentan cuando la época es de depresión.-

Es necesario entonces, en tal momento, la intervención de la ley para impedir los desequilibrios, injusticias e inconveniencias que traen como consecuencia esas situaciones; una ley que contemplara todas esas cuestiones resolviéndolas conforme a los siguientes principios.-

1ª Cuestión: Cuando el precio del arrendamiento libremente estipulado, siendo superior o igual al interés mínimo del capital representado por la tierra, fuera mayor que la diferencia entre el valor de venta de los productos y los costos de producción, excluido el arrendamiento, habría que dar al a-

arrendatario el derecho a la rescisión del contrato, siempre que el propietario no acepte el precio ~~presentado~~ por esa diferencia (precio de la columna "diferencias" en nuestro ejemplo.- Ver página 255) porque tal situación trasunta un estado de inferioridad en que está colocado el arrendatario en el contrato, con la consiguiente injusticia e inconveniencia económica para el productor que está trabajando con pérdidas, mientras que el propietario encuentra cumplidamente compensada la inversión de su capital.-

Es también lógico que el derecho a la rescisión del contrato tenga un límite, porque si no daría pie a la escasa estabilidad de los mismos en cada año que ocurra un caso como el que plantea esta cuestión, si los propietarios se allanan a bajar los arrendamientos hasta el punto que si bien no permite al agricultor obtener ganancia alguna del proceso agrícola de ese año, le posibilitan continuarlo al año siguiente, porque no le han representado tampoco una pérdida.-

2º.- Cuestión.- Cuando el precio del arrendamiento convenido es inferior al interés mínimo del capital representado por la tierra y superior al margen relativo de utilidad que haya dejado la producción, vale decir, a la diferencia entre el precio de venta del producto y el costo del proceso agrario, se presenta una situación económica más delicada, en la que ambas partes no tienen conveniencia alguna en la producción.-

En tales casos resulta muy posible que el arrendador y el arrendatario ajusten el verdadero precio conforme a las necesidades de cada momento, ya que, por otra parte, estas circunstancias se presentan cuando la depresión económica es en cierto modo pronunciada y ambas partes conciertan en lo posible sus conveniencias, para hacer viable la continuación de la explotación económica.-

Pero cuando no resulte así, cuando alguno de los contratantes se ampare en el contrato impidiendo la regulación del precio que verdaderamente resulte más equitativo en cada ocasión, entonces, es necesaria la intervención del Estado y de la ley, procurando el procedimiento y la fijación del precio más justo y conveniente.- De consiguiente, ocurriendo el caso que plantea esta cuestión, cualquiera de las partes podrá recurrir a la justicia para la dilucidación de sus pretendidos derechos, la que a su vez deberá recurrir al organismo más capacitado, económica y técnicamente, para la fijación del mejor precio.-

3ª cuestión.- Cuando el precio convenido por el arriendo es menor al interés del capital representado por la tierra y es también menor que el margen de beneficio al que ya nos referimos, es decir, que la diferencia entre el precio de venta de los productos y el costo de producción de los mismos, entonces el problema que se plantea es inverso al de la 1ª.

cuestión.- La injusticia se presenta para el propietario y corresponde, pues, darle el derecho de rescindir el contrato si el arrendatario no acepta pagar ese interés mínimo hasta el límite representado por dicho margen.- Ya hemos visto en su oportunidad como actúa este interés mínimo entre el precio del arrendamiento y el valor de la tierra y la influencia que tiene con respecto a la continuada y estable inversión del capital en los bienes inmobiliarios dedicados a la explotación agrícola.-

4ª Cuestión.- Cuando el precio de venta del producto no alcanza a cubrir el costo de producción exceptuado el arrendamiento, se presenta como dijimos una gravísima situación para uno de los pilares más fundamentales de la organización económica del país y se relajan todos los resortes que forman los fundamentos de la misma. Entonces si que es forzosa la intervención del Estado para evitar situaciones desastrosas para la economía nacional, haciéndose necesario ajustar e intervenir en todo el mecanismo de la producción agrícola.-

Los precios de los arrendamientos no podrán mantenerse en el mismo ritmo ni la misma intensidad que en las épocas normales y los contratos necesitan ser ajustados al mínimo, en tanto cuanto lo permitan las posibilidades de ambos contratantes. En tal circunstancia deberá darse la oportunidad a los contratantes de recurrir a la acción oficial

para que por medio de ésta se fije el precio más adecuado para cada caso.- No es conveniente tampoco la adopción, en tales casos, de procedimientos generales, de medidas que cubran todas las modalidades y todas las circunstancias, por cuanto se corre el riesgo de adoptar soluciones injustas o ineficaces.-

La justicia competente para atender en tales casos deberá resolverlos fincando su resolución en los estudios y dictámenes del organismo mejor dotado para entender en estas cuestiones, no solo por el análisis continuado que haga de las mismas, sino también porque en él se han de encontrar representados todos los intereses que intervienen en el proceso agrícola con la intervención directa del Poder administrador; de ese organismo cuya creación indispensable vendría a llenar una necesidad impuesta por el problema de los arrendamientos agrícolas.-

La ley complementando la formación del citado organismo debería otorgarle la facultad de autorizar por medio de la justicia ordinaria, la rescisión de los contratos, la fijación del precio que considere más justo en cada momento o las compensaciones futuras en los precios, si es del caso, cuando los arrendatarios vean planteado el problema que ofrece esta cuestión.-

Aquí tenemos las medidas que será posible aplicar conforme a nuestra organización institucional para evitar los gravísimos males de carácter económico y social que trae aparejado el bajo precio de los productos agrícolas, las cosechas perdidas o las distintas causas de alteraciones económicas.-

Mientras existan arrendatarios y no sea posible ver cumplido el anhelo de que el agricultor se convierta en propietario de la tierra que trabaja, es indispensable evitar aquellas alteraciones mediante el resorte del precio, vale decir, del problema básico de la cuestión agraria comprendida en ese régimen, y velar por las relaciones cordiales que deben existir entre arrendadores y arrendatarios.-

"La protección y defensa de los intereses económicos constituyen para el Estado una obligación de carácter tan primario y tan ineludible como lo es la defensa de la seguridad, de la salud y de la moralidad. Ya no se trata de obtener simples ventajas o conveniencias para el público, sino de salvaguardar los intereses supremos de la comunidad amenazada por el aprovechamiento abusivo de una situación excepcional" ha dicho la Corte Suprema de la Nación y en verdad que el problema que nos ocupa es de tal importancia vital y tanta trascendencia, que justifica ampliamente la aplicación de tal concepto al asunto que motivó este trabajo.-

Medidas como las proyectadas importan una traba

a la especulación inmediata de nuestro agro, concilian los intereses de millares de familias de agricultores, consultando las realidades económicas del país y no desconocen el derecho de propiedad, ni la libertad contractual reconocida por la Constitución, sino que condicionan su ejercicio al límite que exigen las necesidades del país.-

De manera que sintetizando tenemos:

- a) La determinación de un precio que resultaría el ideal; pero que no es posible imponer sin atentar contra las garantías y derechos individuales; y,
- b) Diversas medidas que concurren a determinar el referido precio, el establecimiento de un sistema que haga posible su determinación y la manera de aplicar las soluciones más adecuadas a situaciones especiales.-

Teniendo en cuenta las consideraciones hechas se podrían concretar sus directivas, en el siguiente:

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados, etc.-

Art. 1.- Se crea por esta ley una Comisión Arbitral Central para la fijación y ajuste del precio de los arrendamientos agrícolas, con sede en la ciudad de Buenos Aires, cuyas funciones serán las siguientes:

- a) Clasificar al país en regiones atendiendo a la productividad agrícola, cargas de la propiedad, precio de venta de los productos y costos de producción uniformes.-
- b) Atender la formación de Comisiones Arbitrales Regionales en cada una de las zonas determinadas conforme al inciso anterior, que tendrá las funciones que más adelante se especifican.-
- c) Actuar como tribunal de apelación en los casos que se expresan en esta misma ley.-
- d) Examinar los cálculos de costos, precios y rindes que se determinan en el artículo 11 de la presente ley y que le deberán ser sometidas por las Comisiones Arbitrales Regionales.-
- e) Propalar y difundir por todos los medios la conveniencia de fijar el precio de los arrendamientos de acuerdo a la presente ley basándolo en los datos obtenidos conforme a lo indicado en el artículo 11 de esta ley.-
- f) Actuar como auxiliar de la justicia en todos los casos de conflictos emanados del precio de los arrendamientos, en el modo y procedimiento que se determinan en esta ley.-
- g) Proyectar la reglamentación de la presente ley y fijar las normas y procedimientos más adecuados para complementar los fines de la misma.-
- h) Asesorar al P. E. en todas las cuestiones relacionadas con los arrendamientos agrícolas.-

Art. 2.- Esta Comisión Arbitral Central se compondrá de siete miembros, vale decir, un representante del Ministerio de Agricultura, uno del Ministerio de Hacienda, uno del Poder Ejecutivo, dos representantes de los agricultores arrendatarios y dos representantes de los arrendadores o propietarios, conforme a la reglamentación que dicte el P. E. al efecto. Será presidida por el representante del P. E.-

Art. 3.- Los miembros de la Comisión Arbitral Central, como los de las comisiones Arbitrales Regionales, durarán cuatro años en sus funciones pudiendo ser reelegidos y renovándose tres vocales, que serán, un representante de los arrendatarios, otro de los propietarios y uno oficial, cada dos años y el Presidente cada cuatro años contados desde la fecha del primer nombramiento. La primera renovación parcial se efectuará por sorteo a los dos años de promulgación de esta ley.-

Art. 4.- No podrán ser miembros de estas Comisiones.-

- a) Los funcionarios y empleados de los Bancos, Instituciones o empresas privadas cuya principal gestión recaiga sobre la explotación agrícola.-
- b) Los empleados o funcionarios de la administración nacional o provincial, salvo los expresamente determinados por esta ley.-
- c) Los que se hallen en estado de quiebra, concurso civil o que tengan en gestión arreglos con sus acreedores.-
- d) Los que hubieren sido procesados por delitos comunes.-

Art. 5.- Los miembros de la Comisión no gozarán de retribu-

ción alguna en concepto de sueldos u honorarios. El P. E. fijará anualmente la partida necesaria para atender los gastos que demande el cumplimiento de esta ley. La Comisión solicitará a tal efecto del P. E. el nombramiento del personal necesario.-

Art. 6.- Se crean asimismo Comisiones Arbitrales Regionales para cada una de las zonas que haya clasificado la Comisión Central, las que tendrán las siguientes funciones.-

- a) Nombrar delegaciones locales en cada lugar que estime necesario, las que se compondrán de tres miembros, un delegado de la Comisión Regional, un representante de los arrendatarios y uno de los propietarios, todos residentes en el lugar, que durarán cuatro años en sus funciones pudiendo ser reelegidos y/o removidos en sus cargos. Estas delegaciones locales tendrán las funciones que se determinarán en la presente ley.-
- b) Confeccionará los cálculos expresados en el art. 4.-
- c) Actuará como auxiliar de la justicia en cualquier cuestión relativa al precio de los arrendamientos que aquella lo solicite y como tribunal arbitral en los casos prescritos por esta ley.-
- d) Propondrá con acuerdo de la Comisión Central al personal necesario para sus propias funciones los que serán designados conforme al artículo 5.-

Art. 7.- Las Comisiones Arbitrales Regionales tendrán su sede en el lugar que fije la Comisión Arbitral Central.-

Art. 8.- Se compondrá de 6 miembros y un Presidente designado por la Comisión Central; dos representantes del P. E. provincial, dos representantes de los arrendadores y dos de los arrendatarios, todos correspondientes a las respectivas regiones.-

Art. 9.- Si la región abarcare parte de dos provincias los representantes oficiales serán designados a razón de uno por cada una; si abarcare más de dos, representarán a las dos provincias que en mayor extensión estén comprendidas en la región.-

Art. 10.- Las delegaciones locales enviarán anualmente, dentro de los veinte días de liquidada la cosecha, a la Comisión Regional, los informes necesarios para la confección de los datos que correspondan a cada zona.-

Art. 11.- En poder de todos los informes necesarios cada Comisión Arbitral Regional, deberá establecer para cada localidad y para cada cultivo:

- a) precio que por el producto ha obtenido el agricultor.-
- b) Costo de producción por hectárea, hasta ese momento, excluido el arrendamiento.-
- c) Rinde promedial por hectárea de cada cultivo.-
- d) Interés mínimo ponderado por hectárea del capital, representado por la tierra. Para la determinación del interés

mínimo ponderado del capital, representado por la tierra, la Comisión tendrá en cuenta el 75% de la tasa general del interés del capital, existente en ese momento para las restantes explotaciones e inversiones, al que le será añadido el interés representado por los impuestos y cargas directas a la propiedad.-

- e) Precio resultante, por hectárea, de la venta del producto, el que se determinará en base a la cantidad del rinde por hectárea y el precio obtenido por cada unidad; y
- f) la diferencia entre el precio resultante por hectárea y el costo de producción por hectárea.-

Artl 12.- Con estos elementos las Comisiones Arbitrales Regionales, construirán un cuadro en el que se especificarán los datos ya indicados, el que será sometido a la aprobación de la Comisión Arbitral Central, acompañando los informes y aclaraciones que se estimen necesarios.-

Art. 13.- La Comisión Arbitral Central dará su conformidad o formulará las observaciones que estime pertinentes, dentro de los veinte días hábiles de recibir tales cuadros. En caso de conformidad, de inmediato será dada amplia publicidad a los datos consignados, a fin de que puedan ser utilizados para su aplicación a los contratos que basen su precio en las disposiciones de esta ley.-

Si hubiese disconformidad, volverá a las Comisiones Arbitrales Regionales para las rectificaciones o aclaraciones necesarias, sometiéndose luego nuevamente a la Comisión Central, la

que dispondrá lo que hubiere lugar.-

Art. 14.- A los efectos indicados, como a cualquiera de los creados por esta ley, las delegaciones locales despacharán todas las consultas que hicieren cualquiera de las partes, relativas a las determinaciones de la diferencia referida en el artículo anterior, según los datos que hayan establecido las Comisiones Regionales conformes a las disposiciones del art. 11.-

Art. 15.- Cuando existan discrepancias acerca del precio de los arrendamientos agrícolas, en toda cuestión sometida a la justicia, los jueces darán traslado de todos los elementos necesarios a la Comisión Arbitral Regional respectiva la que fijará el precio a pagarse teniendo en cuenta:-

- a) el contrato.
- b) el costo de producción, exceptuado el arrendamiento, como límite de precio.-
- c) el interés mínimo del capital como límite de precio.-
- d) las condiciones económicas del momento.-

art. 16.- El veredicto de la Comisión Arbitral Regional deberá ser acatado por las partes. Si dicho veredicto modificase el precio establecido en el respectivo contrato en más de un 20%, el juez de la causa, a pedido de cualquiera de las partes, elevará los antecedentes a la Comisión Arbitral Central, cuyo fallo no podrá ser modificado.-

Art. 17.- Cuando el precio del arrendamiento estipulado en un

contrato fuese mayor que la diferencia entre el precio de venta de los productos y el costo de producción establecido por las Comisiones Arbitrales Regionales, el arrendatario tendrá derecho a demandar la rescisión del contrato, o la modificación del precio, ante el Juez competente, siempre que el propietario no acepte el precio representado por esa diferencia.-

Art. 18.- Iniciado el juicio, cuyo procedimiento será el establecido por esta misma ley, los jueces respectivos procurarán el fallo de la Comisión Arbitral Regional respectiva, que por esta ley se crea, el que se dictará conforme a los estipulado en el art. 15.-

Art. 19.- Cuando el precio del arrendamiento estipulado en un contrato para cada año, fuese menor que la tasa mínima del interés del capital, establecido para dicho año por la respectiva Comisión Arbitral Regional, y siempre que no fuese mayor que la diferencia expresada en el inciso d del artículo 11, el propietario tendrá derecho a demandar la rescisión del contrato, si el arrendatario no se allana a pagar el precio representado por dicho interés mínimo.-

Art. 20.- Cuando el precio de venta de los productos no fuese suficiente a cubrir el costo de producción, excluido el arrendamiento, que determinasen las Comisiones Arbitrales Regionales conforme a la presente ley, el arrendatario podrá recu-

rrir a la justicia solicitando la rescisión del contrato o la modificación del precio establecido en el respectivo convenio.-

Art. 21.- En tales casos, los jueces, previo veredicto de la Comisión Arbitral Regional respectiva, podrán autorizar a los arrendatarios a dejar de pagar transitoriamente, por el tiempo que ella misma fije, el precio expresado en el contrato, el que deberá ser abonado en la forma que determine dicha Comisión.-

Art. 22.- Esta resolución, así como la que se dicte modificando el precio en más de un 20%, podrá ser apelada ante la Comisión Arbitral Central en la forma indicada en el artículo 16.-

Art. 23.- Tanto las Comisiones Regionales como la Comisión Arbitral Central deberán expedirse dentro de los 20 días hábiles de recibidos los elementos necesarios.-

Art. 24.- Cualquiera de las partes contratantes de un arrendamiento agrícola, podrá recurrir ante el Juez competente según las leyes ordinarias, para la dilucidación de las cuestiones contempladas por la presente ley.-

Art. 25.- Interpuesta la cuestión por cualquiera de las partes, el Juez decretará un comparendo en el que se oirá a las partes lo que expongan sobre la existencia o inexistencia del contrato y otras circunstancias, levantándose de todo un acta detallada.-

Art. 26.- Si alguna de las partes no asistiera al comparendo mencionado, se decretará éste por segunda vez, previniéndolo que tendrá lugar con la presencia del compareciente y que pasará por lo que él exponga; prevención que se hará efectiva llegado el caso.-

Art. 27.- Si el comparendo a que se refiere el artículo 25 fuese tachado de falso el contrato exhibido, se recibirá la causa a prueba en juicio ordinario. Probada la falsedad del contrato el Juez al sentenciar pondrá la persona del condenado a disposición del Juez del Crimen, enviándole los antecedentes necesarios para la formación de la causa.-

Art. 28.- Una vez levantada el acta a que se refiere el artículo 25, el juez dará traslado de la misma, acompañándola con el contrato y demás recaudos que fueron necesarios, a la Comisión Arbitral Regional, cuya decisión únicamente podrá ser apelada en los casos y formas determinadas por la presente ley.-

Art. 29.- El fallo del juez competente basado en la decisión de la Comisión Arbitral Regional o de la Comisión Arbitral Central, según el caso, será inapelable en cuanto respecta al monto del arriendo.-

Art. 30.- Las decisiones de las Comisiones Arbitrales serán adoptadas por simple mayoría de votos decidiendo el presidente en caso de empate.-

Art. 31.- El juzgado citará a las partes para notificarse del fallo de las Comisiones Arbitrales.-

Art. 32.- Si alguna de las partes no concurriera se le citará; nuevamente con la prevención de dársele por perdido cualquier recurso contra el mencionado fallo, prevención que se hará efectiva llegado el caso.-

Art. 33.- Los recursos autorizados por esta ley deberán interponerse dentro de los cinco días de la fecha de notificación.-

Art. 34.- Vencido el término establecido por el artículo anterior el Juzgado hará entrega a cada una de las partes de un testimonio del fallo de la Comisión Arbitral, que haya quedado firme.-

Art. 35.- Tales testimonios deberán ser inscriptos en el Registro de la Propiedad y en el agrícola Ganadero conforme a lo dispuesto para los contratos de arrendamiento por las leyes nacionales nos. 11.627 y 9.644, respectivamente.-

Art. 36.- Los efectos del fallo cesan:

- a) por el vencimiento del término del arrendamiento.-
- b) Por el vencimiento del término establecido en el fallo para la aplicación de sus disposiciones.-
- c) Por voluntad unánime de las partes.-

Art. 37.- Los Registros de la Propiedad y las Oficinas Públicas suministrarán todas las informaciones que les sean solicitadas por cualquiera de las delegaciones locales, Comisiones Arbitrales Regionales o Comisión Arbitral Central.-

Art. 38.- Comuníquese, etc.-

B I B L I O G R A F I A

B i b l i o g r a f í a

- VIDALES R. J.- Régimen de la locación. Arrendamientos rurales.
- EZCURRA M. D.- Cuestión social, cuestión rural.
- CARCANO MIGUEL A.- Principio de Política Agraria.
 Organización de la Producción.
 Evolución histórica del régimen de la tierra pública.
 Cuestiones agrarias.
 Nuestro Régimen Agrario.
- BOREA DOMINGO.- Tratado de Cooperación.
 El costo de la producción agrícola - Método racional para su determinación.
- LAHITTE EMILIO.- Informes y estudios.
- TOBAL GASTON F.- Geografía Económica Nacional.
- DEMOLOMBE C.- Cours de Code Napoléon.
- AUBRY et RAU.- Droit Civil Français
- OTTAVIANI O. B.- La política rurale di Mussolini.
- SERVAIS J. et MECHELYNCK E.- Les Codes Belges et les lois les plus usuelles en vigueur en Belgique. Bruxelles (1908).-
- DELOS A. L. B.- El contrato de arrendamiento en Bélgica.
- KAUTSKY K.- La question agraire. París (1900).-
- WAUTERS A.- La Reforme agraire en Europe. Bruxelles (1928).
- DELLA CROCE F.- Legislación Rural de Buenos Aires.
- SALVAT R.- Derecho Civil Argentino.- Obligaciones.-

- SASOT BETES M. A.- Código Civil Comentado.-
- GARBARINI ISLAS G.-Derecho Rural Argentino.-
 Necesidades económicas y social de la campaña argentina en el momento actual.
 Curso de Régimen agrario (apuntes).
- MAROTTA F. P.- Tierra y población.
- RIVAROLA M. A.- El latifundio argentino - Su concepto doctrinario.- Contrato agrícola.
- LOBOS ELEODORO.- Régimen agrario.
- PASCALE SILVIO.- El factor arrendamiento en el problema agrícola.
- DEL CARRIL PEDRO.- Un nuevo tipo de arrendamiento agrícola.
- BAYLEY JAIME D.- El Código Civil y el nuevo derecho sobre arrendamientos y desalojos.- (Rep.O. del Uruguay).-
- JUSTO JUAN B.- La cuestión agraria.
- CONI EMILIO A.- Propiedad o arrendamiento ?
- DASEN JUSTO JOSE.- Aparcería rural.- (tesis).-
- ROURA CARLOS G.- La propiedad de la tierra.(tesis).-
- PEREDA HORACIO V.- Tierra, Propiedad, Arrendamiento.-
- SAENZ MARIO A.- Régimen Agrario.-
- FASOLA CASTAÑO MIGUEL.- La ley de arrendamientos agrícolas analizada bajo el punto de vista de la técnica y economía rurales.-
- SCHUSTER PEDRO/- Organización de la agricultura en los Estados Unidos.- (monografía).-

- PODESTA JOSE.- El régimen del arrendamiento agrícola en nuestra economía agraria.
- AMADEO TOMAS.- Algunos aspectos de una reforma agraria argentina.-
- VIDELA R.- El problema de los arrendamientos rurales.
- REPETTO NICOLAS.- La Huelga agraria.
Economía agraria argentina.
- ESTUDIO sobre el régimen de los arrendamientos y de la situación económica de la agricultura.- Dictámen de la Comisión nombrada por decreto del P.E. de fecha 5 de Abril de 1933.-
Publicación oficial.
- CONFERENCIA ECONOMICA NACIONAL.- Actas de la IV Conferencia.- (1931).-
- CONFERENCIA Nacional para uniformar los métodos de cálculo de los costos de producción en agricultura.- (1936).
Actas y anexos.-
- Memorias del Ministerio de Hacienda.
- Memorias del Ministerio de Agricultura.
- Plan de Acción Económica ante el Congreso Nacional.- Ministerio de Hacienda y de Agricultura (1934).-
- Los proyectos financieros ante el H. Senado. Ministerio de Hacienda de la Nación.-, (1935).-
- Los proyectos financieros ante la H. Cámara de Diputados.- Ministerio de Hacienda de la Nación. (1935).-
- Código Civil.-

Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial.-

Leyes extranjeras, nacionales y provinciales.-

Diarios de Sesiones de las Cámaras de Senadores y Diputados, de
la Nación y de las provincias.-

Jurisprudencia de los tribunales.-

Anuario del Comercio Exterior Argentino.-

Anuario Agrícola.-

Boletín del Ministerio de Agricultura.-

Anuario Estadístico.- Boletín de la Dirección General de Estadística
de la Provincia de Buenos Aires.-

Anales de la Sociedad Rural Argentina.-

Boletín del Instituto Internacional de Agricultura de Roma.-

Anales de Colonización.-

Jornadas agronómicas.-

Memorias del Banco de la Nación Argentina.

Memorias del Banco Hipotecario Nacional.-

Memorias de la Bolsa de Comercio.-

Memorias de la Bolsa de Cereales.-

Revista de Ciencias Económicas.-

Revista de Economía Argentina.-

Revista Económica del Banco de la Nación.-

Revista del Banco Hipotecario Nacional.-

Revista Acción Socialista.-

Revista Cooperación agrícola.-

Revista La Chacra.-

Revista Ferrocarril Sur-Oeste.-

Diario La Prensa.-

Diario La Nación.-

Diario El Mundo.-

Diario el Cronista Comercial.-

Diario la Razón.-

---ooOoo---

I N D I C E

I N D I C E

INTRODUCCION	pág. 2
--------------------	--------

PARTE PRIMERA

PREFACIO

CAPITULO I.- NUESTROS PROBLEMAS: El panorama agrario.- El problema de la propiedad y de la renta.- El problema de los arrendamientos.- Naturaleza del trabajo.-	" 10
---	------

PARTE SEGUNDA

MODALIDADES DEL PRECIO

CAPITULO II. GENERALIDADES: Disposiciones legales relativas al precio. Distintas formas.	" 29
CAPITULO III. PRECIO EN DINERO: Determinación del sistema. Desarrollo. Ventajas e inconvenientes	" 36
CAPITULO IV.- PRECIO EN ESPECIE: Determinación del sistema.- Desarrollo.- Formas usuales.- Definiciones: Pago en especie modalidad a).- Pago en especie modalidad B).- Pago en especie modalidad c).- Naturaleza jurídica de los contratos referentes a esa modalidad.- Ventajas e inconvenientes del sistema	" 44
CAPITULO V. SISTEMA MIXTO: Determinación del sistema.- Resultados obtenidos	" 62
CAPITULO VI. LA MODALIDAD DEL PRECIO Y LOS BANCOS OFICIALES DE CREDITO HIPOTECARIO: La cuestión del arrendamiento al tanto por ciento y la ley orgánica de los bancos oficiales.- Interpretaciones judiciales.- Importancia de la cuestión.- Su influencia y su crítica ...	" 67

PARTE TERCERAEL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS Y SU RELACIONCON OTROS FACTORES

CAPITULO VIII.-	ESTUDIO COMPARATIVO DEL VALOR DE LOS ARRENDAMIENTOS: Su desarrollo.- Precios actuales.-	pág. 89
CAPITULO IX.-	FACTORES INFLUYENTES: El precio del arrendamiento y el costo de la producción.- El arrendamiento y el valor de la tierra.-	" 108
CAPITULO X.-	FACTORES DETERMINANTES: El arrendamiento y el precio de los productos.- El precio de los arrendamientos y el rinde de los cultivos.-	" 135

PARTE CUARTAOSCILACIONES Y LIMITACIONES EN EL PRECIO

CAPITULO XI.-	SU FIJACION EN LA ACTUALIDAD: La oferta y la demanda.- Los intermediarios.- La desigualdad en la contratación.-	164
CAPITULO XII.-	OSCILACION Y LIMITE DEL PRECIO CON RELACION AL COSTO DE PRODUCCION:- Límite superior.- El transporte.- Los intereses por deudas a cargo del productor.-	173
CAPITULO XIII.-	OSCILACION Y LIMITE DEL PRECIO CON RELACION A LA TIERRA: Límite inferior.- El interés del capital.- Los impuestos.- Las deudas hipotecarias.-	188

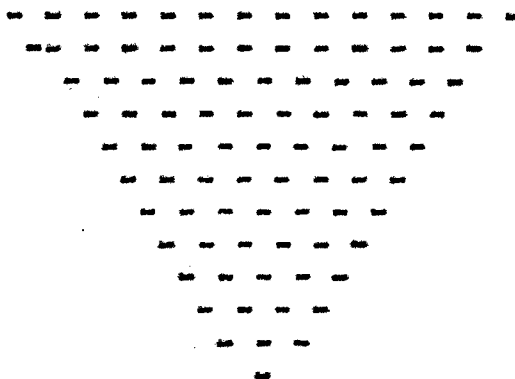
~.-.-.-.-.-.-.-

PARTE QUINTASOLUCIONES PARA LA DETERMINACIONDEL PRECIO

CAPITULO XIV.-	INICIATIVAS HABIDAS: Iniciativas particulares.- Proyecto de la IV Conferencia Económica Nacional.- Ley Uruguaya.- Criterio Oficial.-	pág. 204
CAPITULO XV.-	INICIATIVAS PARLAMENTARIAS: Proyecto Repetto.- Proyecto Pizarro y otros.- Proyecto Horne.- Proyecto Pressacco y otros.- Proyecto Demarchi.-	" 213

PARTE SEXTA

CAPITULO XVI.-	CONCLUSIONES: Manera de determinar el "quantum" del precio.- Su aplicación a los contratos de arrendo.-	" 245
BIBLIOGRAFIA.-	.....	" 284
INDICE.-	.....	" 290



CAPITULO VII.- EL PRECIO Y LA DURACION DE LOS
CONTRATOS.- La Guección.- Los de-
rechos de los arrendatarios.- An-
tecedentes en el Congreso.- Ante-
cedentes legales.- Necesidad de
legislar el punto pag.