

LEYES DE ARRENDAMIENTO Y PLAN  
DE TRANSFORMACION AGRARIA

ALFREDO M. BARRY

Profesor Adjunto Intelecto de Derecho Agrario y Minero

La República Argentina se ha destacado siempre en el concierto mundial de las naciones por ser esencialmente un país agrícola-ganadero y, producida la Revolución Libertadora, una de las primeras preocupaciones del Gobierno Provisional fué obtener la recuperación de nuestro campo tan castigado durante los años anteriores.

Agricultura y ganadería prósperas traerán el bienestar general y las divisas necesarias para nuestra evolución industrial y el engrandecimiento económico del país. Por ello el régimen social y jurídico de los arrendamientos agrícolas y su consecuencia, que es la estabilización del hombre de campo, "la tierra para el que la trabaja" en el verdadero sentido de la frase, es uno de los problemas fundamentales del país. Así lo entendió el Gobierno Provisional cuando dictó el decreto de diciembre del año 1955 prorrogando hasta el 31 de diciembre del año siguiente todos los contratos de arrendamientos y luego hasta el 28 de febrero de 1957. Entretanto, para estudiar el régimen legal vigente en la materia y proponer las reformas más urgentes instituyó por decreto ley N° 7085 del 27/12/55 una comisión de siete miembros designados por el señor ministro de Agricultura de la Nación, que debía seguir las siguientes normas: a) acceso del productor rural a la propiedad de la tierra; b) retorno gradual a un régimen de libre contratación dentro de las garantías legales; c) reestructuración de las Cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales con miras a la organización de un fuero agrario.

Alrededor del cometido de esa comisión se produjo un amplio debate democrático que fructificó en dos decretos leyes: el 2187/57 o Plan de Transformación Agraria, y el N° 2188/57 con las modificaciones a la ley de arrendamientos N° 13246.

La legislación sobre los arrendamientos agrícolas no es problema nuevo en el país y ya el diputado Juan B. Justo a comien-

zos del siglo planteaba la necesidad de asegurar al locatario rural una estabilidad mínima en la tenencia del predio, superior a la que le acuerda el Código Civil a fin de que pudiera afincarse en la tierra que trabajaba. Se ha dicho que el Código Civil es el Código de los propietarios y ello viene de su concepto romanista del derecho de la propiedad, de usar, gozar y abusar de la misma, como reacción lógica, en la época en que fué dictado, contra la anarquía imperante y la garantía que se quería dar al establecimiento de inmigrantes colonos y de nuevas industrias en el país. Gobernar es poblar, había dicho Alberdi, y la mejor forma de poblar era y es entregar la tierra en propiedad, tal como se hizo en los Estados Unidos y preconizaba ardientemente Avellaneda, siguiendo el ejemplo yanqui. Es de recordar la lucha a que dió motivo esta nueva legislación agraria, y viene así a la memoria la marcha sobre Buenos Aires de los agricultores federados en pro de la sanción de la primera ley de arrendamientos en agosto de 1921. Esa intranquilidad campesina de aquellos días concitó la atención de los poderes públicos de la nación y dió nacimiento a nuestra primera ley de arrendamientos agrícolas reguladora de los derechos y obligaciones de arrendatarios y propietarios. Fué la N° 11.170 y en su debate parlamentario se hizo notar el desamparo en que vivían nuestros campesinos, obligados a emigrar constantemente de tierra en tierra, sin lograr ninguna estabilidad que les permitiera constituir su hogar.

Para ubicarnos en la importancia del problema basta decir que, según datos del censo de 1937, el 44,3% de las explotaciones agropecuarias de la República está a cargo de arrendatarios, y de estos últimos, cerca del 40% pagan los arrendamientos en especie o bien a porcentaje (aparcería). Según datos estadísticos compilados recientemente por el llamado "Plan de Transformación Agraria" del ingeniero Diego Joaquín Ibarbía, que fué presidente de las Cámaras de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, sobre un total de 471.389 explotaciones agropecuarias en el país, con una extensión de 173.448.000 ha., más de la mitad es explotada por arrendatarios, medieros y tanterós, y ello afecta a más de dos millones y medio de personas. Es evidente, entonces, que la solución de este problema nos interesa a todos.

La ley 11170 fué nuestro primer estatuto legal sobre la materia y como objeto principal estableció un plazo mínimo del contrato atendiendo a los resultados económicos de la explotación. Nuestro Código Civil, como se ha dicho, no garantizaba una estabilidad mínima al arrendatario e inquilino, salvo cuando se refiere al plazo mínimo necesario para recoger los frutos que produce la heredad. En cuanto al plazo máximo del contrato de arrendamiento, se limitó a diez años improrrogables. Pero las leyes de arrendamientos agrícolas modificaron estas disposicio-

nies. Posteriormente en el año 1932 se sancionó la ley 11627 que rigió hasta el año 1949 en que fué sancionada la actual ley 13246. Vemos, entonces, que se trata de un problema viejo en el país, que se busca de solucionar.

En materia agraria se ha roto con el principio absoluto de la autonomía de la voluntad contractual imperante en nuestra legislación civil. En materia de locación urbana sucede análogo fenómeno y ya desde el año 1921 se establecieron plazos mínimos de locación en vista de la escasez de la vivienda. Son las cambiantes condiciones de la vida que dejan su indeleble huella en la ciencia jurídica, siempre en busca del equilibrio y equidad social como camino hacia el bienestar general. La ley, la norma jurídica, debe estar de acuerdo con la realidad social y económica evolucionando de acuerdo a ella; caso contrario se producirá la transgresión de la norma.

Como ya hemos dicho, los plazos contractuales de la ley 13246 fueron prorrogados hasta el 31 de diciembre del año 1956 y luego hasta el 28 de febrero de 1957. No ocurre aquí como en el caso de las locaciones urbanas, cuyo régimen es de emergencia y que vence con el término de la ley, pero cuya legislación de fondo surge del Código Civil. En materia de arrendamientos agrarios tenemos un estatuto orgánico que es la ley 13246, que sigue en pleno vigor y fuerza; lo que fué prorrogado por los decretos leyes citados fué el término de los contratos vencidos, a cuyo vencimiento los propietarios podían decir, si querían, la devolución del predio o bien llegar a nuevas condiciones contractuales de explotación o de venta de la tierra al arrendatario. De conformidad al artículo 20 de la ley 13246 en su redacción original, al vencimiento del plazo contractual el arrendatario o aparcerero deberá restituir el predio sin derecho a ningún plazo suplementario para el desalojo y entrega libre de ocupantes. De conformidad a otro decreto de principios de diciembre de 1953 y como ya se ha dicho se podrá imponer al desocupante que retenga sin motivo el campo que debe entregar, una multa diaria de \$ 300.—  $\frac{1}{4}$  con destino a la enseñanza común.

El informe presentado por el ingeniero Ibarbia calculaba en 240.000 las relaciones arrendatarias del país, de las cuales excluye 40.000 que son los contratos celebrados bajo el imperio de la ley 13246 y que considera que deben ampararse con nuevas prórrogas. De las restantes 200.000, excluye el 40% o sea 80.000 que explotan más de una unidad económica, o bien son sociedades de capital, comerciantes, profesionales, que los excluye de su condición de agricultores y de los ámbitos de amparo de la ley 13246, es decir, que quedaría circunscripto el problema del único predio explotado por el único arrendatario a 120.000 explotaciones agropecuarias que a un promedio de seis personas por fami-

lia campesina llegaríamos a la cifra de 720.000 personas afectadas directamente. Veamos cómo llega el Ing. Ibarbía a estas cifras:

"Al 31 de marzo de 1956 existían 227.837 contratos de  
" arrendamientos y aparcería registrados en la Dirección de  
" Arrendamientos para todo el país de los cuales 40.465 fue-  
" ron formalizados con posterioridad al año 1949. Por otro  
" lado, el IV Censo General de la Nación (1947) acusa 203.225  
" explotaciones agropecuarias bajo el régimen de arrenda-  
" miento y aparcería. Los datos del Censo Nacional Agrope-  
" cuario levantado en 1952 no han sido compilados, pero para  
" el estudio previo del presente plan se obtuvieron cifras co-  
" rrespondientes a los cinco Departamentos más representati-  
" vos que, comparadas con las del censo de 1947, permiten  
" apreciar cierta disminución, tanto en el número como en la  
" superficie de las explotaciones. Para llegar a las 240.000 re-  
" laciones arrendatarias que se mencionan en el presente in-  
" forme, por la falta completa de datos, ha sido menester apli-  
" car factores empíricos de corrección, basándose en los si-  
" guientes hechos conocidos: sobre el número de contratos re-  
" gistrados (que es el dato de que se dispone) se ha de dedu-  
" cir, por la tendencia destacada en el párrafo anterior, apre-  
" ciada en un 12% o sean 27.340, que se estima corresponde  
" a contratos terminados por compra del campo, entrega vo-  
" luntaria, venta del derecho de ocupación o sentencias cum-  
" plidas, de los que no se ha dado cuenta el Registro, lo que  
" lleva la cifra de los contratos a 200.497, sensiblemente simi-  
" lar a la dada por el IV Censo; a su vez cabe incrementar esta  
" cifra en un 20% correspondiente a aquellas relaciones arren-  
" datarias existentes sin documentar por carecer de contrato  
" escrito o no haberse registrado oportunamente si lo hay, con  
" lo que se llega a la cantidad indicada al principio. De estos  
" 240.000 contratos deben deducirse, en primer lugar, los  
" 40.465 contratos celebrados con posterioridad al año 1949,  
" que por estar en vigencia y haberse formalizado durante el  
" régimen de la ley 13.246, no corresponde sean amparados  
" con nuevas prórogas; sobre los 200.000 resultantes, en nú-  
" meros redondos, se estima aún que un 40% o sean 80.000  
" corresponden a explotaciones agropecuarias que, tampoco, se-  
" rán beneficiados por prórogas debido a que explotan más  
" tierras que las que constituyen la unidad económica, consti-  
" tuyen sociedades de capital, son simultáneamente comercian-  
" tes, industriales, profesionales, etc., lo que reduce el número  
" a 120.000".

" Para el problema que afecta a las 120.000 explotaciones alu-  
" dadas, el informe que estamos comentando las coloca en una tri-  
" ple disyuntiva: de comprar la tierra que trabajan, pactar nue-

vos contratos o entregar el campo al vencimiento de la prórroga o del período de transición que se instaure. Y aquí es donde se produjo la polémica entre las sociedades de propietarios y las de arrendatarios respecto a la postura adoptada frente a ese informe. Entre las sociedades de propietarios podemos contar a las sociedades rurales y de tierras arrendadas, y entre las segundas, principalmente a la Federación Agraria Argentina de Rosario. Los primeros pugnan principalmente por la llamada "libre contratación y el "precio venal" para la compra de la tierra. Los segundos responden con el viejo anhelo de que el arrendatario se haga propietario de la tierra que trabaja, antiguo "élogon" agrario que nos viene desde los fondos de la historia, y "la función social de la propiedad", con raíces profundas en los primeros códigos de la humanidad y las principales corrientes filosóficas y sociales de la antigüedad.

La verdad es que cada problema se resuelve hoy en día sólo con conceptos prácticos y utilitarios desde el punto de vista social-económico. En realidad, el problema queda circunscripto al agricultor que explota una sola parcela constitutiva de una unidad económica y que carece de toda otra actividad y de toda otra tierra. En caso de que este colono tuviera que devolver a su dueño la tierra, se vería arrojado a los caminos con todas las consecuencias sociales que ello acarrea. La contrapartida está en el propietario que lo único que posee es precisamente esa parcela antes aludida y que desea recuperar su predio para trabajarlo personalmente o con su familia, o bien que depende de la renta de ese predio para trabajarlo personalmente o con su familia. Para este caso debe intervenir el Estado con amplios planes de colonización buscando ubicar al colono arrendatario para que no se vea desalojado, o bien dándole opción de compra al agricultor por el precio de productividad. Este es otro de los grandes problemas que agitan a la opinión. Para el caso de darse opción de compra al arrendatario, ¿qué precio debe regir? En caso de las locaciones urbanas para los inquilinos en propiedad horizontal se les dió opción absoluta de compra para adquirir su departamento al precio de la tasación estatal. ¿Por qué no hacer lo mismo con el caso de los arrendamientos agrícolas dentro del mecanismo de la ley 13246? Sin embargo, sería conveniente imponer una variante, como ser la siguiente: para el supuesto de que fuera el único predio del propietario, y el arrendatario optara por la compra al valor de productividad o de tasación oficial, entonces el Estado podría compensarle la diferencia al propietario con el valor venal, cuyo pago se le haría con títulos a 10 y 20 años de plazo. Veremos más adelante las reformas actuales sobre este problema.

Otro problema a considerar es el del precio de los arrendamientos. En el caso de las aparcerías a porcentaje de la producción, la remuneración del propietario ha ido corriendo pareja con el del aumento del precio de los productos del campo, de modo tal que el proceso inflatorio a que se ve sometido el país no los afecta. Pero en los contratos donde el precio es en dinero se ha producido la desvalorización total del precio en perjuicio del propietario y por ello la solución puede estar en su reajuste inmediato tomando como base a los contratos de aparcería. Creo que en este aspecto no hay mayores diferencias de opinión.

El plan de transformación agraria del ingeniero Ibarbia proponía las siguientes soluciones: establecer un período de transición manteniendo la actual prórroga y la congelación de precios. En ese período el propietario podía comunicar al arrendatario su voluntad de vender al precio que fijara, construyéndolo a comprar o irse después de la cosecha. La oferta debía comprender todo el ámbito del contrato. El arrendatario podía a su vez: a) aceptar la oferta, b) hacerle una contraoferta, o c) convenir un nuevo arriendo. A los efectos del precio, el Ing. Ibarbia se muestra partidario de lo que él llamaba "valor venal" y reducía la ayuda estatal por el crédito solamente a aquellos arrendatarios no incluidos en las excepciones a la prórroga legal de la ley 13246 (arts. 52 y 53), es decir, a los casos de los colonos quienes sólo tienen el predio que explotan. Calculando el término medio de cada fundo constitutivo de una "unidad económica" en \$ 300.000 moneda nacional y en 60.000 los arrendatarios en estas condiciones (ya que calculaba que sólo la mitad de los 120.000 arrendatarios optarían por comprar), llegaba a la cifra de \$ 18.000.000.000 que sería necesaria movilizar a los efectos del plan; y admitiendo que estos arrendatarios por lo menos podrían pagar 1/3 del valor del campo, tendríamos que el propietario y/o el Estado por medio de sus instituciones de crédito tendría que financiar la suma de m\$n 12.000.000.000. La sola mención de esta cifra da una idea de la magnitud del problema que se proponía resolver mediante la emisión de cédulas hipotecarias y utilizando los recursos del Fondo de Recuperación Nacional. Resumiendo: la idea del Ing. Ibarbia fue llegar a la libre contratación pasando previamente por un período de transición, siempre sobre la base de que la prórroga legal vencería el 31 de diciembre de 1956. Por su parte, la Federación Agraria Argentina propugna la renovación total de los contratos de arriendo insertando en ellos la opción de compra a favor del arrendatario. A su vez, el que suscribe cree que debe mantenerse en pleno vigor y fuerza la ley 13246 con algunas modificaciones, que serían las siguientes: prorrogar por cinco años todos los contratos excluidos de la excepción a la prórroga legal de los artículos 52 y 53 de la ley de

arrendamiento, es decir el colono con una sola explotación agropecuaria, acordándose la opción de compra al precio que fijaría un organismo estatal con facultad de apelación ante los Tribunales Agrarios por cualquiera de las partes disconformes y en análogas condiciones a la experiencia existente ya en propiedad horizontal. Este precio se fijaría en base a la productividad teniendo en cuenta contratos similares en aparcería agrícola o ganadera. Se reajustarán los precios de los arrendamientos en dinero regulándolos a similitud de las aparcerías. La financiación de la opción de compra podría ayudarla el Estado facilitando el crédito necesario, una parte en efectivo y la otra parte en títulos de renta estatal (cédulas hipotecarias o crédito argentino interno, rescatables a 10 y 20 años). Además, tendría que impulsarse un plan colonizador para habilitar nuevas tierras y poder ubicar colonos e hijos de colonos desplazados. Para ello, por ejemplo, la Federación Agraria proponía utilizar las tierras de las sociedades anónimas que exceden de dos mil hectáreas, pero no menciona lo que podría costar esa utilización. En todos los demás contratos se aplicaría el régimen general de la ley. Frente al planteo que se ha reseñado de estos problemas, el gobierno de la Revolución Libertadora, como se ha dicho, dictó dos decretos leyes. Uno es el de Plan de Transformación Agraria y el otro es modificatorio de la ley 13248. Son los decretos leyes núms. 2187 y 2188 de 1957, que veremos también con sus modificaciones posteriores.

El plan de Transformación Agraria, ante todo, prorroga a todos los contratos vencidos o a vencer por 180 días a partir del 28 de febrero de 1957. El arrendatario o aparcerero dentro de ese plazo de 180 días tiene derecho a proponer la compra de la superficie del predio o bien limitar su pedido de compra a una unidad económica. Si el propietario rechaza esa oferta de compra o da silencio por respuesta, entonces el contrato queda prorrogado en las condiciones vigentes al 31 de diciembre de 1955 hasta el 31 de mayo de 1960. Si el propietario accede a vender y se ponen de acuerdo en el precio, terminó el problema. Pero a su vez el propietario puede contestar la oferta de compra limitándola a una unidad económica con especificación de precio. Si el arrendatario acepta deberá restituir el resto del predio ocupado dentro de los seis meses de perfeccionada la compraventa. El propietario debe contestar a la oferta de compra, que se notificará debidamente por la autoridad judicial del lugar, escribano público o telegrama colacionado dentro de los sesenta días. Si el propietario acepta la compra, pero no se ponen de acuerdo en el precio, éste es fijado, dice la ley, por la institución de crédito oficial, a cuyo efecto cada parte presentará al Banco de la Nación Argentina u otra institución oficial de crédito, en la forma que

determinará la reglamentación, un informe fundando su estimación. La institución de crédito fijará el precio de acuerdo a la productividad estimada por venta cierta calculada por los promedios de rendimientos normales de los últimos cinco años y los precios corrientes. Esta decisión de la institución de crédito era apelable dentro de los quince días ante la Cámara Central de Arrendamiento y Aparcerías Rurales. Posteriormente veremos que, a raíz de objeciones aducidas por el Banco de la Nación Argentina estimando inconveniente se le asignaran funciones de Tribunal de 1ª Instancia para la fijación de precios y determinación de unidades económicas, por decreto ley 9991 del 2/9/57 se modificó este aspecto del plan estableciéndose que la fijación del precio quedaba a cargo de la justicia provincial completamente, o de las Cámaras Paritarias de Arrendamiento y Aparcerías Rurales, siendo sus resoluciones apelables ante quien corresponda. Si el arrendatario desiste de la compra soportará los gastos producidos y deberá restituir el predio dentro de los seis meses de su desistimiento. Si el que desiste es el propietario deberá soportar todos los gastos producidos y entonces el arrendatario tiene derecho a quedarse en el campo hasta el 31 de mayo de 1960. La ley ha previsto planes de financiación que a grandes rasgos son los siguientes: El arrendatario o aparcerero podrá proponer cualquiera de las siguientes formas de pago: a) Financiación mixta, comprometiéndose a pagar por lo menos el veinte por ciento (20%) al contado y el ochenta por ciento (80%) restante en seis años mediante pagos parciales, del trece por ciento (13%) de la deuda durante los cinco primeros años y del quince por ciento (15%) en el último, que se harán en cuotas semestrales. El crédito deberá garantizarse con hipoteca de primer grado y devengará sobre los saldos adeudados un interés del ocho por ciento (8%) anual pagaderos por semestres vencidos. Para el pago de las cuotas semestrales el Banco de la Nación Argentina u otra institución oficial de crédito otorgará al comprador que lo solicitare un crédito equivalente al cuarenta por ciento (40%) del precio total, de cuyo monto se le entregará en oportunidad de cada vencimiento un importe igual a la mitad de la suma que deba pagar el vendedor. Tal préstamo se garantizará con hipoteca de segundo grado, devengará un interés del cinco por ciento (5%) anual y se devolverá en seis cuotas anuales e iguales a partir del sexto año. b) Para el caso de arrendamiento exclusivamente agrícola, comprometiéndose a pagar por lo menos el diez por ciento (10%) al contado y el saldo, garantizado con hipotecas de primer grado, en cuotas anuales hasta la total cancelación equivalente al 40% de la cosecha cada uno, o su equivalencia en efectivo. El saldo resultante después de cada amortización se reajustará en función a números índices deter-



minados sobre la base de las variaciones operadas en los precios mínimos de la cosecha inmediata anterior del trigo, maíz, lino, avena, centeno y girasol con relación al precio mínimo de tales productos para la cosecha 1956/57 que se considerará como base 100. Sobre el saldo resultante en cada oportunidad se pagará un interés del ocho por ciento (8%) anual por trimestre vencido.

La ley acuerda especiales franquicias impositivas tanto para el comprador como para el vendedor que se acojan a la ley, así como exención del impuesto a los réditos por cinco años al comprador y de las ganancias eventuales al vendedor, todo ello en proporción a la parte que ayuda cada uno en su financiación.

Los gastos que ocasione el trámite para fijar el precio serán soportados por la parte que se haya alejado más del fijado oficialmente. Una vez perfeccionada la venta, el arrendamiento dentro de los treinta días de notificado el precio definitivo deberá depositar como mínimo el 10% del precio de venta o bien convenir con el propietario forma de pago. Entonces el propietario-vendedor le entregará la posesión del lote vendido y hasta tanto escriture percibirá el interés del 5% anual pagadero por semestres vencidos sobre el saldo deudor. En caso de que la demora le fuera imputable a él, el colono seguirá pagando el arrendamiento o aparcería vigente. La ley dispone que la exigibilidad de las obligaciones emergentes del contrato de compraventa queda subordinada al otorgamiento del crédito oficial al arrendatario comprador.

Respecto de los juicios pendientes por excepción a la prórroga legal de la ley de arrendamiento, para el caso de que el propietario no quiera vender, seguirán su curso normal y se podrá obtener el desalojo en los casos que procede. La reglamentación de la ley podrá extender a otras operaciones de compraventa de campos, siempre que se trate de una unidad económica, las franquicias impositivas de la comentada.

En los considerando de este decreto ley 2187/57 que me voy a permitir transcribir por su extraordinaria trascendencia, se alude que la prolongación del régimen de excepción y de emergencia de los arrendamientos rurales crea problemas más graves que los que se quiso resolver. Que la reiterada promesa de la tiranía de dar la tierra a quienes la trabajan sólo sirvió para engañar a los productores agropecuarios, ya que jamás se hizo nada serio para traducirla en hechos. Que por el contrario, la escandalosa confiscación del fruto de su trabajo impidió que los productores agropecuarios en momentos propicios pudieran disponer de los recursos necesarios para alcanzar la propiedad de la tierra. Que fue propósito decidido de la Revolución Libertadora proveer los medios para que esta aspiración fuera una realidad en la tierra argentina en el más breve plazo. Que la situación de

emergencia a que se ha llegado permite crear las condiciones necesarias para que el proceso se realice dentro de los cauces legales, premisa fundamental de la acción del Gobierno Revolucionario. Que este alto propósito debe cumplirse en el marco de la Constitución de la Nación que sostiene el derecho de propiedad, máxime teniendo en cuenta que a esta altura de nuestra evolución es un hecho indiscutido que la propiedad privada, convenientemente distribuida, constituye el estímulo más efectivo del progreso económico y social. Que la prolongación indefinida de un régimen de emergencia en momentos de crisis conspira contra el progreso técnico de las explotaciones agropecuarias y contra el aumento de la producción, urgentemente requeridos por la situación económica del país; Que la crisis agropecuaria que diera lugar al régimen de la prórroga ha sido ampliamente superada y substancialmente eliminada con las medidas oportunamente adoptadas por el actual gobierno; Que los nuevos precios oficiales aseguran una etapa de prosperidad al productor rural. Que no es aconsejable pasar repentinamente del régimen de emergencia imperante a otro de libre contratación por los trastornos que se provocaría. Que para facilitar el acceso del productor rural a la propiedad de la tierra que ocupa es conveniente estimular las ventas entre propietarios y arrendatarios, acordando exenciones impositivas a tales operaciones. Que al crear las condiciones para que los auténticos trabajadores de la tierra, por su iniciativa y esfuerzo, puedan transformarse en propietarios, el Gobierno de la Nación confía en las elevadas cualidades morales que han cimentado su tradicional prestigio. Que la transformación de un número apreciable de arrendatarios de las tierras que ocupan contribuirá de modo decisivo a elevar el nivel de la vida de la población rural, evitando el éxodo campesino a los grandes centros de población. Que la popularización de la propiedad privada consolidará la democracia en el país. Que es indudable que la acción protectora financiera del Estado debe beneficiar, primordialmente, al productor rural que explota una extensión de campo para el mantenimiento y progreso de su familia. Que la actual estrechez financiera obliga a limitar el apoyo crediticio a una unidad económica de progreso capaz de proporcionar base suficiente de desarrollo a los espíritus esforzados. Que resulta impostergable adoptar algunas medidas de transición, sin perjuicio de la reforma de aquellas disposiciones de la ley 13.246 que constituyen una rémora para la libre oferta de campos en arrendamientos con daño de las nuevas generaciones rurales y que el sistema de prórrogas indefinidas ha eliminado la oferta de tierras en arrendamientos impidiendo que miles de argentinos, peones, hijos de chacareros y contratistas encuentren una parcela en qué iniciar sus actividades. Tales fue-

ron los fundamentos del plan comentado en los considerandos del decreto-ley 2187/57. La primera reacción que produjo este decreto-ley fué en general favorable. La Federación Agraria Argentina de Rosario, entidad que agrupa esencialmente a los arrendatarios, aconsejó a todos sus afiliados optar por la compra; luego se discutiría la forma de determinar el precio sobre el cual no estuvo muy de acuerdo, aunque falta el criterio definitivo que se fijó en la modificación y en el decreto reglamentario. En principio se quiso demostrar la voluntad que tiene el colono de adquirir la tierra que trabaja y que riega con el sudor de su frente.

El primer paso está dado, que era el más difícil y el más controvertido; lo demás se verá por el camino. En un régimen de libertad no hay que tener miedo a equivocarse porque ya se alzarán voces para rectificar los errores, limar las asperezas y buscar soluciones adecuadas. Lo principal es haber estructurado un plan y ponerlo en ejecución con decisión y valentía.

Posteriormente, por decreto-ley N° 9991, del 25 de agosto de 1957 (publicado en el Boletín Oficial del 2/9/57) se amplió y modificó el Plan de Transformación Agraria. Para ello, y como se dijo, se tuvieron en cuenta las observaciones sustentadas por el Banco de la Nación Argentina que objetó se le asignaran funciones de Tribunal de 1ª Instancia para la fijación de los precios de la tierra en los contratos de compraventa y para la determinación de lo que se considera "unidades económicas". Por ello se encomendaron dichas funciones a las Cámaras Regionales Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio. Pero, respetando el sistema federal vigente, el art. 13 del decreto-ley N° 2187/57 modificado quedó redactado así: "En caso de divergencia sobre el precio entre el arrendatario o aparcerero y el propietario, las partes podrán presentarse ante la justicia provincial competente o ante la Cámara Regional Paritaria de Conciliación y Arbitraje Obligatorio que corresponde. La cuestión será resuelta de acuerdo al procedimiento que establecerían las respectivas reglamentaciones". Esta reglamentación se dictó por el decreto N° 10.179, del 29 de agosto de 1957, publicado en el Boletín Oficial del 4/9/57. La prórroga de los contratos establecida por el art. 1º del decreto-ley 2187/57 fué ampliada al 30/9/57. Es interesante la definición que trae el decreto reglamentario en su art. 29 de la "unidad económica de progreso" que es la extensión de tierra apta para la explotación racional prevaliente en cada región que trabajada por una familia tipo constituida por el matrimonio y tres hijos que colaboren en la misma aportando en conjunto la mayor parte del trabajo necesario, le permita vivir y progresar". Se estimaba el valor funcionario de dicha parcela, libre de mejoras, para el ciclo 1957/1958 en mñn 400.000.

El decreto limitó los derechos del comprador para el caso de concretarse la compra prohibiéndole la cesión del boleto, prohibiendo la venta del predio por cinco años, y prohibiéndole por cinco años arrendar o ceder el predio bajo apreciamiento de multa. Respecto del aparcerero comprador le obliga a sembrar el 85% de la superficie apta del predio. Con respecto a la forma de determinar el precio el decreto-ley 2187/57 en su art. 14 establecía que: "La institución de crédito fijará el precio de acuerdo a la productividad estimada por renta cierta calculada por los precios de rendimientos normales de los últimos cinco años y los precios corrientes". A raíz de las objeciones y repartos presentados a este artículo principalmente por la Federación Agraria Argentina, se dispuso que el precio se fijará de acuerdo a la productividad estimada por renta cierta calculada por los promedios de los últimos cinco años, los valores venales y la contribución territorial". Se suprimió lo de "rendimientos normales" aclarando el concepto por el de "promedios de los últimos cinco años" que es un valor más adecuado a la realidad, complementándolo con el de los valores venales y la contribución territorial.

Esta fijación de precio es apelable ante la Cámara Central de Arrendantes y Aparcerías Rurales. El decreto-ley 9991/57, como se dijo, amplía hasta el 30/9/57 la prórroga de los contratos del art. 1º del decreto-ley 2187/57 y además amplía también los plazos para que se contenten la oferta de compra. Se incluye en el articulado de la ley a los contratos celebrados con posterioridad al 28/9/48 que anteriormente parecían excluidos, y a los ceses de juicios de desalojo en trámite.

Se amplían, además, las facilidades y exenciones impositivas para los que intervinieran en la concertación de los contratos de compra-venta y en la obtención de créditos bancarios.

Estas normas han sufrido una nueva y última modificación por decreto-ley 8074 del 25/4/58 publicado en el Boletín Oficial del 13/5/58. Según esta reforma, el art. 7º del decreto-ley 2187/57 amplía las posibilidades crediticias del colono y las facultades de los Bancos al respecto.

Por último, y para terminar, se pueden consignar las últimas modificaciones sobre el problema a saber: por decreto-ley Nº 6430, del 30/4/58 (B. O. 14/5/58) se volvió a modificar el art. 4º de la ley 13246 de la siguiente manera: "Art. 4º Los propietarios de un único predio, cuyo valor no exceda de ochocientos mil pesos (\$ 800.000.—) moneda nacional, que hayan efectuado la contraoferta de venta a que se refieren los artículos 4º y 5º del decreto-ley Nº 2187/57 podrán, en caso de no concretar la operación, convenir un reajuste del precio de arrendamiento. Además se decretaron las siguientes disposiciones: "A los efectos de establecer el límite de ochocientos mil pesos

“moneda nacional (m\$n 800.000.—) a que se refiere el artículo “precedente se tomará en cuenta exclusivamente el valor que el “propietario haya asignado a su predio en la contestación a la “oferta de compra formulada por el arrendatario. En caso de “desacuerdo sobre el monto del reajuste del precio de arrenda- “miento decidirán a pedido de parte los organismos nacionales “o provinciales que sean competentes, de acuerdo a sus respec- “tivas normas de procedimiento. Las disposiciones del presente “decreto-ley entrarán en vigencia desde la fecha de su publica- “ción. A partir de la fecha de publicación del presente decreto- “ley quedan derogadas todas las disposiciones que se le opon- “gan”. Cabe observar que estas modificaciones fueron introdu- “cidas a pedido de la Federación Agraria Argentina y los centros de Pequeños Propietarios de Fincas Rurales.

Respecto a la situación de las Cámaras Paritarias de Arrendamiento y Aparcerías Rurales por decreto-ley 6283, del 28/4/58 (B. O. 8/5/58) se dispuso que dichas Cámaras no recibirán nuevos juicios a partir de la fecha de publicación del decreto y que los nuevos juicios debían iniciarse ante los Tribunales Provinciales competentes, ello fué respetando la jurisdicción federal de la República.

En junio ppdo. la Honorable Cámara de Diputados de la Nación dispuso derogar el decreto-ley que se comenta N° 6283/58 restableciéndose la competencia exclusiva de las Cámaras Paritarias de Arrendamientos y Aparcerías dispuesta por el art. 1° de la ley 13897 y declarado en vigencia el art. 48 de la ley 13246 conforme a la reforma introducida por el art. 2° de dicha ley. Contra esta sanción ha protestado la Sociedad Rural Argentina en nota dirigida al Senado de la Nación solicitando no se apruebe la sanción de Diputados por entenderla contraria a los textos constitucionales vigentes y que de este modo no se respetan las autonomías provinciales. El Honorable Senado de la Nación tiene ahora la palabra sobre este aspecto jurisdiccional.

Por su parte el Honorable Senado de la Nación en sesión del 25 de julio ppdo. aprobó un proyecto de ley sobre arrendamientos y aparcerías rurales elaborado por el Poder Ejecutivo Nacional y uno de los senadores. Posteriormente en la sesión del 31 de julio ppdo. la Honorable Cámara de Diputados les dió sanción definitiva, que fué promulgada por el P. E. bajo el N° 14451 (B. O. 21/8/58).

Como características generales de la ley se pueden señalar las siguientes:

- a) Se prorrogan en general todos los contratos comprendidos en los decretos-leyes núms. 7095/55, 2187 y 9991/51 al 31/12/61.
- b) Si bien el art. 29 deroga los decretos-leyes 2187 y 9991, de 1957, o sea el Plan de Transformación Agraria criticado du-

rante el debate, lo cierto es que lo incorporan casi en su totalidad al texto de la ley en sus arts. 9 y sigtes. dándoles a los arrendatarios un nuevo plazo de 120 días contados a partir de la publicación de la ley para proponer la compra del predio al propietario. Se reconoce así la bondad del plan de transformación agraria.

c) El precio de la compraventa se fija tomando como base la productividad del predio celebrado sobre los ocho años anteriores a la tasación. Esta valuación podrá aumentarse hasta tomar el promedio del quinquenio anterior cuando se trata de un propietario que arrienda un único campo y a su vez reducir la valuación al período del decenio en los casos de que la propietaria fuera una sociedad anónima (art. 16).

a) Todas las cuestiones a que da lugar la aplicación de esta ley se someten a la jurisdicción de las Cámaras Paritarias y Arrendantes y Aparcerías Rurales (art. 26) que se restituyen en su validez legal anterior derogándose los decretos-leyes 3812, 6074/58, modificatorio del Plan de Transformación Agraria, 6283/58 limitando la competencia de las Cámaras Paritarias de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, y 6430/58 modificatorio de la ley 13246.

e) Se autoriza la revisión de los precios del arrendamiento en caso de prórroga de los contratos fijándose el arrendamiento hasta en un 8% del valor del campo en función de la productividad en el decenio anterior.

f) Se excluyen las sociedades anónimas tanto arrendatarias como propietarias de los beneficios de la ley y cuando el campo tenga cuatro o más unidades económicas, y no se concreta la compraventa, el Poder Ejecutivo puede proceder a la inmediata expropiación del inmueble que a ese efecto se declara de utilidad pública.

Todas las demás disposiciones de la ley enunciada resumen las reformas introducidas a la legislación vigente en ese entonces por los decretos-leyes del Gobierno Provisional de la Nación, que por otra parte se derogan con las novedades antedichas. En resumen, todos los contratos de arrendamiento incluidos en los decretos-leyes 2187 y 8991/57 quedan prorrogados al 31/12/1961 y en caso de que no se concrete la compraventa por culpa del propietario mediante ofrecimiento de compra del arrendatario, quedan prorrogados los contratos hasta el 31/12/1964, pudiéndose reajustar el precio del arrendamiento. La Sociedad Rural Argentina, la Asociación Propietarios de Tierras Arrendadas, la Confederación de Propietarios de Pequeños Predios Rurales, la Confederación de Sociedades Rurales de Buenos Aires y La Pampa, la Cámara de Sociedades Anónimas y la Bolsa de Comercio

han solicitado del P. E. N. el veto parcial de la ley en cuanto discrimina en contra de las sociedades anónimas por el hecho de que cuando el titular de la propiedad revista esa forma jurídica sus bienes sean pasibles de expropiación. Consideran dichas entidades reclamantes que esos artículos de la ley serían inconstitucionales en cuanto vulneran el principio de igualdad ante la ley y que se perjudican las explotaciones realizadas por los miembros de una familia que precisamente han adoptado la forma de una sociedad anónima para evitar la excesiva división de los campos y el minifundio antieconómico. En realidad, la legislación sobre arrendamientos de la ley 13246 ha excluido de su amparo a las sociedades anónimas arrendatarias. Así el artículo 52, inciso f) (texto actualizado por el decreto-ley 2188/57) excluye de las prórrogas legales a las sociedades anónimas arrendatarias. Ahora la nueva ley va más lejos y dispone la expropiación de las tierras de las sociedades anónimas arrendatarias en general sin ninguna limitación. La ley de colonización 14392 modificada por el decreto-ley 2964/58 no ha ido tan lejos en materia de expropiación, que viene a ser una verdadera sanción indiscriminada en contra de las sociedades anónimas como tales, sino que dicha ley de colonización tiene en cuenta la productividad y racionalidad de las explotaciones. Creo que deben efectuarse las necesarias discriminaciones del caso y tener especialmente en cuenta la forma y modo de la explotación de la tierra antes de disponer el despostramiento de los bienes de una sociedad anónima campesina o con funciones complementarias en el campo. Es el caso de efectuar previamente un estudio jurídico contable y económico de todas las situaciones que pudieren encontrarse comprendidas en esta legislación para poder obrar así con conocimiento de causa. Por último cabe advertir que se ha dado fuerza legal a las disposiciones reglamentarias del Plan de Transformaciones Agrarias según las cuales el arrendatario que adquiere el predio por aplicación de la ley no podrá ceder el hoto de compraventa, deberá explotar el predio personalmente y no podrá enajenarlo por cinco años, no podrá subdividir la unidad económica; en suma se van unificando así los criterios colonizadores emergentes del Plan de Transformación Agraria y de la ley de colonización, y que al convertir a los arrendatarios en propietarios de la tierra que trabajan es una verdadera forma de colonizar, sobre todo si se le obliga a determinada forma de trabajo aún después de haber obtenido su título de dominio.