

24-07-2008

La propuesta presentada por el bloque del PRO sobre el proyecto de Ley de Arrendamientos

El bloque de Diputados liderado por Federico Pinedo solicitó considerar cambios en los límites del plazo de cinco años y en la extensión máxima de alquiler de hasta diez unidades por arrendatario, entre otros aspectos contenidos en el proyecto de ley que será tratado por la Cámara baja en agosto próximo.

Buenos Aires, 21 de julio de 2008

Al señor Presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación

Dr. Eduardo Alfredo Fellner

De nuestra consideración:

En los términos del artículo 113 de nuestro reglamento, nos dirigimos a usted para observar el dictamen, correspondiente al Orden del Día número 534 del corriente año, referido al Expediente 4967-D-07 y otros.

Al respecto, nuestras observaciones son las siguientes:

La ley de Arrendamientos vigente se adecua a la reglas del mercado y fomenta la producción de la tierra. De la misma no surgen litigios judiciales por errores graves de la legislación, aunque es posible buscar mecanismos que mitiguen aspectos negativos tales como la degradación de los suelos o considerar formas de fomento de la ruralidad. Sin embargo, el dictamen con apoyo de la mayoría demuestra faltas de técnica legislativa que pueden prestarse a confusiones o a discrecionalidades administrativas futuras, lo que derivaría en judicialización y entorpecimiento de la producción, resultado ajeno a la voluntad incluso de quienes impulsan la reforma legislativa. Por eso creemos que debemos hacer un aporte constructivo, para beneficiar a la producción y a sus actores, así como a nuestra nación en su conjunto, cosa que no sucederá si se disminuye la producción.

Resulta contraproducente alterar los sistemas que hoy se utilizan y que hayan demostrado ser capaces de dar acceso a la tierra ajena, productividad y baja conflictividad. En este sentido, parece razonable confiar más en la capacidad de las personas de velar por sus propios intereses mediante la celebración de acuerdos con otras personas y no pretender que sea la legislación la que prevea todas las alternativas (lo que es imposible) e imponga la voluntad del legislador por encima de la de todas las partes involucradas. El dictamen de la mayoría tiene un fuerte componente ideológico ajeno a las relaciones contractuales del empresario rural, ya sea pequeño o grande.

Los excesos regulatorios llegan a puntos tan específicos que terminarán por dificultar la actividad en general o llevarán a prácticas ilegales que desencadenarán mecanismos de

corrupción. Un ejemplo de esto es el establecer en el equivalente a 10 unidades económicas la superficie máxima que podrá explotar cualquier persona o sociedad como arrendatario, aparcerero tomador o mediero (art.6). Si nos apartamos de cualquier juicio previo o prejuicio ideológico, veremos que esto no beneficia a los titulares de la propiedad (arrenderos), que verán limitada la demanda de sus tierras, ni a los arrendatarios a los que se les ponen límites. ¿Cuál sería el bien jurídicamente protegido, entonces? Supuestamente el interés de otros potenciales arrendatarios, que podrían beneficiarse con una eventual baja de los precios de arriendo. Sin embargo, la limitación tendría efectos negativos para el interés general, ya que la Argentina se vería privada de la competitividad internacional de sus productos, por la arbitraria limitación de escala, que impacta en los costos. También se generaría un encarecimiento vía seguros, ya que se estaría eliminando la posibilidad de que los productores diversifiquen sus riesgos mediante siembras en distintos lugares, mitigando el riesgo climático, que en agricultura no es menor. Por último, de tener éxito la medida, cosa dudosa, se estarían prohibiendo en los hechos mecanismos asociativos de propietarios, productores, proveedores de insumos y maquinarias, trabajadores de laboreo (llamados “contratistas”) y supervisores técnicos, lo que a todas luces es negativo para todas esas categorías de personas. Esto requiere ser reanalizado. No es lo mismo un fondo de inversión “golondrina” que una asociación de trabajadores destinada a mejorar el nivel de vida individual de sus miembros.

Se nota aquí el prejuicio de considerar malo a lo grande. A veces resulta así. Pero otras veces, muchas veces, el establecimiento de grandes emprendimientos permite hacer productivas a zonas que no lo eran antes y genera grandes oportunidades de trabajo para pequeñas y medianas empresas, proveedores, trabajadores especializados, comercios, maquinistas, etc. Este es un fenómeno conocido en la economía industrial y en nuestro medio puede verse en el desarrollo notable de producciones en zonas hasta ahora marginales o inexploradas, en provincias como las de nuestro norte. No tiene sentido atacar a ese tipo de grandes emprendimientos, ni tiene sentido impedir que los chicos se transformen en medianos y los medianos en grandes. “Apoyamos a los chicos para que tengan éxito y sean grandes y no para que se mantengan chicos”, dijo a parlamentarios argentinos, recientemente, la ministra de industria del gobierno vasco de orientación socialcristiana.

Entre otros perjuicios de ese esquema, las fábricas de maquinaria agrícola deberán rediseñar sus modelos, reducir su tamaño y dañar también sus ahora desarrollados mercados externos. Nótese que una de las ventajas competitivas de la Argentina frente a los Estados Unidos, consiste en que aquí está muy desarrollada la economía asociativa y la utilización económica de grandes maquinarias, mientras que en el país del norte los granjeros suelen tener maquinarias con gran capacidad sobrante en relación con el tamaño de sus parcelas. Es absurdo atacar nuestra ventaja, sin rédito para casi nadie.

El art. 5 quita garantías al propietario para el supuesto de la falta de pago de arriendos sin limitación en cuanto a las causas de la falta de pago, y el art. 10 prohíbe la fijación de un porcentaje adicional al alquiler de acuerdo a los rendimientos, eliminando una práctica muy común que hace que el propietario fije un alquiler menor, pero quede asociado si se da un rendimiento superior al habitual. Este tipo de modificaciones resultan innecesarias o requieren una mayor precisión de su causalidad y objetivos.

El art. 25 incluye las obligaciones que habitualmente se fijan a los arrendatarios, pero trae la novedad de obligar al arrendador a pagar el 50% de los gastos de combate de las plagas sin aclarar cuales y si existieran al principio del contrato. En el Título III dedicado a la aparcería se fija que los arrendatarios deberán contribuir con el 50% de los gastos que origine una “agricultura sostenible” sin aclarar de qué gastos se trata.

Corre peligro la seguridad jurídica también a través de una revisión del precio obligatoria por “causas generales o regionales”. Los arts. 16 a 19 eliminan totalmente la actual modalidad de contratos accidentales por una cosecha, estableciendo a rajatabla un mínimo de 5 años, lapso que puede ser positivo para planes de preservación del suelo mediante rotaciones, pero que puede ser muy limitativo en un contexto de incertidumbre e inflación. Tal vez habría que prever mecanismos de flexibilidad mínima en ciertos casos. Sólo podrán arrendarse por un año los referidos al pastaje de animales o la producción de semilleros. Considérese que la tecnología actual permite más cosechas que antes en iguales períodos o ciclos agrarios. Alargar los compromisos contractuales (los arrendamientos) y achicar las alternativas transitorias o circunstanciales (los contratos accidentales) es ir contra la necesidad de actualización de las condiciones de arriendo, sobre todo teniendo en cuenta que la actual legislación limita el abuso de la contratación accidental, pero con el plazo mínimo de 3 años.

Las reformas planteadas en el dictamen de comisión encuentran su razón de ser en evitar la concentración en unos pocos capitalistas, ajenos a la cultura y tradición agrarias, que podrían incluso ser extranjeros sin arraigo en nuestro medio. En este sentido se critica al concepto de “pool” de siembra dejándolo como un término no desagregado que no discrimina entre empresas de grandes capitales que poseen y/o trabajan inmensas extensiones en cualquier lugar y los miles de contratistas que alquilan y siembran campos con fondos propios y ajenos en clara competencia con los anteriores. En este sentido, es necesario destacar que actualmente los propietarios que tienen más tendencia a arrendar sus campos son los “pequeños”, que no tienen capital o escala para explotarlos por sí mismos. El dictamen en cuestión presupone que en esta realidad socio económica existe un desequilibrio entre arrendador y arrendatario en favor de aquél y, por lo tanto, habría que dictar una ley tuitiva, desequilibrada en favor del más débil. Pero si las prácticas de alguno de esos sujetos, sean pooles de asociación familiar o pooles administrados por cuantiosos fideicomisos, fueran monopólicas o violaran las normas de la sana competencia, existen recursos legales para sancionarlas, sin prohibirlas por vía de una ley.

Es necesario mencionar también los límites de una ley de arrendamientos, más allá de la excesiva regulación del dictamen en cuestión. Una ley de alquileres rurales no puede solucionar todos los problemas, desde la preservación del suelo y del medio ambiente, hasta el desaliento de migraciones. En nuestro criterio es más beneficioso para el interés común el permitir el desarrollo del interior con más inversiones y más acuerdos asociativos entre las personas, pues una nación con pocos habitantes y mucha producción debería eliminar la pobreza rápidamente de su seno, si no se lo impidieran regulaciones que generen efectos no previstos o deseados, quitando a nuestra nación su competitividad de conjunto.

A partir de estas modificaciones será preferible mal explotar un establecimiento que efectuar un arrendamiento, a la inversa de lo que ocurre actualmente y ello traerá perjuicio y caída de la producción nacional. Reglamentando limitativamente los

arrendamientos como hace este proyecto, se lo lleva al pequeño propietario a la disyuntiva de “vender” su tierra (con la consiguiente mayor concentración de la propiedad) antes que quedar sujeto a un contrato largo, con privilegios para el arrendatario, con limitaciones de contratación y precios incluidos.