

PROYECTO DE LEY DE ARRENDAMIENTOS Y APARCERÍAS RURALES

Buenos Aires, Febrero de 2009

SAGPYA



**Ministerio de Producción
Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca
y Alimentos**

Actualmente, la tercerización de la producción agropecuaria es un hecho que se da en todas las regiones del país a través de contratos de diferente naturaleza y condiciones, formales e informales que responden a su vez a diversas razones y lógicas, enraizadas en un amplio abanico que va desde la evolución histórica del sector hasta sus transformaciones más recientes. Para dimensionar y analizar las cuestiones antedichas y explorar si la legislación vigente es adecuada o necesita ser reformada y, de ser así, en qué aspectos y con qué impactos, la Secretaría de Agricultura conformó una Comisión interdisciplinaria e interinstitucional, integrada por técnicos propios, el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) y expertos externos. Del trabajo de esa Comisión ha resultado un estudio del que aquí se presentan los elementos esenciales.

Contenido

Capítulo I. Fundamentos	3
1. Introducción.	3
2. Evolución de las estructuras agrarias y de la legislación sobre contratos agrarios.	5
2.1. La expansión del sistema tradicional de arriendos y aparcería.	6
2.2. El retroceso del sistema tradicional de arrendamientos.	10
2.3. La reconfiguración del sistema de arrendamientos y aparcerías.	12
2.4. Los distintos productores agropecuarios.	15
2.5. A modo de síntesis.	21
3. Factores que influyen en la actual situación del mercado de arrendamientos.	22
4. Situaciones de tenencia de la tierra presentes en las regiones extrapampeanas.	25
5. Síntesis final.	28
Capítulo II. Propuestas de reformas a la ley de arrendamientos y aparcería	30
1. Del Régimen De Contratos Agrarios	30
2. De la Protección de los recursos naturales.	31
3. Del Registro de los contratos agrarios.	32
4. De los requisitos de las partes previstos en los contratos.	33
5. De las Obligaciones de las Partes	34
Desde el punto de vista del arrendador	34
Desde el punto de vista del arrendatario	35
6. De la Fijación del Precio y la Forma de Pago	36
7. De la Revisión del Precio.	36
8. Del Plazo	37
9. Contratos Accidentales.	37
10. De otras formas contractuales	38
Contratos Promovidos.	38
Arrendamiento a tranquera cerrada.	39
11. De la eliminación de la mediería en el articulado de la ley.	39
Capítulo III. Propuesta de ley	40
Anexo I: Iniciativas legales destinadas a regular el precio de los arrendamientos para dificultar procesos de concentración productiva.	54
1. Acerca del límite a la superficie arrendada	54
2. Acerca de la regulación del mercado de arrendamientos.	55
Anexo II: Oportunidad de la presentación de una ley de arrendamientos agrarios no definido. Marcador	

Proyecto de Ley de Contratos Agrarios

Capítulo I. Fundamentos

1. Introducción.

La importancia de la temática del arrendamiento de la tierra sigue siendo un tema relevante en la agricultura mundial. Existe una gran variedad de tipos de contratos, que van desde los arrendamientos a cambio de mano de obra y los acuerdos de aparcería en pequeña escala hasta el arrendamiento de mayor escala con alta inversión de capital en insumos y maquinaria.

Mientras en las regiones con problemas de desequilibrio en el control de la tierra por la presencia de grandes unidades y formas precarias de ocupación del espacio por los pequeños productores los arrendamientos pueden formar parte de estos desequilibrios, en casos de sectores productivos de alto desarrollo, como sucede en gran parte de la agricultura y ganadería argentina, los sistemas de arrendamiento ofrecen claras ventajas al separar el costo de comprar las tierras y las importantes necesidades de capital para hacer competitivo a escala internacional a estos sectores.

Las reformas a las leyes de arrendamientos que se han desarrollado últimamente en diversos países de la Comunidad Económica Europea en búsqueda de aumentar la eficiencia de las explotaciones y disminuir los subsidios agrícolas, y de resolver la falta de sucesores a los actuales titulares de las unidades familiares, han tendido a flexibilizar los sistemas de arrendamientos en términos de plazos y creciente decisión autónoma de las partes contratantes renovando así la relación entre control de la producción, propiedad de la tierra e inversión de capital. Las recientes reformas en la legislación agraria en China que permiten a los campesinos vender, arrendar o hipotecar el derecho de uso de la tierra por 30 años para trasladarse a zonas urbanas, tienden también a fortalecer nuevos desarrollos de los sistemas de arrendamiento en búsqueda de generar explotaciones cuyo tamaño las haga viables en relación al desarrollo tecnológico actual y competitivas a escala internacional. Son solamente ejemplos de cómo los países encaran reformas a sus normas legales de acceso a la tierra en

función de los nuevos desarrollos agrarios vinculados a las transformaciones de las formas de producir y los nuevos actores sociales en gestación.

Abordar entonces en el país reformas a las leyes vigentes sobre el sistema de arrendamientos y aparcerías, supone evaluar cuales son las características de la tenencia de la tierra en el país y reseñar brevemente la evolución histórica de la misma, para apreciar en qué condiciones de contexto social fueron dictadas las leyes agrarias específicas y discutir entonces cuales son las nuevas realidades que imponen cambios en la legislación vigente. La comprensión de estos procesos desde esta perspectiva y no desde principios legislativos genéricos que ignoren las profundas transformaciones operadas en la trama social del agro argentino, permiten apreciar el profundo cambio desarrollado entre los actores participantes en las relaciones contractuales. Las leyes vigentes (13.246 y reformas) recogen la tradición de generar mecanismos defensivos para los arrendatarios y aparceros, dado el sistema tradicional de arrendamientos que se fue disolviendo entre 1940 y 1970, dando lugar a un predominio claro del sistema de propiedad directa.

Desde entonces, la nueva expansión agrícola estuvo también asociada a la expansión del contratismo accidental y las formas combinadas de propiedad y arrendamiento, y de propiedad y contratismo accidental. La expansión creciente de los denominados genéricamente "pools de siembra" y las redes productivas fortaleció desde fines de los ochenta el arrendamiento puro y la combinación propiedad-arrendamiento, con una escala de tamaño de las unidades productivas superior a la de décadas anteriores y una disminución del número de unidades. Es decir, estamos frente a nuevas formas de articular la propiedad del suelo, lo que implica un tipo de arrendatarios y de rentistas diferentes a los del sistema de arrendamientos que predominó en el agro argentino hasta la década de 1950. Como este sistema determinaba una posición asimétrica en perjuicio de un sector de los arrendatarios agrícolas en materia de estabilidad y control completo de los procesos de producción y comercialización, la legislación se centró en su defensa en estos puntos. Pero las leyes son producto de procesos de conflictos sociales que además de permitir su sanción, marcaron ideológicamente la percepción social sobre esta problemática. Nada sería más errado hoy que mantener estas visiones que tienen su raíz en procesos ya superados, para abordar nuevas iniciativas tanto en materia de legislación como de políticas.

Estas consideraciones iniciales explican la lógica de esta presentación que parte de analizar la evolución histórica en términos sociales y legales del sistema de arrendamientos y aparcería, el estado actual de la producción por estos sistemas en el país y la incidencia económica de los

contratos de arrendamiento en los distintos actores sociales agrarios. A partir de ello se fundamenta lo esencial de esta propuesta, que además tiende a mejorar sensiblemente el régimen de contratos agrarios de acuerdo a los avances de técnica legislativa. Al mismo tiempo incorpora todos los contratos agrarios a los alcances de la ley, lo que es de particular importancia en relación a temas tan relevantes como la conservación de los suelos y el desarrollo de buenas prácticas agrícolas en que, actualmente, no están incluidos contratos tan significativos como los accidentales.

Es de particular importancia remarcar que una ley de arrendamientos y aparcería está destinada a regular las relaciones contractuales entre sujetos privados y “per se” no puede resolver diversos aspectos vinculados con la problemática social y el perfil de la sociedad agraria a la que se aspira, lo que sólo puede impulsarse desde un conjunto integrado de políticas económicas y sociales que solo parcialmente se expresan en la legislación.

Tampoco puede abordar en detalle aspectos que requieren el dictado de otras leyes específicas. Un caso claro es lo referente al manejo del medio ambiente y los recursos naturales como suelo y agua. Respecto a esto último en la ley de arrendamientos sólo puede incorporarse el articulado que armonice la ley con los presupuestos mínimos que debe contener una futura Ley de Suelos que además de desarrollar estos aspectos en profundidad, deberá establecer órganos de aplicación dado el carácter de poder de policía necesario en relación a esta problemática en que está en juego el carácter de los recursos naturales como bienes sociales.

Precisadas las restricciones vinculadas con los alcances de una ley de contratos agrarios, el proyecto define los alcances de la ley en relación al tamaño de las unidades arrendadas, plazos, mantenimiento de los contratos accidentales, etc. los que tienen que ver con el diagnóstico de la estructura agraria que se presenta más abajo.

2. Evolución de las estructuras agrarias y de la legislación sobre contratos agrarios.

2.1. La expansión del sistema tradicional de arriendos y aparcería.

En nuestro país las instituciones del arrendamiento, la aparcería y formas precarias de ocupación del suelo en el agro existen desde el período colonial. Pero también estuvieron estrechamente asociados a la expansión ganadera y agrícola desarrollada desde la segunda mitad del siglo XIX. Hacia 1895 el 45% de las unidades agrarias eran arrendadas, fenómeno que abarcaba tanto a la agricultura como a la ganadería. Esta forma de acceso a la tierra permitía que parte de los nuevos capitales que se incorporaban a la producción se concentraran en los procesos productivos y no se inmovilizaran en la compra de tierras. Pero en las primeras décadas del siglo XX las tierras ocupadas alcanzan una valorización creciente acompañando el crecimiento del mercado interno y el alza de los precios internacionales de la ganadería y los granos y las tasas de arrendamiento suben en forma importante. Particularmente relevante era el fenómeno en la región pampeana donde en 1914 las unidades arrendadas representaban el 43.2% del total, porcentaje que subía al 63% en las unidades agrícolas.

Durante la década de 1910 se desarrollaron conflictos agrarios importantes en la zona pampeana donde los altos precios de los arrendamientos y la gran inestabilidad en algunas zonas de los arrendatarios generaron huelgas agrarias significativas. Como consecuencia de ello, en septiembre de 1921 se dicta la ley 11.170 que, a diferencia del Código Civil, eliminaba la libre voluntad de las partes en la celebración de los contratos de arrendamientos, introduciendo normas de orden público, irrenunciables, en protección del arrendatario de hasta 300 hectáreas. Se fijaba un plazo mínimo de cuatro años. Los arrendatarios podían introducir mejoras teniendo derecho a ser indemnizados al finalizar el contrato hasta un 10% del valor de la propiedad. Eran insanablemente nulas las cláusulas que obligaran al arrendatario a vender los productos al locador o a determinada persona; a asegurar los cultivos o cosechas con determinada sociedad o persona; a trillar, cortar, emparvar o transportar con determinada máquina, empresa de de trabajo o persona indicada y a renunciar a los derechos y garantías conferidos por esta ley a los locatarios. Se declaraban inembargables y no podían ser objeto del derecho de retención, los muebles, ropas y útiles domésticos del agricultor, arado, rastra, sembradora, sulky, carro, caballos, animales menores y aves para consumo por un año, la semilla de la cosecha anual próxima correspondiente a 80 has.

La sola enunciación de estos contenidos muestra la intención de proteger a los arrendatarios de menor tamaño de imposiciones que afectaban el pleno control de la producción generada, y de proteger los activos familiares básicos que les permitían

reproducirse como productores agrarios. Si bien estos sectores eran sólo una parte de los productores agrícolas pampeanos porque otros habían accedido a la propiedad de la tierra y era relevante la cantidad de tierra agrícola explotada por arrendatarios de tamaños superiores a las 300 hectáreas, quedó marcado el tipo de desequilibrios que se intentaba atenuar frente a relaciones de poder económico asimétricas entre dueños de las tierras y arrendatarios.

A partir del desarrollo de la gran crisis mundial de los años '30, los efectos combinados de disminución de precios y volumen de la producción agrícola, provocaron una caída del 45% en el valor adquisitivo de las exportaciones entre 1928 y 1932. Ello provocó la expulsión de muchos arrendatarios y las pérdidas de propiedades de agricultores y ganaderos, generando una gran conmoción social, que se vio reflejada en un intenso debate sobre la estructura agraria pampeana. Frente a la crisis que atravesaban los arrendatarios agrícolas pampeanos, en octubre de 1932 el gobierno nacional dicta la ley 11.627 que reforma a la 11.770, que fijaba las normas y condiciones de los arrendatarios agrícolas. Las modificaciones más relevantes fueron: a) la supresión del límite en cuanto a la extensión de la tierra comprendida en las previsiones legales y que en la ley anterior se fijaba en un máximo de 300 hectáreas; b) el aumento del plazo de arrendamiento mínimo de 4 a 5 años. El primer punto extendía al conjunto de las explotaciones arrendadas los beneficios de la ley, lo que indicaba la importancia de los arrendamientos de tamaño medio y alto, y el segundo intentaba dar mayor estabilidad a los productores en momentos de fuertes desalojos al vencimiento de los contratos.

Aparecieron en estos años numerosos estudios destinados a demostrar que la “cuestión agraria” argentina estaba dominada por un sistema de tenencia inadecuado que obligaba a muchos productores a acceder a la tierra por vía de los arrendamientos y que además los intermediarios entre los terratenientes y los arrendatarios agudizaban esta situación al quedarse con una parte significativa de la renta agraria. Los debates en el Congreso reflejaban vivamente esta situación, lo mismo que las leyes sancionadas

Socialmente se fue consolidando una visión simplista sobre el agro pampeano. En la misma, un aspecto central era la presencia de los arrendatarios agrícolas de reducido tamaño llamados corrientemente *chacareros* o a veces *colonos* que serían responsables de lo fundamental de la producción agrícola pampeana entre fines del siglo pasado y, por lo menos, la década de 1960. Este peso central de los arrendatarios en esta perspectiva aparece conectado con elementos que tienen que ver con estrategias productivas, con el peso social del fenómeno y con el desarrollo de conflictos sociales agrarios en la región.

Respecto a lo primero, el sistema de cultivos combinados, destinados a generar alfalfares luego de la siembra de lino y trigo, ha sido permanentemente destacado como una muestra de la subordinación de la agricultura a la ganadería, como expresión del control de los terratenientes de la primera rama que impondrían formas productivas a quienes carecían de la propiedad del suelo. En cuanto a la importancia social del fenómeno, se ha señalado constantemente el peso mayoritario del número de unidades arrendadas en la región pampeana, con el dato aportado por el Censo Agropecuario de 1937 que ilustra dicho aspecto. Finalmente, el mayor conflicto agrario en la región, iniciado por los movimientos de los arrendatarios y aparceros en 1912 y conocido como *Grito de Alcorta* que dio origen a la Federación Agraria Argentina con su constante acción en defensa de los arrendatarios y los agudos problemas sociales provocados por el desalojo de arrendatarios durante la crisis de 1930 y los inicios de la Segunda Guerra, reforzaron la temática del arrendamiento agrícola subordinado como parte esencial de la *cuestión agraria* pampeana y, por ende, argentina. En esta perspectiva el arrendamiento agrícola pampeano supone los siguientes componentes:

- a) subordinación a través de cláusulas contractuales de la producción a desarrollar, mediante la especificación de los cultivos y limitaciones estrictas a la producción ganadera;
- b) alta inestabilidad de los arrendatarios, al no firmarse contratos o fijándose plazos menores a cuatro años en caso de hacerlo;
- c) traba directa a los procesos de inversión en las unidades al no reconocerse las mejoras efectuadas;
- d) control de la venta de la cosecha y del uso de maquinarias de trilla con cláusulas accesorias en los contratos que imponían con quién debían realizarse estas operaciones.

Estas relaciones de dominio por parte de los propietarios están estrechamente asociadas a la idea de un productor agrícola con escasos recursos de capital basado casi exclusivamente en su trabajo familiar. Implican también un mercado de tierras cerrado, ya sea por precios de la tierra inaccesibles para los arrendatarios o por la decisión de los terratenientes de no vender para conservar el flujo permanente de renta del suelo a través del arriendo agrícola que se sumaba a sus ganancias como productores ganaderos en gran escala.

Esta visión, que impregnó fuertemente nuestra literatura agraria y se hizo un lugar común en las ideas sociales y políticas sobre el agro argentino, fue construyéndose con el aporte de analistas que tomaron sucesivos aspectos parciales del fenómeno del arriendo, dejando de

lado cuestiones relevantes que no tenían visibilidad social directa por no ser fuente de conflictos socio-políticos importantes. Al mismo tiempo, la coronación de esta línea de pensamiento se fue apartando cada vez más de la evolución histórica del régimen de tenencia de la tierra, con lo cual elementos que tenían conexión con la realidad de épocas remotas fueron mantenidos en décadas posteriores a su desaparición. Las ideas de este enfoque son reforzadas cuando en 1965 el Comité Interamericano de Estudios Agrícolas (CIDA), que realizó estudios en siete países de América Latina, publica su informe sobre Argentina. La visión global de estos estudios atribuía al sistema de tenencia de la tierra, y más específicamente al complejo latifundio-minifundio, la responsabilidad central del atraso en el agro latinoamericano.

Su diagnóstico sobre Argentina insistió en esta versión, que condenaba al latifundio y el arrendamiento agrícola, aunque con pocos elementos empíricos y con propuestas disímiles a las de reforma agraria planteadas para los otros países de la región. El enfoque reduccionista de esta perspectiva asimiló el arrendamiento a la pequeña unidad agrícola mientras que la propiedad a la gran explotación ganadera. Lo concibió como la forma, en el nivel de la tenencia de la tierra, de articular subordinadamente la agricultura a la ganadería. Desconoció por lo menos los siguientes aspectos:

- a) El arrendamiento en la región pampeana no sólo no fue exclusivamente agrícola, sino que la mayor parte de las tierras arrendadas estuvieron destinadas a la ganadería y a usos mixtos. Como consecuencia de lo señalado, el arrendamiento ganadero tuvo notable importancia. Además, la mayor parte de las unidades ganaderas no tenían gran tamaño;
- b) El arrendamiento agrícola fue heterogéneo con relación al tamaño de las unidades arrendadas. La mayor parte de la tierra arrendada para usos agrícolas no lo fue exclusivamente para las unidades tradicionalmente consideradas como pertenecientes a chacareros o colonos, ya que hubo arrendatarios de tamaño importante, particularmente en el sur de la provincia de Buenos Aires. Existieron propietarios de distinto tamaño dedicados a la agricultura;
- c) La división entre propietarios y arrendatarios, y entre ganaderos y agricultores, no tuvo la rigidez que le atribuye este enfoque. Fue relevante, particularmente en la ganadería, el propietario-arrendatario;
- d) La forma de arrendamiento agrícola combinada, que articulaba ganadería con agricultura, tuvo relevancia sólo para ciertas zonas de la región pampeana. La situación

del mercado mundial fue decisiva para el mantenimiento de la producción agrícola o ganadera continuada, sin que el fenómeno de la rotación de las tierras de los terratenientes con agricultura-ganadería (traducida en trabajo de los chacareros o explotación directa por los estancieros), tuviera el valor absoluto que se le atribuyó;

- e) Pese a los altos precios de la tierra que desde fines del siglo pasado dificultaron fuertemente su compraventa, el mercado de tierras no sólo existió tempranamente, sino que fue muy activo y hubo períodos que reflejaron el acceso de pequeños y medianos productores a la propiedad de la tierra.

2.2.El retroceso del sistema tradicional de arrendamientos.

La Segunda Guerra Mundial implicó un corte abrupto de las exportaciones agrícolas, particularmente de maíz y lino. Ello impulsó el pasaje a la producción de carne que se tradujo en una disminución de la oferta de tierras para arrendar y la no renovación de contratos. Frente a ello, en 1942 fue sancionada la ley 12.771 que debía regir mientras durara la emergencia y hasta un año después de la misma y por un plazo no menor a tres años. Esta ley estableció que los contratos que vencieran durante su vigencia se consideraban, a opción del locatario, prorrogables por el plazo de la misma, no pudiendo exceder los tres años. Establecía además la suspensión de los juicios de desalojo por vencimiento de los contratos.

En 1943 se sancionó un decreto que rebajó en un 20% los arrendamientos pactados para la agricultura en relación a los vigentes al 1 de julio de 1940, y se continuó prorrogando la duración de los contratos de arrendamiento hasta fines de 1945. Las sucesivas prórrogas de los contratos de arrendamientos y aparcerías a través de decretos, y los cambios en las condiciones de trabajo de los arrendatarios, tuvieron expresión legal en septiembre de 1948 en la Ley 13.246 que comenzó a regir el 1 de junio de 1949.

Como vemos, la dinámica social y política de la época en relación a la problemática agraria estaba dominada por garantizar la estabilidad de los arrendatarios, y, de hecho, mucho más allá de los plazos mínimos fijados por la ley, ya que por sucesivos decretos se prorrogaban automáticamente los contratos. En la misma dirección, el plazo mínimo de duración se extendió a cinco años con una opción para el arrendatario de tres años más. En cuanto al precio la ley facultaba al Poder Ejecutivo a proceder a la revisión cuando existieran desequilibrios entre el costo de la producción y el valor de los productos. Sucesivas leyes establecieron prórrogas a los arrendamientos vigentes, la última de las cuales, la 16.883 de junio de 1966 prolongó esta situación hasta 1968.

Si bien la ley excluyó expresamente de sus alcances a los contratos de pastoreo por un plazo no mayor a un año y a los convenios accidentales por una sola cosecha los que quedarían regidos por las disposiciones del Código Civil, las disposiciones vigentes y el control estatal fueron muy celosos en evitar la ampliación de estos plazos. Estas disposiciones produjeron consecuencias de diverso tipo. En materia de tierras de uso agrícola parte importante de las mismas se retiraron de la oferta para su arriendo, dado las condiciones vigentes que impedían a los propietarios tener certeza sobre plazos de recuperación. De hecho las leyes de arrendamientos restringieron a su aplicación esencialmente a los contratos sucesivamente renovados por las disposiciones estatales. Muchas de estas tierras pasaron a ser utilizadas por la ganadería dada la gran demanda del mercado mundial y la expansión acelerada del mercado interno por los intensos procesos de urbanización en desarrollo. Esta situación, sumada al gran retroceso tecnológico experimentado en la década de 1940 por el período bélico y los años posteriores que impidieron la reposición de maquinarias y trabaron la introducción de repuestos, material de transporte, combustibles entre otros insumos claves para el agro, provocaron una intensa caída de la producción agrícola que recién a comienzos de los años 60 recuperaría los niveles de producción de fines de la década de 1930.

En cambio, estos procesos alteraron en forma decisiva el sistema de tenencia de la tierra. La congelación de los arrendamientos provocó una fuerte caída de las rentas agrícolas y a partir de ello del precio de la tierra, potenciado por el inicio de un proceso inflacionario sostenido. Políticas crediticias que distintos gobiernos impulsaron en estas décadas facilitaron la compra de las tierras por los productores, hubo procesos parciales de colonización en tierras públicas y en estas casi tres décadas el sistema tradicional de arrendamientos se redujo notablemente. Como se advierte, los fenómenos de transformación social en materia del control de la propiedad de la tierra no necesariamente implican en el corto plazo procesos productivos expansivos.

Los datos censales de 1947 y 1969 permiten apreciar un período en que se desarrollan con mayor nitidez las tendencias de cambios en el régimen de tenencia. Aumenta el número de propietarios, tanto en su forma de propietarios puros como en la articulación de propiedad y otras formas de tenencia. Cae drásticamente el arrendamiento y las formas de aparcería y mediería. Entre 1947 y 1960 el número de propietarios puros se incrementa del 34,3% al 51,1%, es decir un 49%, y el de propietarios mixtos sube un 30,3%. En cambio, cae el de arrendatarios en un 53,2% y el de medieros y tanteros en un 42,2%. En términos de la superficie bajo diferentes regímenes de tenencia se aprecia cómo ya en 1947 el número de

hectáreas trabajadas directamente por sus propietarios llegaba al 52,1%, que se convertirá en el 73,1% en 1969. El arrendamiento bajará en el mismo período del 37,5 al 23,3%, y los medieros y tanteros mantendrán un nivel estable de participación porcentual en términos de superficie trabajada.

Los datos censales de 1947 y 1988 muestran para todas las regiones del país un aumento muy significativo de las explotaciones que tenían toda su tierra en propiedad, con un 115% de aumento en el total nacional. En contraste directo, las unidades que tenían toda su tierra en arrendamiento cayeron un 84% de promedio nacional, fenómeno que también abarcó a todas las regiones. También las unidades que tenían toda su tierra en aparcería, cayeron un 72%, fenómeno que también cubrió a todas las regiones con excepción de la Patagonia donde subió un 1%. Expresadas en hectáreas, las cifras son impactantes: de 41.103.316 hectáreas que ocupaban el arrendamiento y la aparcería en el año 1947, se bajó a 6.888.946 hectáreas en 1988. Para el año 1988, a nivel nacional se registra un peso dominante de la propiedad pura, con un 75.5% del total, contra un 3.4% del arrendamiento, el 0.76% del contrato accidental y el 0.39% de la aparcería.

2.3. La reconfiguración del sistema de arrendamientos y aparcerías.

Como hemos señalado, los propietarios de tierras que no tenían las mismas arrendadas o aquellos que recuperaron total o parcialmente a sus unidades, evitaron cuidadosamente volver a arrendar. Una salida a la situación empezó a canalizarse a través de los convenios (o contratos) accidentales por una cosecha o de pastoreo por un año. Por conveniencia de productores y propietarios, los mismos realizados por acuerdos verbales como es tradición en gran parte del agro argentino, comenzaron a renovarse más allá de lo permitido legalmente.

Esta situación tuvo finalmente su correlato legal en 1963 en que se dicta el decreto-ley N° 1639 en cuyos fundamentos se establece la conveniencia de “dictar normas legales precisas que aseguren la posibilidad de celebrar contratos accidentales a breve término para la mayor utilización de la tierra rodeando a dichos contratos de las garantías necesarias que por parte de los propietarios puedan obtener de inmediato la recuperación del predio a la terminación del plazo y para que de parte del contratista pueda desarrollar con tranquilidad su actividad productiva en forma habitual, contando con su capacidad de trabajo y los medios necesarios para volcarlos económicamente a la producción”. El decreto determinó que se consideraban excluidos de la ley de arrendamientos los contratos accidentales de hasta dos cosechas como

máximo, ya sea a razón de una por año o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarlas sobre la misma superficie, y los contratos de pastoreo de no más de un año.

Cuando a comienzos de la década de 1960 se detectó la relevancia creciente que los llamados contratistas-tanteros tenían en ciertas zonas agrícolas de la región pampeana antes de la publicación del Censo de 1988, se llegó a afirmar que la abrumadora mayoría de los contratos que implican toma de tierras de terceros en la región pampeana se realizaban dentro de los lineamientos de los contratos accidentales. Sin embargo los datos censales mostraron que en realidad el arrendamiento y la aparcería duplicaban en materia de unidades a las que figuran con contratos accidentales y las triplicaban en superficie. Mucho tenía que ver en esta situación la presencia que estas figuras mantenían en la producción ganadera.

Esta imagen de presunta primacía de los contratistas-tanteros está vinculada con el hecho de la importancia que tienen los otros contratistas, o si se prefiere, los *auténticamente contratistas* los de servicios de maquinarias. Y decimos auténticamente porque los llamados contratistas-tanteros son en realidad arrendatarios o aparceros con contratos menores a tres años. Los contratistas de maquinarias tienen una notable importancia en la región pampeana. El Censo Agropecuario de 1988 para las provincias de Buenos Aires y Córdoba mostró que el 49.2% de las unidades contrataron durante el período censal servicios de maquinaria, cubriendo con los mismos el 28.1% del total de las superficies de las explotaciones y el 62.8% de la superficie implantada (esencialmente cultivos y forrajeras). Si bien los datos deben tomarse con precaución, dado que suman diversas utilidades de servicios de maquinaria (roturación y siembra, protección del cultivo, cosecha y combinaciones de las tareas anteriores), igualmente dan cuenta de la magnitud del fenómeno. Fue la combinación de ambos tipos de contratistas lo que marcó la imagen para los analistas del fenómeno.

En las últimas décadas la intensificación productiva de las unidades agropecuarias en base a un uso más intensivo del capital y las características productivas que implican un manejo empresarial cada vez más complejo, produjeron como resultado un importante proceso de concentración de la producción en unidades de mayor tamaño. Ello implicó la eliminación de una cantidad significativa de unidades productivas de menor tamaño. Este proceso tuvo su máxima expresión durante la década de los 90 y el número total de unidades en todo el país descendió de 378.357 en 1988 a 297.425 en el año 2002, es decir 80.932 unidades menos. (21.4%). En la región pampeana dicha caída llegó al 29%.

Por cierto que el mejor indicador para medir este proceso no es el de la propiedad rural, ya que estos procesos no necesariamente significaron un proceso de concentración de la propiedad, como lo demuestran diversos estudios basados en datos catastrales que miden este fenómeno.

Las diversas formas de cesión de la tierra a través de los contratos accidentales, el arriendo y otras formas de acceder al manejo de la tierra, facilitaron a los diversos poseedores de capital producir en unidades de mayor tamaño, fortaleciendo así un control de los procesos productivos por unidades medianas y grandes y con niveles de capital adecuados a esta nueva etapa. Mientras en hectáreas descende el peso relativo de las formas puras de propiedad, aparcería y contrato accidental, y las formas combinadas de propiedad con aparcería y contrato accidental, crece muy fuertemente el arrendamiento y la articulación entre propiedad y arrendamiento. La propiedad pura descende en todos los estratos de tamaño confirmando que el crecimiento del tamaño de las unidades no se realiza por procesos de concentración de la propiedad. Tomando las unidades de producción cae en el país en porcentajes la propiedad pura un 26%. Esta caída se registra en todas las regiones, bajando sobre todo en la pampeana, un 37%. Tomando las hectáreas en el país la propiedad pura cae un 11%, salvo en Cuyo donde sube un 8%. Pero la caída es del 21% en la región pampeana. En cuanto a las formas combinadas, la propiedad-arrendamiento crece a partir de las 200 hectáreas con niveles muy altos desde las 500 hectáreas. Se encuentra aquí, junto con las categorías y tamaños señalados anteriormente, la expresión clara de la presencia de formas combinadas de capital y tierra que corresponden a iniciativas de propietarios que amplían su capacidad productiva tomando tierras de otros propietarios.

Estas variaciones permiten estimar los mismos fenómenos en relación al número de unidades agropecuarias. Y el proceso es esencialmente el mismo, es decir suba de las unidades arrendadas y de la combinación entre propiedad y arrendamiento. El crecimiento de estas categorías no debe hacer perder de vista la importancia que mantienen las unidades trabajadas en forma de propiedad pura que en el país ocupaban el 68.3% del total de las hectáreas en el 2002. Y si tomamos la tenencia por categoría, sin tener en cuenta las combinaciones, el 79.9% de la tierra estaba en propiedad contra el 11.5% del arriendo, 2.1% en contrato accidental y el 0.7% en aparcería. Un 14% de la superficie total se explotaba bajo estos contratos (25 millones de hectáreas), concentrándose la mayor proporción en la región pampeana. En la misma el arrendamiento era en el 2002 el 19.8%, contra el 11.9% en 1988. Es

decir, que aquí se aprecia con mucha nitidez un proceso de recomposición del sistema de arrendamiento ya sea en forma pura o en forma combinada con la propiedad de la tierra.

Un dato más actualizado surge de los resultados sobre el régimen de tenencia de la tierra en el agro pampeano en base a la Encuesta Tecnológica (ciclo agrícola 2006/2007) elaborada por la Red de Información Agropecuaria Nacional (RIAN) dependiente del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria. Según la misma la superficie bajo contratos de arrendamientos representó el 34.25 % de la superficie total relevada contra el 19.8 % registrado en el Censo Nacional Agropecuario del año 2002. La superficie bajo contratos de aparcería llegaba al 3.29 % frente al 1.20 % en el 2002. La superficie bajo contratos accidentales era el 2.0 % mientras fue del 4.36 % en el 2002. Según esta encuesta más del 40 % de los productores agropecuarios pampeanos combinan actualmente propiedad de la tierra con contratos de arrendamiento y aparcería.

El largo proceso de disminución del arrendamiento que podríamos llamar “tradicional” que se produjo entre fines de las décadas de 1930 y 1960 y que desembocó en un agro dominado por distintas capas de propietarios en que predominaban explotaciones medias, fue dando lugar a una estructura agraria donde se expande nuevamente el arrendamiento, con la diferencia que muchas veces los que toman tierras son también propietarios, que en otros casos quienes arriendan son los llamados “pools de siembra” que agrupan tierras para generar procesos productivos con alta inversión de capital, y que los rentistas son ahora una cantidad significativa de propietarios que han pasado a esta categoría en función de las crecientes complejidades de la producción agraria y de los altos niveles de los arrendamientos. Es una estructura agraria con alta movilidad de los roles de los sujetos sociales que acompaña en su dinámica a la velocidad expansiva productiva y regional operada en los últimos años, facilitando la incorporación de importantes masas de capital provenientes de diversos tipos de inversores.

2.4. Los distintos productores agropecuarios.

Los actores sociales básicos del agro pampeano, incluyendo también parte importante de las provincias del norte y el oeste donde se ha expandido fuertemente la producción de cereales y oleaginosas hacia fines de la primera década del siglo XXI básicamente son: los productores tradicionales, los contratistas, los pools de siembra y redes productivas y los rentistas.

2.4.1. Los productores tradicionales:

Como siempre que se expanden nuevas figuras sociales se pierde de vista la existencia de los sujetos sociales que conservan sus espacios productivos y no ceden sus tierras sino que mantienen sus propiedades y llevan adelante procesos productivos lo que no excluye la contratación de servicios de maquinarias, pero que no delegan el control de estos procesos. De hecho las renovaciones generacionales han implicado que muchos hijos de productores se han capacitado profesionalmente y han incorporado nuevas estrategias tecnológicas. Representan todavía la mayor proporción del total, aunque la misma viene disminuyendo en los últimos años. Son un factor decisivo en el mantenimiento de formas de vida rural modernizada, pero con presencia local.

En décadas anteriores la mayor parte de los productores fue abandonando la residencia en las explotaciones y se fueron mudando hacia las ciudades cabeceras de sus distritos. En la zona norte de la Provincia de Buenos Aires en 1988 sólo el 43% de los productores declaró residir en su explotación y en el año 2002 tal porcentaje había disminuido al 34%. Su presencia actual es parte de un proceso de concentración en el uso de la tierra que no sólo se expresa en los sectores más altos, sino también en la consolidación de una importante clase media agraria. Su tamaño económico y la creciente calidad de los servicios públicos en materia de comunicaciones y electricidad reforzaron procesos de ocupación del espacio rural y la producción como también de pueblos y ciudades intermedias que habían sufrido situaciones inversas en décadas anteriores. Junto a los contratistas que viven en los pueblos y con los proveedores de servicios y profesionales, estos actores estrechamente asociados a la producción han consolidado una trama social que es lo que explica su capacidad de permanecer prolongadamente en las actividades agropecuarias.

Los cambios en la agricultura también influyen en la escala mínima de explotación, factor clave para entender los procesos de concentración de la tierra cuando son determinados por la relación entre rentabilidad y escala. Las innovaciones tecnológicas fueron más fácilmente incorporadas por las explotaciones más grandes, debido a que los paquetes precisaban la inversión en maquinarias y la consecuente necesidad de crédito, no siempre disponible para los pequeños productores. A esto se sumó que la mayor escala era necesaria para reducir los costos unitarios de producción con la nueva tecnología. Debido a la diversidad de productores es difícil establecer una unidad media en hectáreas del productor agrícola típico, además de existir variaciones de acuerdo a las zonas y el régimen de tenencia de la tierra. Según estimaciones una unidad económica dedicada a soja no debería ser menor a las 200 a 300 hectáreas para un productor tradicional propietario en la región núcleo, que podría

incrementarse de 400 a 500 hectáreas en el oeste bonaerense. Muchos de estos productores amplían su escala productiva mediante la incorporación de tierras arrendadas.

2.4.2. Los contratistas.

Los contratistas de maquinarias tienen una notable importancia en la región pampeana. En el año 2002 en las provincias de Santa Fe y Córdoba el 70% de las unidades y de la superficie total había sido trabajada con maquinaria contratada en alguna de las labores, predominando ampliamente la cosecha de granos, seguida por el mantenimiento de los cultivos y la roturación y siembra. La consolidación del contratismo de maquinarias cristalizó definitivamente las formas en que se divide el capital agrario en el país. Esencialmente entre dueños de tierras e instalaciones (y sólo a veces maquinaria) y entre propietarios de maquinarias cada vez de mayor tamaño y costo. El capital circulante para insumos es invertido por quienes encabezan la organización del proceso productivo que puede o no coincidir con los dos anteriores.

La mecanización provocó un aumento del tamaño óptimo de las explotaciones y cambió la forma de organización productiva de los productores de menor tamaño dado que la existencia de los contratistas de maquinarias permitió la supervivencia de las pequeñas explotaciones familiares que pudieron contratar servicios de maquinaria. También es importante señalar que el hecho de que cayera el número de unidades agropecuarias hizo que muchos productores se especializaran como contratistas de maquinarias.

En el Relevamiento Provincial de Prestadores de Servicios Agropecuarios de la Provincia de Buenos Aires realizado en el año 2002, el 68,7% de los prestadores relevados tenían como actividad anterior la de productor agropecuario. Respecto a las modalidades, las tareas de cosecha fueron desde fines del siglo XIX de las primeras cuya contratación era generalizada y en el 2002 cubrían las tres cuartas partes de la superficie cosechada en la región pampeana. En la etapa más reciente de expansión agropecuaria, el uso de agroquímicos como herbicidas, fungicidas e insecticidas determinó que surgieran contratistas especializados, dada la alta complejidad que entraña la manipulación de tales productos, así como el uso de maquinarias específicas y de avanzada tecnología que incluyen aviones en ciertos casos, además de las ventajas de la compra de agroquímicos en mayor escala. Un tercer tipo de contratistas se dedica a las llamadas labores culturales como roturación y siembra. Adquirieron un rol más relevante al introducirse la soja en segunda ocupación en que muchos productores delegan las labores a estos agentes. Otro factor que explica el avance del contratismo es el crecimiento de la aplicación de fertilizantes. En la provincia de Buenos Aires según los censos, entre 1988 y

2002 la superficie fertilizada subió de 1 a 6.5 millones de hectáreas. Entre 1988 y 2002 la superficie total trabajada por contratistas en el país, en distintas tareas de labores, roturación y siembra, mantenimiento de cultivos y cosecha pasó de 19.219.654 hectáreas a 34.867.389.

Una de las causas del fortalecimiento de los contratistas de maquinarias es también el hecho de que su mayor acceso a los proveedores con ventajas para la compra de insumos les permiten trasladar financiamiento a los productores al incluir en las labores contratadas parte o la totalidad de las semillas, fertilizantes y agroquímicos utilizados. El gran avance tecnológico de los últimos años ha hecho insuficiente el conocimiento tácito de los productores tradicionales. Las unidades agropecuarias manejadas o asesoradas por productores con mayor nivel educativo y en muchos casos por graduados en agronomía o veterinaria contratan mayor número de servicios de los contratistas. Los cambios introducidos con la incorporación de la siembra directa y las semillas transgénicas encuentran un actor central en estos actores. Un estudio realizado para la provincia de Buenos Aires en el año 2002 identificó a 5.069 prestadores de servicios de maquinaria agrícola, es decir un contratista de maquinarias cada diez productores. El 74% realiza la actividad en forma exclusiva mientras que el resto la comparte con la producción agropecuaria. Los contratistas realizan sus labores de acuerdo a las demandas de los cultivos. En la región pampeana comienzan en junio/julio con la siembra de cultivos como trigo (denominado cultivo de cosecha fina o de grano fino) hasta los primeros días de enero en que finaliza su cosecha. Simultáneamente, se inician en octubre hasta diciembre la siembra de cultivos de grano grueso (maíz, soja y girasol) cuya cosecha finaliza avanzado junio (dependiendo de las condiciones climáticas al momento de cosecha). A partir de entonces, se desarmen y reparan las maquinarias y las dejan listas para comenzar nuevamente en julio. En cuanto a los *contratistas tanteros* que son quienes toman tierra mediante contratos accidentales asumiendo los riesgos de la producción, si bien su peso relativo viene disminuyendo, ocupaban una superficie de 3.737.735 hectáreas en el año 2002. Los productores contratistas requieren una escala de tamaño en torno a las 500/800 hectáreas con diferencias de acuerdo a su localización.

2.4.3. Los pools de siembra y las redes productivas.

Desde el año 2002 la combinación de la suba de los precios internacionales, la fuerte devaluación y el continuo aumento de los rendimientos generaron altas rentabilidades en el sector dedicado a la producción agrícola. Ello atrajo a una cantidad significativa de capitales parte de los cuales fueron canalizados a través de los *pools de siembra*. Sus ventajas comparativas son esencialmente: la diversificación del riesgo climático, ya que los campos

arrendados se distribuyen en diferentes regiones del país; los avanzados paquetes tecnológicos con uso intensivo de agroquímicos que aumentan los rendimientos por hectárea; el tamaño o escala operativa que disminuye sensiblemente los costos fijos de asistencia técnica por unidad de producto y los costos variables según los mayores volúmenes de compra de insumos agropecuarios. Lo mismo sucede en la negociación con los contratistas a los que se derivan las tareas de siembra, labores culturales y cosecha y es favorable la negociación en el precio de contratación de los campos, esencialmente por disponer de recursos financieros que permiten el pago anticipado de los arriendos. También hay ventajas en el proceso de comercialización por los volúmenes negociados y se maximiza la seguridad en el precio de los productos mediante el uso de los futuros y las opciones en los mercados a término. Se destaca la baja inversión total de capital al no tener que invertir en tierra ni mantener las instalaciones de los predios y la ausencia de relaciones laborales al subcontratar las distintas tareas con propietarios de maquinarias autónomos. La información sobre la cantidad de *pools* existentes y su peso en términos de superficie trabajada se basa sólo en apreciaciones. En marzo de 1996 se estimaba que las hectáreas sembradas por este sistema oscilaban entre 400 y 500 mil hectáreas y en el año 2002 que había subido a 2 millones. Estimaciones del año 2007 señalan que entre el 6% y el 10% de la superficie total de 31 millones de hectáreas, es decir entre 1.8 y 3 millones habría sido sembrado por esta modalidad. Finalmente, las extensiones de los *pools*, considerando que este tipo de asociaciones participa en diversas regiones a fin de limitar o reducir los riesgos de la operación, se estima que varían entre las 3.000 y 7.000 hectáreas. Entrados los años noventa las corporaciones internacionales hicieron importantes inversiones directas construyendo plantas de herbicidas y adquirieron empresas locales que contaban con redes nacionales de distribución. Montaron centros de servicios que abarcaron gran parte del territorio cultivable, formando en la práctica en una red de difusión de innovaciones. El ingreso de los *pools* generó canales de financiamientos masivos y muy flexibles, que fortalecieron fuertemente la integración con los contratistas con los centros de servicios, estableciendo un sistema de redes productivas de alta capacidad de gestión. Es toda esta estructura la que explica la posibilidad de una expansión geográfica, de rendimientos y de cifras productivas tan acelerada como la observada desde mediados de la década del 90'. Un mecanismo decisivo para la captación de volúmenes muy grandes de capitales fue la utilización de los contratos de fideicomisos de siembra.

Establecidos los fideicomisos en el país por la Ley 24.441 de fines de diciembre de 1994 el fideicomiso de siembra tiene como finalidad que un acopiador, por medio de un contrato o reglamento, administre la producción que obtenga en un campo de un tercero con préstamo

del banco y otros aportes. El sistema basa su funcionamiento en la línea de crédito para siembra y gastos conexos con seguro multi riesgo. Las ventajas del fideicomiso es que es más flexible que la hipoteca y la prenda, es adaptable al negocio específico, otorga certeza en la provisión de fondos asegura el destino de los recursos y permite coordinar los vencimientos con los compromisos adquiridos. Los fideicomisos financieros de oferta pública contaron con ventajas impositivas respecto a otras formas de organización dado que la distribución de utilidades a través de los *Certificados de Participación* podía deducirse de la base imponible del impuesto a las ganancias del fideicomiso. De este modo, los fideicomisos con oferta pública competían con mejores formas impositivas respecto al resto de los actores por el acceso al mercado de tierras. El decreto 1207/08, que entró en vigencia a partir del mes de agosto del año 2008, eliminó dicha cláusula. No obstante ello, a los fines prácticos, si el fideicomiso de oferta pública emite una proporción importante de *Valores de Deuda Fiduciarios* para financiar la actividad el decreto no genera cambios significativos dado que los intereses de los valores de deuda se pueden deducir de la base imponible.

En algunas visiones los *pools* están asociados a unidades de gran tamaño en términos de superficie de tierra ocupada o de capital, o ambas cosas. En realidad parte importante de estos emprendimientos son asociaciones temporales de muchos inversores de distinto origen y profesionales que conociendo el negocio agropecuario administran durante un tiempo acotado la actividad de sembrar y cosechar para luego distribuir los excedentes. Pero en el último período se ha acentuado el crecimiento de grandes empresas agropecuarias que trabajando con continuidad, sin horizontes temporales acotados, y aplicando la misma estrategia con que nacieron los *pools*, organizan grandes redes de producción en que incorporan a un gran número de profesionales y contratistas, y no sólo aplican la tecnología más avanzada sino que además negocian condiciones muy favorables para la compra de insumos y la venta de los productos agropecuarios. La lógica es no invertir centralmente en tierras ni en capital maquinaria, de modo de arrendar y utilizar contratistas. Esta estrategia desarrollada en la región pampeana se altera en su expansión hacia el norte donde los bajos precios de las tierras antes de su puesta en producción los llevaron a comprar hectáreas en cantidades significativas. Si se tomaran todas las grandes empresas, sean o no *pools* ya que también hay empresas familiares o grupos de inversión, se estima que llegarían a unas 50 empresas que siembran 1.3 millones de hectáreas en el país y facturan casi 1000 millones de dólares. Además, han expandido crecientemente sus operaciones en Bolivia, Uruguay y Brasil donde su capacidad de gestión en redes productivas y el manejo organizado de la tecnología les ha permitido obtener ventajas sobre esquemas productivos tradicionales y donde ocupan

centenares de miles de hectáreas, aquí también no sólo arrendando sino también invirtiendo en la compra de tierras de bajo precio para ser puestas en producción.

2.4.4. Los rentistas.

El fenómeno del arrendamiento y la aparcería tiene una larga historia en el país y en términos generales siempre implicó una relación entre propietarios de significativas cantidades de tierras y quienes las tomaban para desarrollar procesos productivos y ceder parte de sus ingresos destinados a pagar la renta del suelo. Los actuales procesos implican concentración de capital en los que no se trata de aumentar las extensiones de los campos sino de incrementar la cantidad de explotaciones que son arrendadas y unificadas bajo una misma dirección organizativa. Dados los altos precios internacionales los montos de los arrendamientos han subido notablemente hasta mediados de 2008 y han impulsado a muchos propietarios de pequeño y mediano tamaño a arrendar sus campos. Los valores de arriendo pasaron en promedio de 10.5 quintales de soja por hectárea en el año 2001 a 19.5 en el 2007, y además con precios mucho más altos.

Este fenómeno incrementó la homogeneización tecnológica y productiva y permitió aumentar sensiblemente la productividad del agro. Al mismo tiempo, generó un mecanismo de distribución del ingreso en que los dueños de tierras, a pesar de tratarse de actores más pequeños, obtienen condiciones muy ventajosas dado la presión existente en materia de demandas de tierras. De ahí la activa participación de estos sujetos sociales en los pueblos en los conflictos junto a los productores por los beneficios que obtienen, los que se ven afectados por las retenciones que disminuyen los niveles de excedentes y amortiguan el alza del precio de los arrendamientos y por ende el precio de las tierras agrícolas. Los rentistas han pasado entonces a expandirse y a capturar un gran monto de los excedentes agropecuarios, lo que transforma al agro argentino en una *rara avis* a escala internacional. La reciente disminución de los precios agrícolas internacionales implicó una importante disminución del precio de los arrendamientos y, en muchos casos, el retorno de formas de pago en porcentajes, es decir asociándose a los resultados de la producción, dada la disminución de la presión sobre las tierras por las incertidumbres planteadas por la volatilidad de precios del mercado internacional de cereales y oleaginosas.

2.5.A modo de síntesis.

El largo proceso desarrollado entre 1942 y 1968 que redujo notablemente el sistema de arrendamiento “tradicional”, a raíz de las sucesivas leyes de prórroga y congelamiento de los

arrendamientos y las aparcerías, vigentes hasta diciembre de 1968, encontró una vía de escape legal en los contratos accidentales, particularmente cuando en 1963 las reformas legales habilitaron en la práctica contratos de hasta dos años, en realidad formas disimuladas de arrendamiento. Las reformas de 1980 a la ley 13.246 redujeron los plazos de los arrendamientos a 3 años y convalidaron a los contratos accidentales.

Superadas las secuelas derivadas del largo proceso de congelamiento de los arrendamientos, se reconstituyó así vigorosamente un nuevo sistema de arrendamientos y contratos basados en arrendatarios de mayor tamaño que captaron tierras de la numerosa capa de propietarios que se habían consolidado como tales a partir de las leyes iniciadas en 1942, así como de numerosos créditos bancarios e hipotecarios que facilitaron el acceso a la propiedad. Los datos censales de 1988 mostraron claramente esta tendencia, y los datos disponibles en las encuestas del INTA en el año 2007 mostraron una aceleración de estas tendencias al llegar a un 40% de la superficie en producción en la región pampeana entre arrendamientos, aparcerías y contrato accidental, con una clara expansión de la primera modalidad.

Sin embargo, no se trata de una historia repetida. Hoy los propietarios-rentistas y los arrendatarios no se corresponden mecánicamente a aquellas figuras asimétricas en términos de poder, simplificada mente terratenientes-chacareros, en que las difíciles situaciones que atravesaron los segundos en distintos períodos históricos dieron lugar a leyes que eliminaron las condiciones de los contratos de arrendamiento así como fijaron plazos y mecanismos de defensa de los arrendatarios.

3. Factores que influyen en la actual situación del mercado de arrendamientos.

El aumento sostenido en los precios internacionales de los commodities que exporta Argentina, especialmente la soja, y el tipo de cambio depreciado fortaleció el ritmo de las inversiones en el sector agropecuario a partir del año 2002. El aumento en los tamaños óptimos para absorber los avances tecnológicos en curso, hizo expandir la superficie trabajada por propietarios que arrendaron tierras aumentando el tamaño de sus explotaciones. También los contratistas tanteros pasaron a tomar cantidades mayores de tierras. A ello se le sumaron nuevas formas de organización y la canalización del ahorro hacia el sector agropecuario a través de instrumentos financieros modernos y flexibles. Todo este conjunto de situaciones afectó profundamente a uno de los determinantes fundamentales de la rentabilidad del

sector: el precio de los arrendamientos. Según información del sector privado en referencia a la zona núcleo maicera, en la campaña 2001/02 los arrendamientos se negociaban en 12 quintales de soja por hectárea, lo cual representaba aproximadamente un 30 % del ingreso bruto de la actividad. Para la campaña 2007/08 se negociaron arrendamientos por un valor de 22 quintales por hectárea de soja, lo cual representaba el 45 % del ingreso bruto. Vale decir, se registró en este período un aumento en el valor de los arrendamientos tanto en términos de quintales por hectárea como en porcentaje del ingreso bruto.

En general, los productores independientes y la asociación espontánea de productores establecen su poder de compra de insumos y capacidad de pago de arrendamientos de la campaña siguiente en función del valor al que puedan liquidar sus granos en el mercado disponible. Por otro lado, los grupos económicos que organizan pools de siembra de gran escala poseen mayor flexibilidad para administrar la compra de insumos y de pago de arrendamientos, ya que la liquidez que poseen es en general extra – agropecuaria. El incremento de la explotación agrícola bajo las modalidades de pools de siembra, fondos de inversión directa y fideicomisos financieros de oferta pública generó tensiones en el mercado de tierras. Los inversores bajo estas modalidades exigen, ex-ante, una menor rentabilidad a sus inversiones en el sector. La razón detrás de este comportamiento, que a priori puede parecer contra intuitivo, es que los inversores en las modalidades de organización citadas están diversificados y la proporción en su cartera que representan los activos del sector agropecuario es relativamente pequeña. De este modo, pueden diversificar riesgos y, por consiguiente, exigen una menor tasa de retorno para invertir en el sector. La exigencia de una menor tasa de retorno implica la disposición a pagar de un precio más alto por arrendar tierras. Además de las ventajas impositivas, los fideicomisos y grandes pools de siembra poseen una mayor capacidad de gestión del negocio agropecuario y pueden negociar mejores precios y condiciones de financiamiento para la producción agropecuaria. De este modo, los actores pueden pagar precios superiores por arrendar tierras. Esta observación puede verse limitada por los altos costos de monitoreo y control que conlleva la estructuración del negocio a gran escala.

El plazo de los arrendamientos es un aspecto fundamental: los pequeños y medianos productores utilizan más frecuentemente la modalidad de los contratos accidentales, dado que tienen menor capacidad financiera y de organización para sobrellevar malas cosechas. Por otro lado, los grandes pools de siembra buscan arrendar campos a mayores plazos, dado que permite mejorar la planificación y ofrecer un producto menos riesgoso a sus inversores. Este

hecho ha sido corroborado por el incremento de la contratación bajo las modalidades de arrendamiento y una reducción en aparcería y contratos accidentales entre los años 1988 y la actualidad.

Los propietarios de tierras, cualesquiera sea su tamaño, deben decidir al inicio de cada año productivo si producir o arrendar. En las últimas campañas se ha observado que el margen diferencial que ofrece la producción agrícola (con el riesgo productivo y de mercado que conlleva) en relación a la alternativa de menor riesgo que representa arrendar tierras (con pagos en efectivo y por adelantado en las mejores zonas del país) se ha reducido. Este hecho ha incrementado los incentivos, especialmente de pequeños y medianos productores, a arrendar tierras a los nuevos actores de mercado basados en una ecuación de mejores precios y menor riesgo, ya que no intervienen en el ciclo productivo. Si bien desde el punto de vista económico este proceso redundaría en un beneficio para ambas partes y para el país ya que los nuevos entrantes son relativamente más eficientes, se podrían generar efectos negativos sobre el tejido social de las economías regionales del interior del país.

Este último resultado es aun más significativo en el caso de cultivos distintos a la soja dado que ésta última, al ser el cultivo más eficiente por sus menores costos directos y su mejor resistencia climática, fija los precios de las tierras para el resto de las actividades agropecuarias. Esto tiene como consecuencia un crecimiento en términos proporcionales del área sembrada de soja y un desplazamiento de actividades tradicionales, como tambo y ganadería a zonas marginales. La entrada de nuevos vehículos de inversión ha traído consigo también beneficios a la producción agropecuaria: mejoras tecnológicas e incentivos para el aumento en la producción de las industrias dependientes del sector agropecuario, aumento en los niveles de eficiencia, liquidez en los mercados de futuros de commodities y alternativas de inversión con bajos costos de entrada y salida para ahorristas pequeños y medianos no pertenecientes al sector. Asimismo, el nuevo escenario internacional y local permitió que productores pequeños y medianos accedieran al uso de mejor tecnología a través del uso de los contratos de arrendamientos. De este modo, los productores incrementaban la escala sin asumir importantes costos fijos.

Las perspectivas para la campaña 2008/09 muestran una desaceleración en el valor de los arrendamientos, por la caída en los precios internacionales de los commodities a partir del agravamiento de la crisis internacional, el incremento en el costo de los insumos y las condiciones climáticas vigentes. Según datos provistos por informantes calificados, los arrendamientos en la campaña 2008/09 se han reducido entre un 20 % y 50 % según las zonas.

Adicional a lo anterior, en un contexto de incertidumbre doméstica e internacional, han aumentando los contratos a cosecha donde el arrendamiento se negocia en función del resultado final de la actividad. Esta modalidad permite reducir el riesgo del arrendatario dado que comparte los riesgos productivos y de mercados con el propietario de la tierra.

La dinámica del mercado de tierras tiene una relación muy estrecha con la dinámica de los precios de los commodities. En períodos de alzas sostenidas del precio de los commodities agrícolas, como ocurrió en el período 2002-2007, el atractivo de invertir en el sector agropecuario se incrementa sustancialmente. Esto genera una mayor competencia en el acceso al mercado de tierras, elevando el precio de los arrendamientos. Cuando la fase del ciclo se revierte, como ocurrió a partir de Agosto de 2008, los grandes actores se retiran del mercado dado que tienen bajos costos de salida, las presiones sobre el mercado de tierras ceden. Sin embargo, el retorno a la actividad agropecuaria por parte de aquellos productores que salieron en la fase expansiva del ciclo no es automático, pudiendo generar aumentos en los procesos de concentración social. Uno de los casos más claros es el de la producción de leche donde se ha producido una caída importantes del número de explotaciones por la salida del sector de las unidades más pequeñas. Vale decir, las variaciones bruscas en el precio de los commodities tienen impactos asimétricos sobre el bienestar de las economías dependientes de la producción agropecuaria. Ello justifica la necesidad que el Estado ejerza un rol activo en estos procesos mediante diversas medidas de política económica que equilibren estos procesos.

4. Situaciones de tenencia de la tierra presentes en las regiones extrapampeanas.

El debate sobre la problemática del arrendamiento agrícola potenciada por la presencia de importantes sectores de capital extra agrario, ha velado la importancia de la existencia de formas sociales inadecuadas en materia de tenencia de la tierra en las zonas extra pampeanas, que afectan en gran medida a productores de menor tamaño. Ocupantes, aparceros, pequeños aparceros y miembros de comunidades indígenas son distintas figuras que tienen en común un acceso no regularizado a la tierra que dificulta fuertemente su inserción como sujetos de diversas políticas como las crediticias que requieren y además generan situaciones asimétricas frente al avance de otros sujetos agrarios de mayor tamaño y acceso a información y a los registros de propiedad. Según los datos censales de 2002 existen 46.562 explotaciones cuyos miembros acceden a la tierra como ocupantes. La categoría ocupación corresponde al uso de la tierra con carácter precario, es decir, que no existe título ni contrato escrito que

avale la tenencia. Puede ser con permiso del propietario, lo cual supone algún tipo de pago o compensación y en tal carácter se registraron 26.621 unidades; o de hecho, sin permiso de ocupación, categoría en que el censo registra 19.941 unidades.

Esta ocupación se produce tanto en tierras fiscales como en privadas. Respecto a los productores de menor tamaño con ocupación son relevantes las figuras vinculadas con la ganadería: crianceros patagónicos, pastores puneños, cabriteros norteños; también los vinculados con actividades de origen más primitivo como los cazadores-recolectores del Gran Chaco. Finalmente tienen significación los agricultores santiagueños, misioneros, chaqueños o formoseños. La temprana ocupación española en el noroeste argentino que subordinó tribus indígenas locales, se organizó con base a las “mercedes reales” que eran fracciones del territorio entregadas a súbditos de la corona española. A lo largo del tiempo estas formas de tenencia fueron dando lugar a una complicada situación jurídica ya que las transacciones realizadas sobre un campo comunero consisten en cesiones de derecho y acciones sucesorias o posesorias y se llevan a cabo entre personas que detectan documentos de diversa calidad jurídica sobre esas tierras, llamados “derechosos”, lo que pueden ser o no comuneros, es decir pueden o no vivir en dichos campos. Estas formas de acceso a la tierra se las encuentra en el noroeste de Córdoba, sur de La Rioja, este de San Juan, Catamarca, Tucumán y Santiago del Estero. El término comunero alude al uso indiviso del campo de pastoreo, ya que no constituyen comunidades campesinas y los rodeos son manejados individualmente. El Censo de 1988 clasificaba a quienes accedía a este régimen comunal en tres categorías: “derechosos”, con 3.229 unidades en el nivel nacional, ocupantes con 2.696 y bajo arrendamiento o aparcería con 249. La mayor parte ubicados en las provincias de Catamarca, La Rioja y Santiago del Estero. El Censo de 2002 sólo permite conocer el número de “derechosos”, que había descendido a 2.902 y que seguían concentrados en las provincias mencionadas.

Algunas de las características que surgen de esta situación respecto de los campos comuneros o indivisos son: a) la falta de instrumentos legales que convaliden adecuadamente las pretensiones de propiedad de los actuales ocupantes; b) la imprecisión de las delimitaciones de las superficies; c) ausencia o deficiencia de trámites sucesorios durante el tiempo de posesión; d) transferencias de superficies mayores que las instrumentadas e) indeterminación geográfica de los títulos que contienen los derechos. Todo ello ha creado un régimen de propiedad especial que no participa de las características propias de los derechos reales normados en el Código Civil Argentino y otorga a sus titulares una posesión indivisa que

se materializa única y exclusivamente en cuotas partes de derechos y acciones sobre la totalidad de la merced o campo comunero. El desorden catastral y la falta de títulos perfectos produce en muchos casos el dominio de los más fuertes que ocupan las tierras alegando supuestos derechos o compra de derechos a condóminos, o derechosos. Por otro lado nos encontramos con una numerosa masa de productores o campesinos que ocupan tierras comuneras durante varias generaciones, sin saber cuáles son sus dominios y sus derechos sobre esas tierras y, cuando los conocen, no poseen los recursos para acceder a la justicia en reclamo de sus derechos.

Los problemas significativos vinculados con las explotaciones de pequeños productores, tienen que ver con aparcerías “precarias”, en las que se incluyen medieros, aparceros, arrenderos, pastajeros, puesteros. En estas categorías hay dificultades para diferenciar a los productores independientes de asalariados que simplemente cambian el acceso a la tierra por trabajo. Este tipo de productores se encuentra en diversas zonas del país y no hay una estimación de su cantidad.

En cuanto a las comunidades indígenas se aplica esta denominación cuando por un instrumento legal (ley, decreto, etc.) se le reconoce como propiedad a una comunidad indígena una determinada extensión de tierras. Por comunidad indígena se entiende un conjunto de familias que se reconocen como integrantes de ella por ser los descendientes de los pobladores aborígenes en la época de la conquista o de la colonización, es decir que los miembros de esa comunidad son indígenas o indios o familiares de los mismos. La adjudicación de la tierra a los integrantes del grupo puede ser comunitario o individual.

En Argentina, con excepción de zonas del Gran Chaco, predominan miembros de etnias indígenas con pautas agrarias semejantes a los restantes productores. Por la tanto una parte importante de los mismos no se adscribe a las “reservas” legalmente reconocidas, que son las únicas recogidas por la información censal. El Censo Agropecuario de 1988 registraba 2.949 explotaciones, de las cuales 2.528 eran definidas como de “integrantes”. Esta última categoría es la única que registra el Censo de 2002, y el número de los mismos ha descendido a 1.172. La Ley 23.302 creó el Instituto Nacional de Asuntos Indígenas (INAI) y diversas provincias como Jujuy, Formosa, el Chaco y Salta en sus últimas reformas constitucionales establecieron la propiedad comunitaria de la tierra que los pueblos indígenas ocupaban y las otorgadas en reserva. Existe aquí una cuestión históricamente compleja: la de la relación entre comunidades indígenas y territorio argentino. Las interpretaciones del derecho de propiedad y del significado de ser propietario son claramente distintas entre la propiedad y de sus titulares en

el Derecho romano y la cosmovisión indígena en la que ser propietario significa ser parte de un territorio, ser el descendiente de una comunidad que lo habitaba antiguamente.

5. Síntesis final.

Dado el proceso de concentración de capital que se refleja en unidades de mayor tamaño, pero no en concentración de la propiedad de la tierra, aplicar mecánicamente una ley que parta de la “defensa” de los arrendatarios sin percibir quienes tienen hoy más poder relativo entre los actores sociales involucrados, puede producir los efectos contrarios a los buscados, ya que se puede fortalecer a los grandes arrendadores de tierras. También es arriesgado fijar límites a la toma o cesión de tierras en materia de cantidad de unidades económicas. Una concepción de este tipo podría impulsar leyes que favorezcan el proceso de concentración de la propiedad de la tierra, ya que los mayores inversores que actualmente arriendan pueden optar por la compra si se dificulta el arriendo. Particularmente, frente a la caída actual de los precios internacionales de los productos agropecuarios, lo que puede determinar una reducción del precio de la tierra haciendo más atractivo este tipo de inversión. Esto produciría un impacto negativo en la distribución del ingreso, ya que el actual sistema de rentismo, a diferencia del vigente durante el arrendamiento tradicional, distribuye importantes proporciones de la renta del suelo entre gran cantidad de pequeños y medianos propietarios.

Los fenómenos vinculados con el deterioro ambiental no pueden resolverse esencialmente en una ley de arrendamientos sino en una ley de suelos y otras medidas específicas que se proponen, aunque puede mejorarse la conexión entre ambos sistemas legales, incluida la posibilidad de reglamentar algunas cuestiones por vía resolutive, para contribuir al logro de los objetivos planteados. Incentivos fiscales mediante el subsidio a Bienes Públicos, pueden contribuir a una mejor utilización de fertilizantes y tecnologías de manejo que impacten positivamente en la situación de los suelos. Dado que los problemas económicos vinculados con los altos arrendamientos y con la concentración productiva tampoco se resuelven a través de una ley de arrendamientos, sino de medidas económicas adicionales, las soluciones a estos temas deben buscarse en otras medidas de política agropecuaria. Sólo los contratos promovidos podrían tener un impacto al respecto, pero implican, al igual que otras medidas, desembolsos fiscales. Estimular formas asociativas de distinto tipo pueden contribuir a lograr mejores condiciones competitivas de productores de menor tamaño. En esta dirección los contratos accidentales son fundamentales para las estrategias de los productores de menor tamaño relativo. No sólo no deben eliminarse sino deberían incluirse dentro de los sistemas de arrendamiento con plazos menores, tal como se propone en la propuesta de reforma

legislativa que se incluye en este informe. Debe analizarse el impacto de los Fideicomisos Financieros con Oferta Pública sobre el nivel de los arrendamientos por sus ventajas fiscales relativas al respecto y tomar medidas compensatorias que atenúen su impacto sobre el nivel de los arrendamientos.

Tampoco los actuales plazos de los contratos aparecen como una dificultad significativa. Los productores consultados estiman razonables los tres años vigentes para las prácticas de rotación dominantes, y además las partes pueden convenir plazos mayores para estrategias más integrales. Además quienes impulsan contratos a más largo plazo son los grandes arrendatarios mientras que los pequeños y medianos prefieren plazos más cortos dados la inestabilidad de las condiciones económicas y su menor capacidad de tomar compromisos a largo plazo. Dado el peso dominante en el debate público de las nuevas formas productivas expandidas esencialmente en torno a la expansión agrícola de las últimas décadas, no debe dejar de prestarse atención a otros temas vinculados con la tenencia de la tierra de productores precaristas, ocupantes de hecho y otras formas de acceso a la tierra con alta presencia en el interior del país y en pequeños productores. Estos son temas abordables por vía de otras acciones nacionales y provinciales vinculadas con registros catastrales y la legalización de tierras.

Finalmente, la temática replantea una vez más la necesidad imperiosa de mejorar los registros de información agropecuaria, problemática que deberá ser abordada en forma integral y dentro de la cual debe prestarse atención particular a la vinculada con las distintas formas de acceso a la tierra a través de formas contractuales.

Capítulo II. Propuestas de reformas a la ley de arrendamientos y aparcería

1. Del Régimen De Contratos Agrarios

Los contratos son una fuente de creación de derechos y obligaciones que sirven como instrumento dinamizador en la economía. La actividad agraria resulta ser la consistente en el desarrollo de un ciclo biológico, vegetal y animal, ligado al aprovechamiento de las fuerzas y los recursos naturales, que se traduce económicamente en la obtención de frutos vegetales o animales. Los contratos agrarios fueron el núcleo alrededor del cual nació y se desarrolló el Derecho Agrario y son instrumentos jurídicos a través de los cuales los diversos factores económicos de la producción pueden ser reunidos y organizados para dar vida a la empresa agraria; en definitiva, tienen una función económico-social fundamental en cuanto a ordenar su acción.

Con el avance tecnológico de las últimas décadas (en labranzas, semillas, fertilizantes y agroquímicos, entre otros) y la aplicación de principios de la administración, se tendió a lograr una producción basada en organizaciones eficientes y con menor impacto sobre los recursos naturales como el suelo y el agua. De hecho, en los últimos veinte años en el ámbito internacional se intenta lograr una mejor armonización de la agricultura con los recursos naturales a través de los Protocolos de Calidad y Buenas Prácticas que persiguen el aumento de la capacidad productiva en forma sustentable confirmando el concepto agrobiológico de la actividad.

Como se mencionó, también fue cambiando la articulación jurídica de los actores sociales agrarios organizados de acuerdo a los preceptos anteriores. Hoy es frecuente hallar relaciones basadas en una “red de contratos” que involucran a muy diferentes sujetos, no todos tipificados como agrarios en algunos casos, que participan en las diferentes etapas de producción – industrialización - distribución, y que además conlleva a coordinaciones horizontales y/o verticales.

El proyecto que se presenta pretende ajustarse a la realidad de su ámbito regulatorio partiendo de la autonomía legislativa en materia de contratos agrarios instituida por la ley 13.246, apuntando a su fortalecimiento, teniendo en cuenta los cambios operados en el sector agropecuario.

Se incorpora una sistematización normativa que toma su armazón más acorde a las reglas de la adecuada técnica legislativa, cuidando su carácter de integral y considerando las críticas de la doctrina, manteniendo el carácter de orden público de sus cláusulas.

Con el ánimo de evitar todo equívoco en cuanto a la naturaleza de los contratos se determina pactar en el arrendamiento, como contrato de cambio, el precio en dinero, especie o en dinero equivalente a una cantidad precisa de producto; y en los de naturaleza asociativa las partes pueden acordar los porcentajes en que repartirán los productos obtenidos, quedando prohibido convenir como retribución una suma fija de dinero o una cantidad fija de productos.

La inclusión de los contratos accidentales resulta de gran valor. Se señala expresamente que la actividad productiva agraria consiste en el desarrollo de un ciclo biológico concerniente a la cría de animales o vegetales, que resulta vinculado directa o indirectamente al aprovechamiento de los recursos naturales, y que se resuelve económicamente en la obtención de frutos (vegetales o animales) destinados al consumo, sea como tales o previamente transformados. En el presente proyecto de ley además de incluirse en su texto y nominarse como contratos agrarios, quedan éstos alcanzados por los preceptos generales contenidos en la primera parte del texto en cuanto a las formalidades, requisitos o especificaciones que deben contener los contratos en cuanto a la explotación racional del suelo.

2. De la Protección de los recursos naturales

Las evidencias científicas y el estudio de escenarios futuros sugieren el involucramiento estrecho entre la dimensión ambiental y los esquemas productivos, en los que las prácticas culturales tiendan a minimizar los procesos de degradación de los recursos. Comprender y respetar las complejas interacciones del agroecosistema enfocándolas en forma sistémica, será uno de los desafíos a enfrentar en el futuro. En tal sentido, en esta propuesta se aboga por la armonización de la conservación de los recursos naturales con lo productivo, resaltando la importancia de alcanzar un desarrollo sustentable.

El nuevo contexto socioeconómico requiere necesariamente ajustarse al modelo de desarrollo sustentable como proceso que articule el desenvolvimiento social y económico con la preservación de los recursos naturales teniendo al hombre como destinatario, originándose un paradigma fundamentalmente centrado en el ideal de la calidad de vida y la función social

de los recursos. De aquí se deriva el concepto del desarrollo sustentable o sostenible que asegure la vida de los seres humanos, de la fauna y de la flora en el planeta.

Las normas elaboradas se orientan a la prevención de daños en los recursos naturales que comprometan el desempeño futuro y que pudieran surgir de acuerdos contractuales en los que se manifieste un uso irracional del suelo, el agua y el medio ambiente en general. De allí que el proyecto de ley contemple como eje principal la conservación de los recursos naturales sujetos a la producción agropecuaria y, no obstante establece responsabilidades para ambas partes, sugiere la necesidad de la elaboración de una Ley de Presupuestos Mínimos de Conservación de Suelos productivos.

Consecuentemente, por un lado se incorpora la protección del medio ambiente en sentido horizontal, ya que al estar prevista en la parte general de dicha propuesta alcanza a todas las modalidades contractuales abordadas. Por otro lado, se establecen claras obligaciones de las partes en cuanto al cumplimiento de estas condiciones. Por ello se contempla en las obligaciones previstas para las partes el cumplir y hacer cumplir las técnicas de uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo, considerándose a estas últimas como aquellas que minimicen el impacto del uso sobre el medio ambiente. De esta forma se busca el monitoreo de la condición edáfica y del agua para reducir al mínimo el riesgo de deterioro ambiental y las externalidades vinculadas. En tal sentido, apuntando al rigor científico, se recomienda realizar análisis de calidad de suelos y aguas.

3. Del Registro de los contratos agrarios

Como se mencionó en el punto anterior, los contratos agrícolas no sólo son fuente de derechos y obligaciones entre las partes, sino también de las partes respecto del uso de los recursos naturales implicados. En la propuesta bajo análisis, tales contratos generarán información suficiente que permitirá monitorear las condiciones edáficas, del agua y sanitarias sobre las que se desarrolla la producción agropecuaria.

Se entiende que dicha información deberá almacenarse en bases de datos que permitan el seguimiento. Lo anterior es una de las razones por las que se considera eficaz considerar el registro de los contratos agrarios en el ámbito de la SAGPyA, en donde adicionalmente se receptoría información económica desde otros organismos del Estado y, de esta forma, se articularía información elemental y necesaria para la toma de decisiones, la creación de medidas correctivas y, especialmente, la elaboración de políticas.

La sistematización de esta gran cantidad y calidad de datos debe planificarse desde los usuarios clave de modo que la articulación de la misma dentro de estructuras administrativas vigentes en el entorno de la SAGPyA evite crear nuevos circuitos administrativos específicos. Estos implicarían erogaciones adicionales e importantes al Estado y han demostrado habitualmente su escasa eficacia. En esta línea, se entiende que para lograr un registro eficiente es necesario no imponer excesivos circuitos administrativos a los productores.

4. De los requisitos de las partes previstos en los contratos

El proyecto considera necesario establecer requisitos adicionales a contemplarse en la celebración de los contratos agrarios en pos de la protección de los recursos naturales y de la realización de prácticas de manejo conservacionistas. Esta disposición reviste gran importancia a los efectos de acreditar la relación contractual y unificar las bases del registro que se propicia. Los requisitos que se añaden y contribuyen al espíritu de la propuesta son:

a) Respecto a la ubicación del predio y / o lotes objeto del contrato: identificación a través de tecnologías de geo-referenciación.

Tiene por objeto incorporar tecnología basada en el uso del georeferenciamiento de los predios y lotes objeto de los contratos, con el fin de articular dicha información a un sistema de bases de datos que permita el monitoreo del estado de los suelos, la adopción de medidas correctivas en tiempo oportuno y la elaboración de políticas vinculadas al manejo sustentable de los recursos.

b) Respecto a la condición edáfica y sanitaria en que se encuentra el predio y/o lotes objeto del contrato.

Las partes, al detallar la condición edáfica y sanitaria existente en el predio y/o lote objeto del contrato, describen las condiciones iniciales de los recursos que serán sujetos de las actividades productivas durante el plazo de vigencia del acuerdo. La importancia radica fundamentalmente en que tales condiciones impactarían sobre el precio del contrato y la distribución de los gastos futuros relacionados al control de malezas y plagas y condición edáfica final en la que debe entregarse el predio a la finalización del plazo.

En el apartado referido a las obligaciones de las partes se menciona el monitoreo del estado del recurso suelo a través de análisis específicos en donde se recupera información de variables concretas que permitirán identificar la trayectoria de sustentabilidad de una explotación dada. Se trata de indicadores relevantes para chequear el estado físico, químico y

biológico del suelo y del agua sin dar lugar a dobles interpretaciones acerca del estado del recurso y el manejo a que fue sometido. Esta información podrá ser compilada por el registro que reglamentariamente se determine.

c) Respecto al destino de la explotación.

La importancia de establecer como requisito el destino de la explotación se relaciona con la posibilidad de recopilar información sobre el uso productivo de la tierra. En tal sentido, es necesario mencionar las actividades factibles de realizar, como por ejemplo el uso que se le dará a los suelos sean éstos pecuarios o agrícolas. Esta observación podrá ser complementada con la que haga referencia al manejo a realizar y las tecnologías vinculadas a las buenas técnicas relacionadas al tipo de siembra, la utilización de riego y la fertilización. Ese punto es una instancia que permitiría articular la ley de contratos agrarios con otras normas referidas a la conservación de suelos.

d) Respecto a la parte que asume el compromiso de inscripción.

Se considera como requisito en la celebración de los contratos agrarios que se determine sobre quien recaerá la tarea de inscripción en el registro correspondiente. Esto presupone que efectivamente el contrato será inscripto en el registro contemplado.

5. De las Obligaciones de las Partes

El proyecto estimula la protección de los recursos naturales y el uso de las buenas técnicas de manejo, en tanto se asigna a las partes la obligación de cumplir con ciertos requisitos que se añaden a los ya vigentes en la Ley 13.246. Los más importantes son:

Desde el punto de vista del arrendador

a) Asegurar el uso y goce de las cosas dadas en arrendamiento.

Este punto obliga al arrendador a garantizar el objeto del contrato durante el plazo de vigencia del acuerdo.

b) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo.

La ley vigente refiere solamente a la protección del suelo. En esta propuesta se aumenta el alcance de esta obligación a los recursos naturales intervinientes en el proceso productivo objeto del contrato.

- c) Contribuir con el porcentaje que contractualmente se hubiera acordado para la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al inicio del contrato. Si ello no hubiera sido convenido, las partes deberán contribuir cada una con un 50%.***

La modificación que se agrega respecto de la ley vigente es que el porcentaje de participación de las partes en los gastos relacionados al control de plagas y malezas al inicio del contrato sea pactado libremente a consideración de las partes interesadas; y sólo en caso de no haber sido convenido se considerará un cargo de 50% a cada una. La intención perseguida es lograr mayor flexibilidad, lo que acerca la ley a las diversas modalidades instrumentadas por los productores.

- d) Inscribir el contrato en el registro respectivo en el caso que así se hubiera establecido.***

Se menciona como obligación del arrendatario la inscripción del contrato en el registro que oportunamente se reglamente, en el caso en que dicho cargo le fuera establecido en el acuerdo.

Desde el punto de vista del arrendatario

- 1. Dedicar el suelo a la producción establecida con sujeción al contrato y a las leyes aplicables.***

En este apartado se sigue el mismo principio que en la ley vigente.

- 2. Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo.***

Su justificación es idéntica que para el arrendador descripta más arriba.

- 3. Contribuir con el porcentaje que contractualmente se haya acordado para la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al inicio del contrato. Si ello no hubiera sido convenido, las partes deberán contribuir cada una con un 50%.***

Su justificación es idéntica que para el arrendador descripta más arriba.

- 4. Conservar los edificios, instalaciones y mejoras existentes en el predio, que deberán ser entregadas al retirarse en las mismas condiciones en que los recibió, salvo los deterioros propios del buen uso y acción del tiempo.**

Presente en la ley vigente.

- 5. Inscribir el contrato en el registro respectivo en el caso que así se hubiera establecido.**

Ídem a las obligaciones del arrendador.

6. De la Fijación del Precio y la Forma de Pago

Los usos y costumbres son un tipo de fuente del derecho, es decir aquel desde el que afloran las normas más adecuadas para resolver cuestiones de derechos y obligaciones entre partes. Los usos y costumbres actuales en cuanto a fijación del precio y forma de pago demuestran que, desde la concepción de la actual ley vigente a la fecha, las partes han acordado una gran gama de tipos de fijación del precio y forma de pago de acuerdo a complejas cuestiones que determinan el resultado esperado de la actividad agropecuaria contemplada en el contrato. La alta incertidumbre manifiesta a lo largo de la vigencia del contrato hace que las partes busquen formas que permitan afrontar en forma más equitativa las situaciones no previstas.

En esta propuesta se contempla la libertad de las partes de pactar el precio y la forma de pago. Como innovación se estipula que el precio del arrendamiento pueda pactarse en dinero o especie, pero siempre en forma cierta.

7. De la Revisión del Precio

Adicionalmente, el proyecto considera que dada la alta volatilidad que manifiestan los mercados de productos, insumos y tierras, las partes deberían tener, superado el año de vigencia del acuerdo, una instancia en la que poder rever las condiciones pactadas. De esta forma, se aseguraría la vigencia y la continuidad de los contratos de tres o más años sin necesidad de resolver o extinguir los contratos.

Actualmente es muy baja la litigiosidad en este punto y se trata de mantener flexibilidad para las partes para la continuidad de los contratos y no agregar un marco de inseguridad

jurídica tal que permita reclamar sin justificación. Situaciones extraordinarias son siempre contempladas por el Código Civil y ello brinda finalmente protección a las partes contratantes.

8. Del Plazo

La legislación internacional se ha modificado reduciendo los plazos de los arrendamientos. Aún cuando una parte de la doctrina agrarista se manifiesta a favor de plazos más extensos, las fuentes de productores consultadas consideran apropiado mantener el mínimo de tres años con opción de las partes a renovarlo.

Además, este plazo mínimo permite a las partes tener mayor flexibilidad en la toma de decisiones en un contexto económico y tecnológico tan dinámico, y en el que la asignación de capitales y el riesgo climático regional determinan un alto costo de oportunidad de dicha inversión. De manera que la existencia de un plazo mínimo no imposibilita la realización de un contrato de mayor duración o la renovación del mismo.

Por el contrario, imponer un plazo mínimo mayor a tres años podría exponer a las partes a prescindir de la posibilidad de readecuarse a los cambios de contexto, especialmente los relacionados al clima y la región. Aún así, es importante destacar que la mayoría de las empresas de mayor escala que arriendan están a favor de plazos mayores ya que les permite una más eficiente planificación de los gastos en arrendamientos y rotaciones prolongadas y se aseguran permanencia en las zonas agroclimáticamente más aptas. Como contrapartida, los arrendatarios de menor tamaño y propietarios tienden a menores plazos. Estos últimos porque se aseguran la flexibilidad de renegociar el valor de arrendamientos de sus tierras. Es decir, a menor plazo mínimo se produce una mayor intensidad de negociaciones con los propietarios, especialmente aquellos ubicados en las mejores zonas agrícolas.

9. Contratos Accidentales

En el sector agrario la previsibilidad del negocio es de compleja definición a nivel de región, actividad y actores intervinientes. Este tipo de contrato es muy utilizado por las ventajas que otorga al propietario a poder ajustar mejor el valor del arriendo en cada campaña y, por otra parte, a todas las escalas de arrendatarios, de asignar recursos a la producción en función de los escenarios económicos.

El uso de los contratos accidentales ha permitido a todos los actores, especialmente a los medianos y pequeños, intervenir en las actividades agropecuarias asignando eficientemente sus recursos según los pronósticos y proyecciones de campaña.

Los contratos accidentales conforman una alternativa eficiente de capitalización de los pequeños y medianos productores que, dado sus esquemas presupuestarios limitados, no pueden acceder a cumplir un contrato de plazo mínimo de tres años al no contar con la previsibilidad de disponibilidad de fondos suficientes para afrontar las producciones planeadas, y menos aún con la compra de tierra.

Además, este tipo de productores, abocados frecuentemente a la actividad mixta, utilizan esta herramienta contractual para expandir e integrar su área agrícola, ganadera y muy especialmente en la actividad de tambo de acuerdo al año. Este punto es muy importante, porque a los productores de menor escala relativa les confiere una herramienta de crecimiento y consecuentemente arraigo poblacional y hasta sucesión generacional. De este modo se impregna de mayor flexibilidad al marco jurídico necesario para que los factores de la producción se organicen y mantengan sustentablemente el principio de empresa agraria en marcha.

Atendiendo a la importancia que reviste el sector agropecuario para la economía nacional e internacional como generador de alimentos, y a su vez la importancia de este tipo de contratos accidentales en la producción agropecuaria, se hace necesario entonces que sean incluidos dentro de la ley de contratos agrarios y también incorporarlos a los requerimientos de protección de los recursos naturales con especial énfasis en el cuidado del suelo.

10. De otras formas contractuales

Además de las formas contractuales tradicionales, el proyecto de ley contempla nuevas formas acordes a la dinámica de la actividad agropecuaria, con especial énfasis en promover la participación e integración de pequeños productores y de los polos productivos regionales. Este segmento de actores son los que mayor importancia relativa tienen y especialmente los que conforman el arraigo poblacional interior y las economías regionales. Es por ello que se busca generar un tipo de contrato que fomente la permanencia y el desarrollo de las economías regionales y especialidades alimentarias.

Contratos Promovidos

El proyecto incorpora el concepto de Contratos Promovidos con la misión de estimular el desarrollo económico – social regional, el arraigo poblacional, el recambio generacional y otras cuestiones estratégicas vinculadas al desarrollo territorial y productivo de nuestro país. Este

tipo de forma contractual es importante y se transforma en una herramienta necesaria para hacer operativas medidas de políticas agrarias.

Este tipo de contratos deberá cumplir con las disposiciones generales de las formas establecidas en el proyecto pero, como su denominación lo indica, se distingue del resto porque se constituye en una herramienta importante para mejorar las condiciones contractuales de los pequeños productores y de la agricultura familiar. Mediante la instrumentación de estos artículos podrían ofrecerse beneficios tales como: exención y/o diferimiento de pago de impuestos, condiciones especiales de acceso a recursos clave, líneas de crédito, formas de amortización acelerada de capital y financiamiento a medida, entre otras opciones, que podrán ser establecidas oportunamente de acuerdo a los fines buscados por el estado nacional, provincial y municipal.

Arrendamiento a tranquera cerrada.

A fin de reconocer hechos de la realidad cotidiana se admite el arrendamiento de un predio y/o lote incluyendo, más allá del recurso suelo, a las instalaciones, maquinarias y otros enseres necesarios para el desarrollo de una actividad agropecuaria específica y que las partes acuerden incorporar en este tipo de contrato.

11. De la eliminación de la mediería en el articulado de la ley.

La forma de mediería que históricamente tuvo importancia y por la cual las partes repartían en mitades el producto obtenido, a partir de lo cual se denominaba mediería, ha perdido relevancia de manera que hace innecesario su tratamiento diferencial de lo contemplado en relación a los contratos asociativos. De tal modo se optó por eliminarla como título de la ley por ser una modalidad que actualmente carece de especificidad y de envergadura social para justificar un tratamiento diferencial.

Capítulo III. Propuesta de ley¹

PARTE GENERAL

AMBITO DE APLICACIÓN:

ARTÍCULO 1º: Será aplicable la presente ley a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado, siempre que conserve el carácter sustancial de las prestaciones correlativas y su finalidad agro económica.

ORDEN PÚBLICO:

ARTÍCULO 2º: Los preceptos de la presente ley son de orden público, irrenunciables sus beneficios e insanablemente nulo todo pacto o cláusula contraria o en fraude de la misma.

FORMALIDADES:

ARTÍCULO 3º: Los contratos alcanzados por la presente ley deberán celebrarse por escrito y la firma de las partes autenticada por escribano público, juez de paz o por la autoridad que reglamentariamente se designe. Cualquiera de las partes podrá emplazar a la otra a que otorgue contrato escrito.

REQUISITOS O ESPECIFICACIONES:

ARTÍCULO 4º: Deberán contener los siguientes requisitos:

- a) Nombre de las partes contratantes, especificando si son personas físicas o jurídicas.

¹ En este capítulo se presenta la propuesta de ley y en el Anexo I, dos iniciativas legales destinadas a regular el precio de los arrendamientos para dificultar los procesos de concentración productiva.

- b) Ubicación del predio y/o lotes objeto del contrato determinando: provincia; departamento o partido; cuartel o distrito; datos de georeferencia.
- c) Superficie del predio y/o lotes objeto del contrato.
- d) Especificación de las mejoras existentes, detalle, descripción y estado de conservación determinando a quien pertenecen.
- e) Condición edáfica y sanitaria en que se encuentra el predio y/o lotes.
- f) Precio, fecha, lugar y forma de pago.
- g) En caso de existir en el predio vivienda deberá describirse la misma y sus condiciones.
- h) Destino del predio y/o lote.
- i) Plazo.
- j) Domicilio Real de las partes.
- k) Jurisdicción a la que se someterán.
- l) Parte que asume el compromiso de inscripción.

ARTÍCULO 5º: Cuando se hubieran omitido tales requisitos formales y se probara su existencia de acuerdo a las disposiciones generales se lo considerará alcanzado por los preceptos de esta ley.

REGISTRO:

ARTÍCULO 6º: Los contratos alcanzados por esta ley deberán inscribirse por cualquiera de las partes en el sistema de registro que reglamentariamente se determine.

NORMAS SUPLETORIAS:

ARTÍCULO 7º: En los contratos a que se refiere esta ley se aplicarán en el orden siguiente:

- a) Las disposiciones de esta ley;
- b) los convenios de las partes;
- c) las normas del Código Civil;
- d) los usos y costumbres locales.

FIJACION DEL PRECIO:

ARTÍCULO 8º: En los contratos agrarios en los que se concede el uso y goce de la tierra como contrato de cambio el precio podrá fijarse en una suma de dinero, en especie o en dinero equivalente a una cantidad precisa de producto, según la cotización y el mercado que las partes establezcan como referencia para determinarlo en la fecha en que acuerden.

ARTÍCULO 9: En los contratos agrarios en los que se concede el uso y goce de la tierra como contratos de naturaleza asociativa las partes acordarán los porcentajes en que repartirán los frutos obtenidos; queda prohibido convenir como retribución una suma fija de dinero o una cantidad fija de frutos.

REVISION DEL PRECIO:

ARTÍCULO 10: Será facultad de las partes acordar expresamente la revisión del precio si se produjera un desequilibrio debidamente probado entre el costo de producción y el valor de los frutos obtenidos.

La misma sólo tendrá validez transcurrido el primer año de vigencia del contrato no obstante cualquier pacto en contrario.

PLAZO:

ARTÍCULO 11: Los contratos a que se refiere la presente ley tendrán un plazo mínimo de tres (3) años y máximo de diez (10), que podrá renovarse. Cuando en el contrato las partes no hayan determinado plazo el contrato se entenderá celebrado por el plazo mínimo.

ARTÍCULO 12: Los contratos en los cuales se requiera realizar obras de mejoramiento del predio tales como plantaciones, obras de desmonte, irrigación, avenamiento que retarden la productividad del establecimiento por un lapso mayor a dos (2) años, podrán celebrarse por un plazo máximo de veinte (20) años.

ELEMENTOS INEMBARGABLES:

ARTÍCULO 13: Serán inembargables, inejecutables y no afectados al privilegio del arrendador los bienes de trabajo, personales y de consumo del arrendatario considerado pequeño en los términos que determine la reglamentación.

CESIÓN DEL CONTRATO:

ARTÍCULO 14: Queda prohibido ceder total o parcialmente el predio objeto del contrato o transferir el contrato sin autorización expresa por escrito, salvo las excepciones que esta misma ley disponga.

No se interpretará como transferencia de contrato ni cesión o subcontrato cuando se trate de contratos con los integrantes de una sociedad civil o de hecho, en cuyos casos el contrato deberá firmarse por todos sus componentes, quienes designarán en el mismo acto quien continuará representándolos.

No se considerará cesión el aprovechamiento del predio cuyo destino sea el pastoreo del rastrojo y de los aprovechamientos secundarios del predio.

ARTÍCULO 15: Si ocurriera la muerte o incapacidad de alguna de las partes será permitida la continuación del contrato por sus herederos o su rescisión, a elección de las mismas, quienes deberán expresarlo por escrito, comunicando al registro correspondiente el cambio de titularidad.

EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

ARTÍCULO 16: Los contratos alcanzados por esta ley concluyen en los siguientes casos:

- a) Por vencimiento del término pactado. Deberá restituirse el predio libre de ocupantes, sin derecho a ningún plazo adicional para el desalojo;
- b) Por vencimiento del plazo legal;
- c) Por abandono del establecimiento;
- d) Por falta de pago en cualquiera de los plazos establecidos en el contrato, o de la entrega de los frutos pactados, o su equivalente en dinero en su caso. En cualquiera de los casos, el propietario podrá exigir el pago de las sumas adeudadas y el desalojo del inmueble, con daños y perjuicios si correspondiere;
- e) Por resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato hubieran establecido;
- f) Por extinción del usufructo, en caso de que el contrato haya sido celebrado por usufructuario, caso en que el contrato se tendrá por finalizado al vencimiento del año agrícola siguiente;
- g) Por mutuo acuerdo;
- h) Por imposibilidad de cumplimiento del objeto del contrato frente a hechos derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

EXPLOTACION RACIONAL DEL SUELO:

ARTÍCULO 17: Queda prohibida la explotación irracional del suelo y el agua cuando pueda originar erosión, agotamiento, degradación o contaminación.

En tal caso, el propietario queda facultado para solicitar el cese de la actividad y/o rescindir el contrato, pudiendo reclamar la recomposición de las cosas a su estado anterior con más daños y perjuicios.

Si la erosión, agotamiento, degradación o contaminación sobrevinieran por razones de fuerza mayor o caso fortuito cualquiera de las partes podrá solicitar la rescisión del contrato.

ARTÍCULO 18: Las partes acordarán en el contrato la realización de los análisis de suelo y agua que reglamentariamente se determinen con la periodicidad que allí se establezca. Las partes acordarán además cuál de ellas remitirá la información obtenida al registro que se crea en el artículo 6, quien la enviará al Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, según se establezca en la reglamentación.

Quedarán excluidos de los preceptos de este artículo los contratos de pastoreo y/o pastaje que no impliquen roturación de suelos ni riego.

TITULO I

ARRENDAMIENTO RURAL:

ARTÍCULO 19: Habrá contrato de arrendamiento rural cuando una de las partes, llamado arrendador, se obligue a conceder a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de un predio rural ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones y ésta a pagar por ese uso y goce un precio en dinero o en especie. El arrendamiento rural también podrá tener por objeto la cesión con igual finalidad de una explotación o establecimiento rural, integrado por las instalaciones, maquinarias, instrumentos, animales y demás bienes que las partes determinen en el contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

ARTÍCULO 20: Son obligaciones del arrendador:

- a) Asegurar el uso y goce de las cosas dadas en arrendamiento;

- b) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo;
- c) Contribuir con el porcentaje que contractualmente haya acordado para la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al inicio del contrato. Si no se hubiera convenido, cada una de las partes aportará un cincuenta por ciento;
- d) Inscribir el contrato en el registro respectivo en caso que así se hubiera establecido.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

ARTÍCULO 21: Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar en tiempo y forma el precio acordado;
- b) Dedicar el suelo a la producción establecida con sujeción al contrato y a las leyes aplicables;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo;
- d) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones. Contribuir con el porcentaje que contractualmente haya acordado para la lucha contra las malezas y plagas, si el predio las tuviera al inicio del contrato. Si no se hubiera convenido, cada una de las partes aportará un cincuenta por ciento.
- e) Conservar los edificios, instalaciones y mejoras existentes en el predio, que deberá entregar al retirarse en las mismas condiciones en que los recibió, salvo los deterioros propios del buen uso y acción del tiempo;
- f) Inscribir el contrato en el registro respectivo, si se hubiera acordado a su cargo.

CLAUSULAS NULAS:

ARTÍCULO 22: Cuando generen perjuicio o sujeción de una de las partes hacia la otra, serán insanablemente nulas y carentes de todo valor y efecto las cláusulas que obliguen a:

- a) Vender, asegurar, transportar, depositar o comercializar los cultivos, cosechas o ganado de cualquier especie a persona o empresa determinada;
- b) Contratar la ejecución de labores o la adquisición y utilización de maquinarias, semillas y demás elementos necesarios para la explotación del predio o de bienes de subsistencia a personas o empresa determinada;
- c) Utilizar un sistema o elementos determinados para la cosecha o comercialización de productos.

TITULO II

APARCERÍA:

ARTÍCULO 23: Habrá aparcería cuando una de las partes se obligue a entregar a otra animales, un establecimiento rural que disponga a cualquier título o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, maquinarias, herramientas o enseres de trabajo para la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse frutos o productos en la proporción acordada. La dirección de la empresa corresponde al aparcerero tomador.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

ARTÍCULO 24: Son obligaciones de las partes, además de las que resultan de esta ley y su reglamentación:

1) Del aparcerero tomador:

- a) Gestionar la explotación, siéndole prohibido ceder su interés en la misma, arrendar o dar en aparcería la cosa o cosas objeto del contrato;

- b) Dar a la cosa o cosas comprendidas en el contrato el destino convenido;
- c) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas prácticas agrícolas;
- d) Conservar los edificios, mejoras, enseres y elementos de trabajo que deberá restituir al hacer entrega del predio en las mismas condiciones en que los recibió, salvo los deterioros del uso normal;
- e) Hacer saber al aparcerero dador con prudente anticipación la fecha en que comenzará la percepción de los frutos y separación de los productos a dividir, no pudiendo disponer de los mismos hasta su división;
- f) Poner en conocimiento del dador, de inmediato, toda usurpación o novedad dañosa a su derecho, así como cualquier acción relativa a la propiedad, uso y goce de las cosas;
- g) Rendir cuentas documentadas del resultado de la explotación exhibiendo las liquidaciones, documentos y recibos correspondientes;
- h) Inscribir el contrato en el registro respectivo, si se hubiera acordado a su cargo.

2) Del aparcerero dador:

- a) Garantizar el uso y goce de las cosas dadas en aparcería y responder por los vicios o defectos graves de las mismas;
- b) Cumplir y hacer cumplir en cuanto le compete las normas sobre uso racional de los recursos naturales y las buenas técnicas de manejo;
- c) Llevar las siguientes anotaciones con las formalidades que la reglamentación determine: Nómina de las máquinas, animales, útiles, enseres y bienes de toda clase aportados

inicialmente por cada uno de los contratantes, especificando su estado y valor estimado o de costo;

- d) Detalle de la forma en que se distribuyen los frutos y su liquidación;
- e) Destinar sin cargo una parte del predio para el asiento de la vivienda del aparcerero tomador, para sus animales domésticos y huerta en las proporciones que establezca la reglamentación;
- f) Inscribir el contrato en el registro respectivo en caso que así se hubiera establecido;

EXTINCIÓN DEL CONTRATO:

ARTÍCULO 25: Los contratos de aparcería concluyen en los siguientes casos:

- a) Por las causales establecidas en el artículo 18 de la presente ley.
- b) Por la muerte, incapacidad o imposibilidad física del aparcerero. El contrato no terminará, por muerte del dador, salvo opción contraria, ni en los casos de enajenación del predio cuando el contrato hubiera sido inscripto en el registro respectivo.
- c) Por resolución del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones que la ley o el contrato determinan.

CONTRATOS MIXTOS:

ARTÍCULO 26: Se regirá por las normas fijadas para la aparcería todo contrato en el cual la retribución consista, además del porcentaje en la distribución de frutos, en una determinada suma de dinero. Los contratos que importen conjuntamente un contrato de arrendamiento y otro de aparcería se regirán por las normas respectivas de esta ley.

APARCERÍAS AGRÍCOLAS:

ARTÍCULO 27: Habrá contrato de aparcería agrícola cuando una de las partes, el aparcerero dador o dador, se obligue a entregar a otra, aparcerero tomador o tomador, el uso y goce de un predio rural con o sin plantaciones, sembrados o elementos de trabajo para la explotación agrícola con el objeto de repartirse los frutos.

ARTÍCULO 28: Las partes podrán convenir libremente el porcentaje en la distribución de los frutos debiendo guardar equitativa proporción con los aportes que las mismas realicen para la explotación.

Es facultad de las partes convenir el porcentaje que cada uno aportará para el combate de las plagas y malezas.

Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

ARTÍCULO 29: La pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor será soportada por las partes en la misma proporción establecida para el reparto de los mismos.

ARTÍCULO 30: Vencido el término legal o el término pactado, regirá para las aparcerías lo dispuesto en el artículo 17.

REQUISITOS:

ARTÍCULO 31: El contrato de aparcería debe cumplir con las normas establecidas en la parte general.

ARTÍCULO 32: Serán obligaciones de las partes, además de las que en cada caso se acuerden para el mejor cumplimiento del contrato, las establecidas en el artículo 25 de la presente.

APARCERÍAS PECUARIAS:

ARTÍCULO 33: Habrá aparcería pecuaria cuando las partes se asocien para la producción ganadera en cualquiera de sus especialidades y/o para el ejercicio de las actividades conexas, a fin de distribuir las crías y/o utilidades que de ella

deriven. El aumento puede consistir tanto en las crías que se hayan producido como en el mayor valor intrínseco que el ganado tenga al término del contrato.

ARTÍCULO 34: El ganado es aportado por el aparcerero dador. En el contrato se debe indicar la cantidad, la raza, la calidad, el sexo, el peso y la edad del ganado que servirá de base para determinar lo que tiene derecho a tomar cada una de las partes a la terminación del contrato. La dirección de la empresa corresponde al aparcerero tomador o aparcerero, el cual debe ejercerla según las reglas de las buenas técnicas de crianza del ganado.

Salvo estipulación o uso contrario, los gastos de cuidado y cría de los animales correrán por cuenta del aparcerero tomador.

ARTÍCULO 35: El dador de los animales que sean objeto del contrato estará obligado a mantener al aparcerero tomador en la posesión de los mismos y en caso de evicción a sustituirlos por otros. El aparcerero tomador no responderá por la pérdida de animales producida por causas que no le sean imputables, pero debe rendir cuenta de los despojos aprovechables.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

ARTÍCULO 36: Serán obligaciones de las partes, además de las que en cada caso acuerden para el mejor cumplimiento del contrato, las establecidas en el artículo 24 de la presente Ley.

PLAZO:

ARTÍCULO 37: El plazo de duración será convenido libremente por las partes según los objetivos del acuerdo que celebren.

DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES Y GASTOS:

ARTÍCULO 38: Las utilidades y los gastos se dividen entre las partes de acuerdo a la proporción establecida en el convenio o en los usos. Salvo estipulación en contrario, ninguna de las partes podrá disponer, sin consentimiento de la otra, de los animales dados en aparcería o sus productos.

ARTÍCULO 39: La aparcería pecuaria no se disuelve por la muerte del aparcerero dador.

ARTÍCULO 40: Regirán para la aparcería pecuaria las disposiciones establecidas en los arts. 3, 6, 7 y 8 de la parte general de esta Ley.

TITULO III

CONTRATOS ACCIDENTALES:

ARTÍCULO 41: Habrá contrato accidental de cosecha cuando una de las partes se obligue a conceder a otra el uso y goce de un predio rural con destino a la explotación agrícola, y la otra a pagar un precio en dinero o en especie o en porcentaje, según la naturaleza de cambio o asociativa del contrato, por ese uso o goce, por un plazo que no exceda dos cosechas en el mismo o distinto año agrícola.

ARTICULO 42: Habrá contrato accidental de pastoreo cuando una de las partes se obligue a conceder a otra el uso y goce de un predio rural con el objeto de ser destinado a la alimentación del ganado, con las pasturas existentes en el mismo, y la otra a pagar un precio por ese uso o goce, por un plazo que no podrá exceder de un año aniversario.

ARTÍCULO 43: Habrá contrato accidental de pastaje cuando el propietario o tenedor a cualquier título de un predio rural ceda transitoriamente a otra el derecho de pastar su ganado, sin desprenderse de su uso y goce, mediante el pago de un precio estipulado por animal, por día, por mes.

ARTÍCULO 44: A los contratos accidentales le resultan aplicables las reglas generales que establece el presente texto.

TITULO IV

CONTRATOS SUCESIVOS:

ARTÍCULO 45: La celebración de un nuevo contrato accidental entre las mismas partes y sobre el mismo predio o lotes sin que

haya transcurrido como mínimo un año de vencido el anterior, dará derecho a solicitar la aplicación del artículo 11.

CALIFICACIÓN:

ARTÍCULO 46: A pedido de parte, estos contratos serán sometidos a calificación y homologación judicial ante el fuero competente hasta quince días antes del plazo de vencimiento previsto, debiendo expedirse simultáneamente el testimonio correspondiente. Al vencimiento del contrato, la presentación de dicho testimonio ante el juez competente será título suficiente para que se ordene la inmediata desocupación del inmueble por el procedimiento de ejecución de sentencia vigente en la jurisdicción respectiva. Además de ordenar la desocupación, dicha autoridad a pedido de parte impondrá al arrendatario que no haya desocupado el inmueble una multa equivalente al 5% del precio convenido a favor del propietario.

TITULO V

CONTRATOS PROMOVIDOS:

ARTÍCULO 47: Se considerarán contratos de promoción los comprendidos por el presente texto cuando las partes contratantes sean pequeños productores o micro o pequeñas empresas agrarias en los términos que defina la reglamentación.

ARTÍCULO 48: Facúltese a la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Alimentación de la Nación para determinar por vía reglamentaria las medidas conducentes que resulten necesarias para la promoción, coordinando acciones con otros Organismos del Estado que resulten competentes.

ARTÍCULO 49: Deróguese la Ley 13.246 y sus modificatorias.

ARTÍCULO 50: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Anexo I: Iniciativas legales destinadas a regular el precio de los arrendamientos para dificultar procesos de concentración productiva.

1. *Acerca del límite a la superficie arrendada*

Artículo Propyectado:

“Se establece en el equivalente a cien unidades económicas la superficie máxima que pueda ser motivo de contratos regulados por la presente ley, por una sola persona física o jurídica, sola o asociada por sí o por interpósita persona.”

Impacto esperado de este artículo

Durante los últimos años la suba de los precios internacionales de los productos agrícolas combinada con la existencia de fuertes procesos de concentración productiva asociados al arrendamiento en gran escala llevado adelante por los denominados “pools de siembra” o “redes productivas”, y/o grandes empresas determinó una fuerte suba de los precios de los arrendamientos agrícolas.

Para modificar esta situación existen proyectos legislativos que plantean fijar un límite máximo para la toma o cesión de tierras medidos en cantidad de unidades económicas.

Estas medidas no necesariamente producirían los fines deseados, que son los de bajar el precio de los arrendamientos. En cambio, medidas en esta dirección, dado que no existen limitaciones similares en relación al tamaño de las propiedades, pueden provocar:

- a) Caída del valor de los arrendamientos y por ende, del valor de la tierra.
- b) A raíz del punto anterior y de la prohibición de arrendar pasados ciertos límites se incrementan la generación de condiciones económicas que impulsen la compra de tierra en gran escala. Ello conduciría a una estructura agraria aún más regresiva y rígida que la actual, concentrando la renta del suelo y la ganancia en un solo sujeto económico. La existencia de capitales nacionales y extranjeros que buscan

oportunidades de inversión seguras como lo es la tierra dada la actual crisis internacional potencian estas posibilidades.

- c) Si se fijan límites es posible que se produzca un fuerte aumento de la informalidad en los contratos con todo lo que ello implica en materia de evasión fiscal.

Si de todas maneras, se quisiera avanzar en prohibir arrendar superficies mayores de cierto tamaño debe tenerse en cuenta que el proyecto existente actualmente en la Cámara de Diputados fija dicho corte superior en diez unidades económicas. El tamaño de las mismas varía por provincia y región según las respectivas leyes provinciales. Por ejemplo para la provincia de Buenos Aires el tamaño de las unidades económicas es de 70 y 100 hectáreas para las zonas agrícolas. Es decir se podrían arrendar en este caso 700 o 1000 hectáreas. Gran parte de la superficie de las unidades productivas arrendadas superan estos límites, lo que incluye desde productores medianos hasta grandes empresas agropecuarias. De aprobarse este proyecto se afectaría una parte relevante de la producción agrícola nacional. Esto último porque estos actores que movilizan importantes capitales agrarios y extra agrarios no son fácilmente reemplazables por productores de menor tamaño, dado además el perfil tecnológico existente.

2. *Acerca de la regulación del mercado de arrendamientos*

Artículo Propyectado:

“Cuando circunstancias extraordinarias produzcan desequilibrios en el precio de los arrendamientos la SAGPyA podrá establecer límites al precio de los contratos motivos de esta ley teniendo en cuenta las características de la región y el destino productivo del predio. La reglamentación establecerá la determinación del desequilibrio y los parámetros para el establecimiento del límite.”

Impacto esperado de este artículo

Si quiere favorecerse la presencia de pequeños arrendatarios que puedan afrontar los costos del arrendamiento parece más conducente aplicar una legislación que establezca límites máximos a los montos del arrendamiento. Regulaciones de este tipo existen en países como Brasil o Italia.

Brasil fija por ley límites máximos: en el caso del arrendamiento del 15% del valor catastral del inmueble, incluidas las mejoras, que entran en el contrato y en el caso de la aparcería

distintos porcentajes de acuerdo al tipo de tierra y de bienes aportados por el propietario. En Italia el Ministerio de Agricultura establece por decreto coeficientes de ajustes al valor de la tierra y las provincias establecen anualmente los coeficientes de ajustes de tarifas de acuerdo a diversas variables.

Para el caso argentino, se establecería una facultad que permitiría a la SAGPyA intervenir oportunamente de manera de evitar altos costos de arrendamiento mejorando el acceso a los productores de menor tamaño para quienes la proporción de este gasto sobre el total de los costos de producción tiene mayor incidencia.