

Voces: ACTIVIDAD AGROPECUARIA ~ CONTRATO AGRARIO ~ ARRENDAMIENTO AGRARIO ~ ACTIVIDAD GRAVADA ~ ACTIVIDAD RURAL ~ PRODUCTOR AGROPECUARIO ~ ARRENDADOR ~ ARRENDATARIO ~ PODER LEGISLATIVO NACIONAL ~ PROYECTO DE LEY ~ POLITICA TRIBUTARIA ~ RETENCION SOBRE EXPORTACIONES

Título: Los contratos agrarios

Autor: Wüst, Graciela

Publicado en: LA LEY 13/08/2008, 13/08/2008, 1 - LA LEY2008-E, 904

Es evidente que el tema de las políticas (o la falta de ellas) para el Sector Agropecuario ha tomado un protagonismo que —puede decirse— nunca tuvo, lo cual, por otra parte, ha recreado el debate en torno a qué tipo de explotación agraria queremos, o nos es más útil, y dentro de qué marco jurídico deben celebrarse las convenciones entre los que son propietarios del recurso natural (la tierra) y la arriendan para trabajar, y los que son propietarios de capitales y bienes de uso, que invierten en el sector y necesitan de los recursos naturales para producir.

Resulta indudable la importancia del sector agropecuario para nuestra macro economía, ya que en este momento, la mayor cantidad de divisas que ingresan al país provienen de la venta de commodities producidos por el sector, a juzgar por los argumentos que se han vertido para justificar las retenciones a las exportaciones de esos productos.

Sin embargo, la experiencia ha demostrado que, en realidad, un país crece cuando más valor le agrega a los productos que exporta, y que, como ocurre en los países avanzados, sean estos comunitarios o no, ya no se habla de "economías o sector agropecuario", sino de "Economías o Sector Agroalimentario".

Esta nueva concepción ha significado un reposicionamiento del sector en la matriz insumo producto, pues el sector agropecuario está concebido en ella como sector primario que produce insumos para el sector Industrial, que a su vez produce los insumos para el sector comercial (1). Sin embargo, cuando hablamos de "industria agroalimentaria o sector agroalimentario" estamos refiriéndonos a un sector de la economía cuya producción no es solamente el insumo del sector industrial, pues a ese insumo se le agrega —en el mismo sector en forma integrada—, el proceso de industrialización y el de comercialización.

Se advierte claramente, que la reconversión del sector agropecuario en agroalimentario no resulta igual cuando se trata de explotaciones extensivas (grandes superficies, generalmente a secano, cuya rentabilidad proviene de las ventajas en relación a los costos que le aporta la escala de producción), que cuando hablamos de pequeños o medianos productores, con explotaciones intensivas (es decir, pequeñas o medianas superficies, en las cuales para poder obtener rentabilidad es necesario aumentar la productividad, ya que la escala de producción determina una mayor incidencia de los costos, que solo puede enjugarse con mayores rindes) (2).

Es así que puede señalarse que en general, cuando se trata de integraciones de explotaciones extensivas, es el sector industrial el que se integra hacia atrás buscando producir sus propias materias primas para alimentar la industria (aceiteras, algodonera, molinos, envasadoras de alimentos, frigoríficos, etc.) pues el sector de producción primaria extensiva obtiene buenas rentabilidades sin necesidad de agregar valor al producto, justamente por las escalas de producción.

En cambio, cuando la producción es intensiva y en escala pequeña o media, la única posibilidad de mayor rentabilidad está determinada por la agregación de valor a los productos, lo cual ciertamente aumenta la rentabilidad de la inversión en tierras.

Esto es lo que ha hecho la CEE primero y luego la UE, al transformar un sector agropecuario no rentable en relación al valor de la tierra, en una fuerte industria agroalimentaria, que además incluyó políticas de afinamiento, educación y formación de los sectores agrarios y sus familias, con la ventaja, además, no solamente de dejar de pagar los subsidios a aquellos que tenían tierras y se quedaban para habitarlas, sino que se revirtió el proceso de migración a los ya saturados centros urbanos, creando un fortalecimiento de las economías regionales de cada uno de los países miembros (3).

Sin embargo, en este mundo globalizado que nos ha tocado vivir, son las grandes empresas y los grandes capitales los que se integran, se fusionan y se asocian para dominar mercados, en una suerte de proceso de concentración cuyo fin no parece inmediato (4).

En este escenario al cual, como es de rigor, no podemos escapar, se han producido grandes modificaciones del sector al cual nos venimos refiriendo:

1. El paradigma de la equidad, que en los tiempos de la reforma agraria fincaba en la distribución de la tierra, se ha transformado actualmente, según señala Ballarín Marcial (5), en la distribución de las rentas y de los beneficios aportados por el sector capitalista, quien señala también que el tratado de Roma y la vigencia del objetivo de la política agraria común han puesto fin al mito de la reforma agraria.

2. Los grandes conglomerados de empresas son los que imponen los precios a los productos, disminuyendo cada vez más las rentas de los agricultores pequeños y medianos que no tienen capacidad de negociación.

3. Los poderes públicos no pueden fijar precios en una economía de mercado, y cuando lo han hecho, lo

único que se ha logrado es la escasez de productos, la aparición del mercado negro y el aumento de precios y consecuentemente, de la inflación.

Este pequeño paneo de la situación del sector agropecuario, no es más que un prologo para ayudar a comprender un poco más el ámbito en el cual se realizan las actividades jurídicas de intercambio en este sector tan particular de la economía nacional, que ha permanecido ajeno a los titulares de los medios informativos durante muchos años.

A esta altura parecería una necesidad no reconocer que el problema que ha planteado el campo a los poderes nacionales, solo puede solucionarse a través de la articulación de cauces legales apropiados para instrumentar adecuadamente los intercambios de bienes y servicios , lo cual requiere la sanción de normas , y dotar, además, a los pequeños y medianos productores de herramientas legales para impulsar la asociatividad como elemento capaz de lograr la integración hacia delante y equilibrar las negociaciones frente a las grandes empresas industriales y de comercialización, así como también la adopción urgente de políticas de estado tendientes a la preservación, no solo del recurso natural, sino de una adecuada y equitativa distribución de las rentas que produce el sector.

Como el objetivo de este trabajo, como ya lo expresara, es efectuar un aporte para un mejor entendimiento de las cuestiones en conflicto y en especial, cuál es la repercusión que las mismas provocan en las relaciones contractuales del sector, cabe a continuación analizar si las medidas hasta ahora adoptadas, o propiciadas por el Gobierno Nacional y el Congreso de la Nación, tienen realmente virtualidad para lograr los fines propuestos, o por el contrario, los desvirtúan, y si, además, tienen capacidad para desequilibrar el sinalagma contractual en detrimento, precisamente, de quienes se dice beneficia.

Es de público y notorio que, hoy por hoy, el "arrendatario" ha dejado de ser "la parte más débil de la relación jurídica", desde que, por un lado, los pools de siembra se han constituido en grandes empresas que manejan herramientas financieras para invertir en la producción agraria, sin adquirir el recurso natural, sino arrendarlo.

De otro lado, las grandes extensiones de campo han dejado de pertenecer a personas físicas o familias, para integrar el capital de Sociedades Anónimas nacionales y extranjeras, o grandes conglomerados que producen y distribuyen alimentos.

En este orden, tenemos por un lado las sociedades propietarias de grandes extensiones, que alquilan las mismas a los fines de procurar que el capital invertido produzca una renta, pero que, en una situación como la actual, donde se pagan buenos arriendos debido a que los precios internacionales lo permiten, les basta con arrendar, pues su objetivo es la tenencia del recurso mismo como capital, y no hacerlo producir.

Por otro, a grandes empresas que destinan sus recursos financieros para producir commodities exportables, arrendando para ello las tierras, porque en el actual contexto, el costo del arriendo en relación al precio del producto en el mercado internacional no resulta significativo en relación a la rentabilidad que se obtiene, por lo cual no le interesa adquirir el recurso natural, ya que el costo de la tierra (precio de la Ha, impuesto a los capitales, tasas y contribuciones que deben pagarse) no justifica la inversión, sumado ello a que es sabido que las cotizaciones de los productos agropecuarios dependen de muchos factores que son incontables y por lo tanto tienen una gran variabilidad y poca previsibilidad, lo cual les permite, cuando los números no cierran, derivar los fondos a otra actividad más rentable.

Por último, tenemos gran cantidad de pequeños y medianos productores que han llegado a la propiedad de la tierra a través del trabajo de varias generaciones y como consecuencia de diversos procesos históricos y jurídicos que posibilitaron el tránsito de arrendatarios sometidos, a propietarios y productores [\(6\)](#).

En este contexto, el efecto de las retenciones sobre los contratos se manifestaría:

a. En relación a los arrendadores:

Debido a que la retención implica un pérdida directa de rentabilidad del capital destinado a la producción, ello implicará que , o bien destinarán el capital a otros negocios, es decir, no sembrarán, con lo cual disminuirá ostensiblemente la cantidad de contratos de arriendo y de servicios agrarios, como así también las compraventas de semillas , agroquímicos y demás insumos, o reducirán el precio que pagan por el alquiler de campos, con lo cual los propietarios que arriendan obtendrán una renta menor a la que tenían.

b. En relación a los propietarios:

b.1. Si se tratara de grandes empresas integradas o conglomeradas, verán disminuidas sus ganancias, pero en la escala de producción en que se mueven, lo que pierden en la producción del insumo lo recuperan en la venta del producto.

b.2. Si se trata de propietarios de grandes extensiones arrendadas, verán disminuida su ganancia, en tanto la incidencia de la retención en la ganancia del arrendador hará bajar el precio del arriendo, y por lo tanto su ganancia.

c. En cuanto a los medianos y pequeños productores:

Estudios recientes efectuados por las Universidades del Litoral (U.N.L.) y de Belgrano (U.B) (7) han demostrado que las retenciones móviles dispuestas por la hoy derogada resol. 125 importaban una seria caída en los márgenes de utilidad del orden del 21%, lo cual significaba que, para que un productor pudiera obtener un ingreso de \$ 5000.- mensuales, ya no podía hacerlo cosechando 207 Has, sino que necesitaría cosechar 263 Has para la actual campaña, y 360 Has para la campaña siguiente, ello debido a la disminución de la utilidad neta por aplicación de las retenciones, y al aumento de los insumos que no ha sido contemplado por el gobierno.

Por otro lado, estos estudios muestran que, aún con la aplicación de retenciones en el orden del 35%, los pequeños productores y los de zonas marginales se verían excluidos de la actividad en corto plazo, debido a que las retenciones son totalmente asimétricas en relación a los precios de los insumos y las utilidades marginales relacionadas con la escala de producción: en otras palabras, a mayor escala menor incidencia de los costos fijos y variables, a menor escala, mayor incidencia de los costos fijos y variables. En cuanto a los costos variables, estos disminuyen en la producción a gran escala y tienen mayor incidencia en la de pequeña escala, debido a que los pequeños y medianos productores no tienen la misma capacidad de negociación que los grandes productores, con lo cual, mientras los primeros suscriben generalmente contratos de adhesión al adquirir insumos, los grandes compradores negocian directamente en forma paritaria con los laboratorios y/o grandes distribuidores, logrando importantes rebajas en los precios de los insumos.

Esto significa que, aquel productor que no arrendaba y explotaba su propia tierra, si no tiene reservas suficientes para afrontar los costos de la mayor cantidad de superficie que deberá sembrar para poder mantener el ingreso, paulatinamente, para asegurar la supervivencia y el estatus de vida de su familia deberá:

a. Endeudarse para poder seguir sembrando (con el riesgo de no poder pagar si se modifica la ecuación costo de producción – precio de venta).

b. Sembrar menos y arrendar (lo cual no le asegura un ingreso igual al que tenía antes de las retenciones).

c. Guardar lo que tiene (si lo tiene) o invertirlo en otro negocio y arrendar el campo.

Si se tratara de un pequeño y mediano productor que arrendaba, si bien seguramente se vería beneficiado con la disminución del precio de los arriendos, la retención asimétrica (costos de producción en relación a la ganancia que obtendrá), en un panorama inflacionario, igualmente y a corto plazo, lo excluiría de la actividad.

En relación a los contratos ya celebrados, el efecto de este tipo de retenciones influye directamente sobre el precio del Arriendo pactado, pues este se acuerda en relación a la productividad del campo arrendado (calidad de la tierra e incidencia climática), a las mejoras del mismo, a los costos de los insumos y a los precios del producto, que en definitiva relaciona el precio del arriendo con la rentabilidad estimada.

Si la rentabilidad estimada desciende por factores ajenos al arrendatario, el precio del arriendo también debería descender, con lo cual, en contratos celebrados por varias campañas afecta seriamente el equilibrio sinalagmático logrado entre las partes al momento de contratar. Es decir, en forma imprevisible (8) se ha modificado uno de los elementos esenciales del contrato, cual es el precio pactado.

Ello determinaría, en relación a la cuantía del desequilibrio que se produzca, o bien una renegociación del contrato, si estuviera pactada en el mismo o si las partes contratantes así lo acordaran, o la reducción judicial a través de la aplicación de la teoría de la imprevisión, pues en la mayoría de estos contratos no procede la reducción del precio del arriendo, ya que no encuadran en los términos de la ley de arrendamientos y aparcerías rurales vigente. (ley 13.246 y modif.).

También las retenciones influyen en forma imprevisible sobre el precio de los contratos denominados " canadienses" o " a porcentaje"(9), pues aunque no hay aquí un precio determinado en moneda de curso legal ex ante, pues éste (el precio) esta fijado en un porcentaje del rinde del sembrado , al trasladar el importador el precio de las retenciones al precio que pagan al vendedor-productor, es de toda obviedad que el precio que en definitiva va a recibir en moneda de curso legal va a ser, como mínimo, un 35% inferior al esperado.

Y esta reducción del precio no puede ser incluida dentro del alea normal de estos contratos, pues la misma esta constituida por la cantidad de variables incontrolables de las cuales depende no solamente el rinde , sino también la siembra y cosecha y también, por la fluctuación de los precios internaciones, pues esta es " previsible", pero no por una medida excepcional de carácter fiscal que además pudiera ser válidamente tildada de inconstitucional por afectar el tope máximo del porcentaje que el estado puede detraer de las ganancias de los particulares, resultando entonces confiscatorio.

Por otra parte, la movilidad en las retenciones imposibilita, desde todo punto de vista, no solo los contratos de venta a futuro y el funcionamiento de los mercados de futuro, por la continua movilidad de los precios que percibirán los productores, sino que además, al incidir directamente en el precio de los arriendos, como ya he señalado, imposibilita realizar contrataciones por más de una cosecha, toda vez que las actualizaciones de precios están actualmente prohibidas, con lo cual no resultaría posible determinar ni el precio por hectárea ni el precio por el cual se venderían los porcentajes recibidos.

Y aquí nos encontramos con otra variable de la cuestión que venimos examinando, que nos conduce al análisis de los proyectos de modificación de la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales 13.246 y modif.,

actualmente vigente, ya que el art. 8° del mismo establece que el arrendatario se liberará del pago del precio en especie abonando su equivalente en dinero según la cotización de pizarra del puerto que establezca el contrato, o en su defecto, del más cercano.

En efecto, se han presentado en la Cámara de Diputados de la Nación seis proyectos de Modificación de la ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales vigente,⁽¹⁰⁾ los cuales han sido girados a las comisiones de Agricultura y Ganadería y legislación General de la H. Cámara de Diputados de la Nación, la cual ha elevado los pertinentes dictámenes formulando un proyecto de ley que se encuentra en condición de ser tratado por el cuerpo, que consta de 95 artículos que deroga la ley 13.245 y sus modificatorias.

Sin abordar un exhaustivo análisis del proyecto, lo cual excedería en mucho la finalidad de estas líneas, cabe adelantar algunos aspectos que a mi juicio aparecen por lo menos preocupantes, no obstante, reitero, se trata de un proyecto que no ha merecido aún sanción parlamentaria por ninguna de las dos Cámaras.

En principio, se advierte que, según el art. 1° del proyecto, la ley se aplicaría "a todo contrato, cualquiera sea la denominación que las partes le hayan asignado, y a sus distintas modalidades, siempre que se conceda a título oneroso el uso y goce temporal de un predio rural con destino a la explotación agropecuaria".

Desde ya que, de aprobarse con esta redacción, este artículo deja fuera de las normas generales del derecho Civil a todos los contratos en los cuales se transfiera el uso y goce de un predio rural, desapareciendo los contratos accidentales o por cosecha que prevé ley de arrendamientos y aparcerías rurales, que son actualmente la gran mayoría de los contratos que se celebran en el país ⁽¹¹⁾.

A esto se agrega la asignación del carácter de orden público al plexo normativo en examen, estipulando la norma (art. 2) que salvo los casos en que la ley expresamente lo autorice son nulos y carentes de todo valor cualquier cláusula o pacto contenido en los contratos que sean contrarios a la ley, y también los actos y pactos realizados en fraude a la misma, los que no impedirán la aplicación de las normas que se han tratado de eludir. Solo serán renunciables los derechos del concesionario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia debe constar en instrumento público. Los derechos del concedente son renunciables con arreglo a las normas ordinarias.

Consecuentemente, advertimos que el proyecto aniquila en forma liminar el concepto de autonomía de la voluntad ínsito en el art. 1197 del CCA, aclarando que sólo quedan fuera del régimen de orden público los contratos que impliquen cesión de predios con instalaciones para uso exclusivo de explotaciones ganaderas y de cría animal intensiva de tipo industrial, locales o terrenos dedicados exclusivamente a la estabulación de ganado, siempre que no sean parte de un predio mayor cedido con destino a la explotación agropecuaria, o del que se obtengan parcial o totalmente alimentos para la explotación intensiva.

También advertimos, en relación al artículo enunciado, que el proyecto adopta la denominación otorgada a estos contratos por el Jurista Italiano Antonio Carozza —Contratos de Concesión— ⁽¹²⁾ no obstante que para éste, dicha clasificación se adopta sólo en relación a los contratos conmutativos, como el arriendo, y no respecto de los contratos en los cuales el precio se constituye en un porcentaje de la cosecha, como los típicos de aparcería o los atípicos llamados de canadienses o a porcentaje, que son de tipo asociativo y aleatorios.

Por otra parte, de la lectura cuidadosa del articulado se advierte también que se establece una superficie máxima de arriendo (10 unidades económicas) en la totalidad de los contratos vigentes, en los que sea parte una persona física o jurídica, sola o asociada, por sí o por interpósita persona y también se restringe a 10 unidades económicas la superficie máxima que un concedente puede arrendar a una sola persona física o jurídica, o asociada por sí o por interpósita persona.

Evidentemente, esta redacción apunta a la significativa reducción de las empresas agropecuarias, y a la desaparición de los grandes pools de siembra.

Sin entrar a valorar si ello es bueno o es malo, cabe reflexionar si este sistema, que es el que se ha aplicado en la mayoría de los países europeos, es adecuado para nuestro país, donde la gran variedad de regiones hace que las explotaciones se efectúan de diferente manera según se trate de la pampa húmeda, del Norte o del Sur del país.

También cabe mencionar el hecho que, nuestros principales competidores, en materia de commodities, no son precisamente los países Europeos dedicados a la industria agroalimentaria, sino países como Brasil, Estados Unidos de Norteamérica, India, Australia, etc., es decir, países donde los cultivos se llevan a cabo en grandes superficies.

Asimismo, se advierte en la redacción del proyecto, que se sigue manteniendo el viejo concepto de que la parte más débil de la relación contractual es el arrendatario, aquí llamado concesionario, cuando es manifiesto que ello no se condice con la realidad actual del país.

El art. 4° del proyecto en análisis establece, la nulidad de las cláusulas que, entre otras, obliguen a la utilización de alguna semilla en especial o a utilizar un sistema o elemento especial para la cosecha. Esta cláusula, solamente, hace retroceder cien años y aniquila toda posibilidad de competir en los mercados internacionales, pues esta directamente impidiendo que se incluyan en los contratos las cláusulas que obligan a

la utilización de semillas genéticamente modificadas y a la siembra directa y cosecha mecánica, además de que se contradice con el art. 25 que establece como obligación del arrendatario explotar el suelo racionalmente de modo de impedir su erosión, y ello solo se logra con la implementación de la siembra directa, y también lo obliga a utilizar el modelo tecnológico que deberá incluirse en el contrato, con lo cual estamos hablando de utilización de herramientas mecánicas. También obliga a la lucha contra las plagas y malezas, pero impide el uso de pesticidas y plaguicidas, con lo cual la única posibilidad sería la utilización de semillas GM (genéticamente modificadas) tales como la soja RR y el Algodón o Maíz BT.

Claramente, se ha tratado de trasplantar instituciones europeas que no pueden adoptarse a nuestro país, por lo menos abarcando la totalidad de las contrataciones agrarias, que merecen diferentes marcos jurídicos de regulación. En efecto, si bien en los países europeos, donde las extensiones son pequeñas y muchas veces en terrenos montañosos y escarpados, la utilización de semillas transgénicas no se justifica, pues no modifica los rindes, ni tampoco la cosecha mecánica, pues la relación del costo de la misma con la superficie la torna antieconómica, además que ser prioritaria la ocupación de mano de obra, en extensiones como la mayoría de las nuestras, sobre todo en zonas marginales, es impensable hablar de rentabilidad sin la utilización de estas nuevas herramientas técnicas, y mucho menos de cosecha manual, cuando todos sabemos que es muy difícil la obtención de mano de obra y que de haberla, sería antieconómica e imposible de implementar.

Se prohíbe también la modalidad de contratación accidental atípica en la cual el precio estaba constituido por una parte en dinero y otra en especie fija o resultante de un porcentaje de la cosecha, y el plazo mínimo de los contratos es de cinco años, sin posibilidad de pactar uno menor. Desaparecen los contratos accidentales o por cosecha que permitía la ley 13.246 y modif., los que no han sido suplantados por ninguna otra forma de contratación, salvo en los casos de contratos para renovar o formar pastoreo, producir semillas, siempre que el fundo haya sido denunciado como semillero y solo cada dos años, y pastoreo de ganado por un plazo no mayor de un año.

Se prohíbe también el subarriendo y la cesión de los contratos, salvo la cesión para pastoreo de rastrojo, o en los casos de productores agrarios asociados o cooperativas agrarias, integrantes de una asociación civil, o de hecho, o de carácter familiar. Como aporte novedoso, se crea la figura del "Contratista Rural", y se regulan las particularidades de estos contratos que, generalmente son de plazo esencial y son conexos al contrato principal de arrendamiento y crea también un régimen de contratos promovidos con un sistema de imposición fiscal especial para las micro y medianas empresas, y contiene un título dedicado especialmente al resguardo del recurso natural y a la explotación racional del suelo.

Aparentemente, y por declaraciones de sectores Oficiales, la política de retenciones estaría vinculada a la reforma de las contrataciones agrarias y a otra serie de medidas que adoptaría el Estado para el sector. Si bien este no es el medio ni el momento oportuno para debatir las bondades o desaciertos del proyecto de ley en escorzo, ni tampoco se pretende el análisis de una situación abarcativa de todo el sector, que, dicho sea de paso, tiene muchas peculiaridades que le son propias a cada tipo de explotación y a cada tipo de contratación, si creo oportuno señalar, a modo de aporte y en mi modesta opinión, que el estado debe decidir —como política de estado—, qué tipo de explotaciones queremos, necesitamos y son adecuadas para cada región, estableciendo un marco regulatorio para cada una de ellas, teniendo en cuenta sus particularidades, y el recurso natural que más conviene destinar a las mismas, para lo cual, indefectiblemente deberá escuchar a quienes trabajan la tierra y a los profesionales que los asesoran en cada una de las regiones del país.

Que, más allá de lo estrictamente jurídico, dada la importancia del sector para nuestra economía, se propicie la intervención del estado a través de políticas de apoyo y de incentivo a la producción primaria y especialmente, al desarrollo de la industria agroalimentaria; a través de la sanción de un marco regulatorio adecuado para propender al desarrollo y utilización de nuevas tecnologías a los fines de aumentar la productividad y salvaguardar los recursos naturales, efectuando de manera estricta, con profesionalismo y seriedad, los controles que por manda constitucional debe ejercer el Estado, a los fines de una tutela efectiva de los factores de incidencia colectiva: el medio ambiente y los recursos humanos [\(13\)](#).

Por último, y recogiendo la tendencia comunitaria, creo que el Congreso Nacional debería, en un futuro próximo, abocarse al estudio y sanción de estatutos especiales para regular las diferentes formas asociativas de tipo empresarial, al estilo de las sociedades de explotación del derecho francés, que al tener responsabilidad limitada exceden ampliamente la mera relación contractual, o también como los contratos "de larga duración", cuando el arriendo es por más de 18 años, ya que lo que en realidad se contrata no es el fundo, sino la "empresa", generalmente de carácter agroalimentario, derogando si, la vieja ley de arrendamientos y aparcerías rurales vigente, y dejando al futuro código unificado civil y comercial la regulación de los contratos paritarios en todo aquello que no interfiera con el resguardo de los recursos naturales y el rumbo de las políticas de estado que se adopten, para lo cual seguramente será de gran utilidad el malogrado proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación de 1998, cuyo articulado en materia de contratos permitía una avanzada flexibilización de los mismos abarcativa de las partes generales de la contratación, para dejar abierta la solución puntual de cada contratación sectorial a la sanción de estatutos especiales. La solución, creo, no es restar sino sumar.

(1) Uno de los sectores de actividad que interviene en la llamada "ecuación macroeconómica Fundamental" (expresa la igualdad entre oferta global y demanda global en una economía) es el sector agropecuario. El conjunto de bienes que se producen en un país, se llama "producción". La producción se obtiene de sumar el valor de los bienes finales de cada sector de actividad. La producción se compone de dos partes diferenciadas: los insumos, que el sector adquirió para realizar su producción (v.gr. semillas, combustible, agroquímicos, servicios, etc.) y el valor agregado que el sector adicionó a esos productos. El Valor agregado es un concepto genérico de la Contabilidad Nacional del cual surgen dos conceptos distintos: el "producto" y el "ingreso". El producto es el valor agregado desde el punto de vista de cuál es el sector que lo produce, y el ingreso, es el valor agregado desde el punto de vista de cual es el sector de la producción que lo recibe o utiliza. (WÜST, Graciela C., "Derecho Agrario, Empresa Agrícola y Contratos", Ed. Universidad, 2006, pág. 91 y ss.).

(2) La estratificación es un primer indicador importante en la economía del Sector Agropecuario, toda vez que la clasificación de las explotaciones agropecuarias según una serie de compartimentos formulados en escalas, permitirá analizar dos informaciones verdaderamente relevantes: el número de explotaciones y la superficie que representan. Esta información se obtiene de un complejo relevamiento que se lleva a cabo por medio de "censos". Para el censo, "explotación" es una unidad productiva, independientemente de las características jurídicas de su titular. La utilidad de este instrumento de análisis reside en las conclusiones que pueden extraerse respecto de la utilización del factor tierra en una economía dada, y la distribución de la misma en determinada sociedad, es decir, la vinculación existente entre la superficie de las explotaciones y el uso eficiente de la tierra. La estratificación agropecuaria es brindada en nuestro país por los censos agropecuarios, y se utiliza para determinar la "Unidad económica" en cada región.

El concepto de unidad económica fue introducido en nuestra legislación por la ley 12.636, y recogido luego por las leyes 13.246 y 14.392 (Adla, 1920-1940, 862; VIII-85; XIV-A, 211). Este concepto surge del análisis e interrelación de las variables Costos Fijos y variables, Superficie de la explotación, e ingresos totales en función de la superficie. El gráfico costos e ingresos de una explotación agropecuaria, en relación a la superficie de la explotación, permite distinguir cuatro explotaciones definidas en función de la superficie: El "minifundio", donde los ingresos son negativos o apenas alcanzan para cubrir los costos, la "Unidad Económica Agraria", que cubre los costos totales y brinda un beneficio que permite una lenta capitalización, la "Unidad Económica Eficiente", cuya superficie permite maximizar los beneficios totales, porque aumenta la productividad y disminuye los costos fijos, y por último el "latifundio", donde debido al exagerado nivel de superficie se anula el beneficio total o pasa a ser negativo, debido también en gran parte a la incidencia de los costos fijos y el sistema de mercado imperante. Concordantemente con lo expuesto, podemos concluir que en una estratificación agraria donde predominen aquellos estratos que correspondan a unidades eficientes, se facilitará el uso racional de la tierra, la mayor producción por hectárea (productividad) y la realización de mejoras tecnológicas y de prácticas culturales; por el contrario, cuando en la estratificación predominen las unidades del tipo "minifundio" o "latifundio", el uso de la tierra será irracional y la productividad será escasa porque se dificultará la obtención de mejoras tecnológicas y de prácticas culturales. Conviene puntualizar que el quantum de la superficie que corresponde a cada tipo de explotación depende de ciertas características agro ecológicas, tales como la calidad de la tierra, el régimen de lluvias, el clima de la región, y el producto de que se trate, y de factores geográficos y sociológicos, como la proximidad o acceso a centros industriales o puertos, la infraestructura de apoyo con que cuente la región., la calidad y cantidad de la mano de obra disponible, etc. En nuestro país, según estudios empíricos, se ubica la Unidad Económica de la zona pampeana en 400 Has, para agricultura y 1000 para ganadería, en la Patagonia, en cambio, la unidad económica suele ubicarse por sobre las 5000 Has, y en la zona de Cuyo, en las explotaciones viñateras, en menos de 50 Has. (WÜST, Graciela C., ob. sup. cit.).

(3) Al respecto, ver: CEE 17/64 del 5 de febrero art. 14.2 que recoge la necesidad de "prestar atención suficiente al problema de la divulgación y formación profesional agrícola y valorar de un modo mejor las inversiones previstas", Resolución de Consejo CEE del 25 de mayo de 1971 que previó el desarrollo de servicios de información y perfeccionamiento del agricultor profesional y Directivas 159/72 y 161/72; Reglamento CEE 797/85, que señala entre sus objetivos el de "contribuir a mejorar la eficacia de la explotación mediante la evolución y reorganización de sus estructuras" y "la adaptación de la formación profesional a las exigencias de una economía moderna"; Reglamento n° 3808 de 1989, entre otras. (WÜST, Graciela C., ob. sup. cit.).

(4) BALLARIN MARCIAL, Alberto, "Los Agricultores: Asociarse o Desaparecer", El Mundo, Madrid, 29 de setiembre de 1999), quien señala que "...En cuanto a la comercialización, también resulta que lo más importante es la unión de los productores, para compensar la fuerza negociadora de los elefantes de la distribución, único camino para evitar el dominio total de éstos realizado a sus expensas. Aunque parezca mentira, esto no sería difícil si se utilizara al efecto una estructura asociativa verdaderamente fuerte, generalizada y organizada en federaciones que existe hoy en el campo de las comunidades de regantes, las

cuales, contando con la ayuda de organizaciones profesionales agrarias progresivas y de mentalidad empresarial como la Asociación Agraria de Jóvenes Agricultores (Asaja), por ejemplo, podrían funcionar poniéndose el sombrero propio de las agrupaciones de productores para contratar a través de sus órganos federados..."

(5) BALLARIN MARCIAL, Alberto, ob. sup. cit..

(6) La legislación de arrendamientos y aparcerías rurales que se inicia con la sanción de la ley agraria 11.170 de 1921 (Adla, 1920-1940, 80) tenía como objetivo terminar con los plazos brevísimos que determinaban el desarraigo del suelo y con el abuso del subarriendo, pero a partir de la prórroga de los arrendamientos de 1942 y de la rebaja de los precios de 1943, surge el régimen de emergencia que termina en 1967 con la sanción de la ley 17.253 (Adla, XXVII-A, 249), y que ocasiona la renuencia de los propietarios a otorgar sus tierras en arrendamiento, situación que se profundiza con el correr del tiempo. Al respecto, ver: CARRACEDO, Orlando, "Economía Agraria y Progreso Social", Depalma, 1980) En nuestro país, de una situación inicial donde predominaban los arrendamientos y otras formas de tenencias no propietarias, se paso a un significativo aumento de las formas "propietario – productor" a partir de la sanción de la ley 17.253 que permitió los desalojos rurales, para , en la actualidad, incrementarse paulatinamente otra vez los arriendos, (pero accidentales), a partir de la aparición de los pools de siembra y las empresas agropecuarias que siembran en tierras contratadas.

(7) La información de base se obtuvo de una situación real de producción. A partir de allí se simularon distintos escenarios combinando los efectos del aumento de precios de insumos, tomando solamente glifosato y un fertilizante fosforado, con los aumentos en las retenciones a las exportaciones previstos por el nuevo esquema de retenciones móviles. El campo utilizado como testigo está ubicado en Vera y Pintado, Dpto. San Justo, Prov. de Santa Fe. El rinde promedio histórico de soja está alrededor de los 2000 Kg por hectárea. El valor del arrendamiento es de 600 kg de soja por ha / año, depositados en un acopio cercano a nombre del propietario. Se admite que no está dentro de la franja de costos de alquileres más alto del mercado. Las labores son contratadas.

(8) Art. 1198 CCA Doctrina.

(9) Los contratos llamados "canadienses" o "a porcentaje", son aquellos en los cuales, debido a la existencia de un elemento de tipo "asociativo" en la génesis contractual, el precio que percibirá el propietario-arrendador está íntimamente vinculado al resultado de la explotación obtenida por el arrendatario-contratista. En estos casos, parte de la ventaja, —o la totalidad de ella—, que espera una de las partes, no es conocida al momento de la celebración del contrato, ya que depende de un hecho futuro e incierto, cual es el "rinde" obtenido por el arrendatario- contratista. Toda vez que estos contratos no corresponden a un tipo legal, cabe concluir que la aleatoriedad resulta de la decisión de las partes, ya que, el arriendo accidental es un contrato conmutativo, que se ha transformado en aleatorio en virtud de la voluntad de las partes (autonomía de la voluntad, artículo 1197 del Código Civil). La importancia de mencionar esta distinción radica, indudablemente, en la aplicación del instituto de la "lesión" legislado en el artículo 954 del Código Civil, y la llamada "teoría de la imprevisión", introducida por la reforma de la ley 17.711 (Adla, XXVIII-B, 1810) en el artículo 1198 del Código Civil, ya que, ambos institutos operan en principio solo en los contratos conmutativos, y en los aleatorios, sólo en el caso que la desproporción exceda el alea normal (Conf. WÜST, Graciela C, ob. sup. cit.).

(10) Ellos son los siguientes:- Exptes. Nos. 4967-D-07, 300-D-08; 1004-D-08; 3277-D-08; 3555-D-08; y 3427-D-08.

(11) Después de la sanción del Código Civil (Ley 340 promulgada el 29.09. 1869) se reguló el arrendamiento rural a través de sucesivas leyes, tales como la ley 11.170; 11.627; 12.771 y 13.246, modificándose ésta última con las leyes 21.452 y 22.298 (Adla, 1920-1940, 80; 261; VIII-85; XXXVI-D, 2881; XL-D, 3960). El sistema de Arrendamientos y Aparcerías rurales instrumentado por la ley 13.246 desplazó de la órbita de los contratos discrecionales, prevista en el Código Civil, al arrendamiento rural, estableciendo un régimen de orden público que, esencialmente, recogía la experiencia europea en general, con especial atención a la relación fuerte-débil, la que manifiestamente surge del texto mismo de este estatuto particular. La protección legal que el ordenamiento de esta ley brinda al arrendatario, más allá de su propia manifestación de voluntad, es coincidente también con la sanción de leyes de emergencia que modificaron las normas de las locaciones de cosas —inmuebles para vivienda, concretamente— transformando la autonomía de la voluntad en un principio sin virtualidad alguna, y coincide con un cambio profundo en las condiciones socio políticas y culturales del país. Desde una perspectiva hacia atrás, la conclusión es que el sistema de orden público no funcionó, ya que los contratos se celebraron, en su mayoría, fuera de los términos de la ley 13.246, que en su art. 39 dejaba fuera del sistema a los llamados " contratos accidentales o por cosechas "y también, fuera de la figura del arrendamiento rural previsto por el Código Civil, creándose un sinnúmero de modalidades atípicas de contratación, que esencialmente respondían a los parámetros de la locación de cosas, pero sin respetar todos los elementos que tipifican el contrato. En esencia, y tal como lo significa el Profesor Atilio Anfbal Alterini, los contratos agrícolas son contratos con "tipicidad social". (Conf. WÜST, Graciela C., ob. op. cit.).

(12) CARROZZA, Antonio, "Contratto e impresa nel Diritto Agrario Italiano", Revista de Diritto Agrario, Giuffr  Editore, Milano, 1975.

(13) Uno de los principales problemas que ha enfrentado el desarrollo es el llamado "desarrollo sustentable" que, expresado en pocas, pero precisas palabras significa: como acabar con el hambre, sin acabar con el planeta. En esta lucha desigual, la tecnología agraria ha obtenido dos importantes victorias. Una, es el sistema de siembra directa y otra, las semillas transgénicas producto de la Ingeniería Genética. La calidad del suelo y la agricultura sustentable est n entrelazadas. El conocimiento de cómo promocionar la salud del suelo y prevenir la degradación debido a prácticas de manejo erróneas es un elemento indispensable para sustentar la producción de alimentos y fibras para las generaciones futuras. La siembra directa ha representado un avance notable en este sentido, ya que se trata —utilizando una simple descripción— de un sistema de siembra efectuado sin mover la tierra, es decir, sin utilizar arados ni r meados, evitando de ese modo la degradación de la misma por perdida de la capa hum fera, debido a la acción eólica y pluvial, y la pérdida de humedad del suelo. La siembra se efectúa —en terrenos que deben estar preparados para ello— directamente sobre el rastrojo de la siembra anterior. Este sistema de siembra ha aumentado significativamente la productividad con una notable disminución de los riesgos de deterioro del recurso natural. De allí la importancia que reviste su inclusión en las cláusulas contractuales, y el daño potencial para el propietario de la tierra que puede ocasionar el no cumplimiento por parte del contratista de la obligación de efectuar la siembra por este sistema, situación que debe ser tenida especialmente en cuenta al momento de estimar los daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual. En primer lugar, por la disminución de los rindes si el precio del arriendo es a porcentaje, y en segundo, por el deterioro del recurso natural. (WÜST, Graciela C., ob. op. cit.).