



PROPIEDAD AGRARIA Y PROPIEDAD CIVIL

POR EL

Dr. Néstor A. Pizarro

El enunciado del título dice que existe una propiedad distinta y diferenciada de la propiedad civil, comercial, minera, o de cualquier otra modalidad de este derecho. El problema no es nuevo, se ha agitado desde las primeras formas jurídicas y en las primeras organizaciones sociales y políticas, pero ha adquirido entre nosotros recientemente caracteres más típicos y salientes.

El objeto de este artículo es demostrar si existe realmente una propiedad agraria, distinta y con caracteres independientes de la propiedad común; o si por el contrario esta propiedad agraria no es más que una especie o forma de la propiedad civil, y por consiguiente que ella no necesita regímenes legales propios, ni debe liberarse de los principios generales.

El derecho civil, tronco inicial del que se desprendieron las diversas legislaciones que rigen la vida y las relaciones sociales, comerciales, industriales, agrícolas, etc., dió nacimiento a otras ramas de la especulación jurídica, pero esto no ha significado ni la desvinculación a problemas que caen directamente en su campo de acción, ni tampoco a los que concurrentemente con otras especialidades, son objeto de estudios afines, ni aun, a los que indirectamente por influencia sobre instituciones civiles gravitan en sus principios directivos o en sus normas positivas.

Ahora bien, uno de los puntos capitales de la estructura de

la legislación civil, es el régimen de la propiedad y especialmente de la tierra. El no se organiza por la sola voluntad arbitraria del legislador, es el resultado de factores de diversos y variados órdenes: concepciones filosóficas, formas políticas, doctrinas económicas, organización social, antecedentes históricos, necesidades, individuales o colectivas, etc., y según el carácter o tendencia que predomine será el tinte que se imprima a la legislación, y lo que es más serio, según ellos serán las consecuencias sociales y políticas que emerjan de dicho régimen.

El derecho de propiedad puede aparecer como un derecho individual o social frente al poder público y entramos en la esfera del derecho constitucional, que señala al poder limitaciones y restricciones en sus atributos frente a esta facultad o garantía reconocida al individuo o a grupos sociales.

El derecho de propiedad puede aparecer como un derecho subjetivo privado, pretendido, desconocido o lesionado por otro particular y entonces nacen las acciones del derecho común, las represiones punitivas del derecho penal, las resoluciones de los jueces declarando, reconociendo o adjudicando derechos.

El derecho de propiedad puede considerarse como valor económico, en cuanto a las utilidades que acuerda a su titular, y aquellas que puede proporcionar a éste y a la colectividad. En tal sentido la propiedad en general, y especialmente la propiedad agraria, está directamente vinculada a la vida económica del país.

Ahora bien, ¿qué es el derecho de propiedad para nuestros estatutos legales?

Para la Constitución Nacional en su artículo 17 es un derecho **individual** que pertenece o puede pertenecer a cualquier habitante de la nación; es **inviolable**, y por consiguiente, del que no puede ser privado sino en virtud de sentencia fundada en ley. Y la **expropiación** sólo puede ordenarse por causa de utilidad pública, calificada por ley y previamente indemnizada. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento. La confiscación queda borrada. Las requisiciones prohibidas.

Es un derecho **subjetivo - individual - inviolable** del que no

se puede privar al titular sino en casos de **expropiación** por ley que declare la utilidad pública y previa indemnización.

Es decir, el derecho del individuo actúa frente al poder público y al particular de otros individuos, este derecho es inviolable y nadie se lo puede quitar; cuando el interés colectivo necesita la cosa sobre que versa este derecho tiene que **expropiarla** mediante ley que declare la utilidad pública y previa justa indemnización.

Esta concepción **política del derecho de propiedad** es una reacción contra situaciones políticas que nuestro régimen constitucional trataba de excluir: el sistema español-colonial, por una parte, con sus formas mercantilistas; y el feudalismo francés, que abolió la revolución de 1789, restableciendo los derechos de la persona frente a los absolutismos del Estado y de otros estamentos como el clero y la nobleza. Además, la adopción del principio individualista inglés que LOCKE traduce en el **Gobierno Civil**.

El resurgimiento de los valores individuales frente al poder central, le da el concepto de **invulnerable**, porque es como la propia persona del titular. Ante la cual todos los atributos del poder tienen sus limitaciones.

ALBERDI, que no sólo era el inspirador de la Constitución sino que es quién revela sus propósitos y fines, dice: "Nuestro derecho colonial no tenía por principal objeto garantizar la propiedad del individuo sino la propiedad del fisco. Las colonias españolas eran formadas para el fisco, no el fisco para las colonias; su legislación era conforme con su destino" (1).

Y en el **Sistema Económico y Rentístico de la Constitución** (2) no se ha contentado con reconocer la propiedad como derecho inviolable sino que dice: "Ella puede ser respetada en su principio, y **desconocida y atacada en lo que tiene de más precioso**, en el uso y disponibilidad de sus ventajas. Los tiranos han empleado más de una vez esta distinción sofística para embargar la propiedad que no se atrevían a desconocer". Y en este aspecto comba-

(1) ALBERDI: *Las Bases*, pág. 68, ed. Jacquin, 1856.

(2) ALBERDI: *Sistema Económico y Rentístico*, pág. 385, ed. cit.

te no sólo ciertos gobiernos abusivos sino a los doctrinarios del socialismo, respecto a los cuales “ha echado un cerrojo de fierro a sus avances” la Constitución.

Sirvan estas palabras a los que respetan la autoridad de ALBERDI para contestar a las pretensiones de los socialistas, comunistas, fascistas y totalitarios que someten siempre el individuo al Estado, y aquellos que tratan de cercenar estos atributos por formas o medios impositivos contrarios a la letra y al espíritu de la Constitución. Muchos de los cuales ensalzan a ALBERDI, pero obran y actúan contra sus enseñanzas y principios.

Pero no queda en esto, dice: “La Constitución no se ha contentado con establecer el principio de la propiedad, sino que también ha dado los remedios para curar y prevenir los males en que suele perecer la propiedad”. “El ladrón privado es el más débil de los enemigos que la propiedad reconozca” (3).

Ella puede ser atacada por el Estado so pretexto de la utilidad pública o por contribuciones arbitrarias. Y sirvan estas palabras como todo el mecanismo de la Constitución para demostrar que un fiscalismo mal entendido o arbitrario está vedado no sólo por los textos constitucionales sino también por los estudiosos de ella, y por sus inspiradores.

Ahora bien, ¿cómo conjura ALBERDI estos peligros? En la separación de los poderes. En la función reguladora de los cuerpos legislativos. La utilidad pública la determinan éstos, los impuestos los fijan éstos. Cuando estos cuerpos pierden su independencia y haciendo causa común con los ejecutivos avanzan sobre los derechos individuales están demostrando que no rigen los preceptos constitucionales, ni en el orden político, ni en el individual, y sólo queda como último recurso el pronunciamiento judicial.

Mal andas los poderes públicos cuando sus resoluciones legislativas y fiscales son reveídas por los pronunciamientos judiciales, y mal anda un país cuando sus tribunales no cumplen con su función.

(3) ALBERDI: *Sistema Económico y Rentístico*, loc. cit.

Aquí vemos una concepción **filosófica** y **política** informando nuestro derecho de propiedad en el régimen constitucional.

Concepción filosófica que aparece en sus caracteres **individualista**; y concepción política que resalta en sus caracteres de **inviolabilidad**.

Frente a esta concepción política la ley civil debía armonizarla con las exigencias económicas del país, con los antecedentes legislativos existentes, y por ello, ninguna interpretaba mejor dichas circunstancias que la concepción clásica, que la define: "Dueño es el que tiene la plena potestad sobre una cosa" (4).

Y de esta noción se desprende: con respecto a **la cosa** sobre la que versa el derecho su carácter de **absoluto**; con respecto a **terceros** su carácter de **exclusiva**; y con respecto al **tiempo** su carácter de **perpetua**. Todo lo cual lleva implícito la facultad de **re liberi disponendi**, por la que se presume al propietario autorizado legalmente para disponer de la cosa con amplia libertad; a esta, libre de toda carga y por la que se puede impedir que otro disponga en ella sin el consentimiento o voluntad del propietario.

Un filósofo del derecho, **Merkel** (5) ha concebido al derecho como una **ordenación** y una **garantía**, que encierra un aspecto activo el **poder**, y otro pasivo la **sumisión**; cuya aplicación es clara para la explicación y sistemática de una institución, aun cuando no comparta las conclusiones del fenomenologismo jurídico para fundar la validez del derecho en sí.

La esencia del derecho de propiedad radica, pues, en una ordenación y en una garantía que se le acuerda, su faz activa se traduce en el **poder** más amplio que una persona tiene para disponer de una cosa, con la más completa independencia de otra persona; (esto constituye la **sumisión** de los otros frente al ti-

(4) INSTITUTAS: Lib. II, tít. IV, § 4: "Dominum plena in rem habere potestatem".

(5) MERKEL: *Enciclopedia Jurídica*, § 3 y sgts.

tular del derecho y al derecho mismo). Propiedad y dominio eran para el derecho romano conceptos afines (6).

La conquista generando el derecho, la fuerza amparándolo, la religión dándole un carácter inviolable, y como complemento de todo la magestad del imperio o la república son los factores que caracterizan la concepción jurídica de la propiedad en Roma.

La propiedad aparece unida así a la idea de conquista y al **hecho de conquista**, el cual protege su ejercicio y autoriza su transmisión; de tal manera que, lo que alguno ha disputado al enemigo le pertenece como palma del combate, y se le apropia; esto no concluye aquí; el guerrero vuelve a la ciudad, a su hogar, y la apropiación guerrera trae aparejada la idea del derecho. “El objeto sobre el cual se ejerce, no es para los asociados un **objeto de conquista**, es jurídicamente inviolable como la persona misma” (7) (t., pág. 142, ed. esp. y todo ese capítulo).

No hay un solo derecho que no haya sido precedido para su adquisición, ejercicio y transmisión del trabajo o del esfuerzo humano. Por tanto, su origen está en íntimo y secreto contacto con las energías físicas del hombre; cuando estas energías se emplean públicamente y en un acto de defensa colectiva dan al derecho que de ellas ha surgido un carácter más fuerte y más absoluto.

El derecho de propiedad fuerte y absoluto, se hace inviolable en Roma porque la religión viene en su apoyo, y estando su existencia suficientemente garantida entre los asociados invocan a los dioses contra los enemigos y les consagran sus campos, sus ganados y sus personas (8) como dice MACROBIO en las **Saturales III, 9**, para el caso de lesión o agravio.

En el derecho moderno la génesis del derecho de propiedad aparece en la conquista del individuo contra el Estado o contra

(6) DIGESTO: Lib. 50, tit. XVI, ley 70, § 1: *Is ad quem ea res pertinet*, lo que es igual a decir: “este a quien pertenece la cosa sucedió en todo el dominio”.

Lib. 7, tit. VI, habla en varias leyes del dominio y del usufructo en relación indistinta con la propiedad y con la hipoteca; y al mismo heredero lo llama “*dominus hereditatis*”.

(7) IHERING: *Espíritu del Derecho Romano*, t. I, pág. 42.

(8) FUSTEL DE COULANGES: *La ciudad antigua*, pág. 70 y sgts. y 203.

otros grupos sociales más fuertes o más poderosos política o económicamente; y ven en la propiedad de la tierra la garantía de ese poder y de esa fuerza; por eso la gran conquista del derecho actual como garantía y defensa de la personalidad humana está en la propiedad individual de la tierra.

A la concepción feudal de “no hay tierra sin señor” sucedió la individualista “la propiedad individual es inviolable”, por eso TAINÉ (9) podía decir repitiendo las palabras de un diputado a la Asamblea: “esta es la guerra de los pobres contra los ricos”.

Que mejor concepción podía corresponder a la legislación civil de un pueblo que recién nacía conquistando por su esfuerzo la libertad política frente al absolutismo real; en cada ciudadano por su trabajo se representaba no sólo la dignidad de la persona sino también la grandeza y el progreso del país; que necesitaba dar a cada uno su propiedad ampliamente garantizada, arraigar brazos, capitales y producir riquezas.

El Código Civil no podía aceptar una propiedad feudal, tampoco una forma colectiva porque su concepción era democrática-individualista y contraria a todo estatismo. Era, pues, una reacción contra las formas del absolutismo y del sistema colonial, respondía a los principios del derecho romano y de la codificación napoleónica y aspiraba realizar en el orden civil los principios políticos de la organización del país.

Es cierto que esta forma de legislarla permitía las grandes extensiones de tierra en poder de pocas personas, pero la función divisoria de la tierra se haría tranquilamente por medio del régimen sucesorio, de la libertad contractual, de la actividad de la vida económica sin premura pero con tranquilidad y con certeza. La experiencia de pocos años nos han demostrado cómo han desaparecido las viejas mercedes y vinculados, como se ha realizado la subdivisión y cómo se ha asegurado el progreso rural y económico del país.

Quiere decir, que nuestra ley civil tenía una visión de la pro-

(9) TAINÉ: *La Revolution*, Cap. III, N° 7, pág. 107.

propiedad agraria y aspiraba satisfacer sus exigencias futuras en armonía con las leyes políticas y con las necesidades generales.

No es ésta la oportunidad de hacer el estudio de nuestra legislación civil en materia del derecho de propiedad, basta sólo dejar sentados cuáles son sus principios y los caracteres que lo informan.

La propiedad tiene también un sentido económico, principalmente la de la tierra y la de los instrumentos de trabajo; y dos corrientes opuestas buscan la forma de su orientación y aprovechamiento: una de carácter individualista y otra de forma colectivista.

La primera que entronca en ADAM SMITH ⁽¹⁰⁾ ordena las bases del individualismo económico, eliminó los excesos fisiocráticos y mercantilistas, consideró impropia la intervención económica del Estado, no sólo porque era extraña a sus funciones sino porque perturbaba el régimen de la vida económica y comercial de los pueblos. Esta es la tesis que informa nuestra legislación.

La segunda, que considerando la colectividad antes que al individuo, al Estado antes que a la persona, busca socializar la propiedad de la tierra, y a ello se puede llegar en dos formas: o por la abolición de la propiedad privada e individual directa e inmediata, o por procedimientos que debiliten esta propiedad, obliguen a sus titulares a desprenderse de ella, o den margen al Estado a una mayor intervención en la adquisición, ejercicio o transmisión de los derechos sobre ella, que conduzcan en forma indirecta al quebrantamiento de la propiedad individual.

El que tenga una preocupación por el porvenir del país, por los estudios económicos, no puede ignorar las páginas maravillosas de **La Riqueza de las Naciones** en que con una claridad excepcional se plantean los más difíciles problemas económicos, y se les dan soluciones que aun hoy, después del recio embate sufrido por

(10) Investigación sobre la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones. Trad. Gurnier, ed. 1859, anotado por diversos economistas.

las doctrinas individualistas, hay que reconocer su profundo grado de verdad aun cuando atemperadas por las condiciones de lugar, tiempo y circunstancias o coyunturas económicas.

Los excesos del individualismo nos han llevado en sus consecuencias a las formas opuestas, pero éstas han abierto al mundo una salida que sólo termina en las soluciones de fuerzas y en sus formas más extremas.

Hay que volver a las formas individualistas en economía con una moderada y racional intervención del Estado, y según ellas, reglar para el futuro las modalidades de la propiedad.

Tenemos ya experiencia propia y ajena, el aumento de población, el desarrollo agrícola-ganadero, la incipiente restauración de las actividades mineras y extractiles, el progreso industrial, las oscilaciones de los precios de los productos agropecuarios y la afluencia de capitales, así como también el arraigo de núcleos de población en determinadas zonas que por la naturaleza de sus tierras, por la proximidad a los puertos, favorecían la producción con un mayor rinde, mejores precios, menores fletes, y por consiguiente mayores utilidades hicieron de la propiedad de la tierra que los producía una mercancía codiciada.

Paralela a esta situación, doctrinas traídas de países super industrializados y poblados con profundo desequilibrio de población y de riquezas iniciaron una política legislativa tendiente a aplicar a la República las iniciativas y legislaicones que existían en aquéllos.

Así se ha pretendido crear aquí, bajo esta doble influencia, interna y externa, una propiedad agraria distinta y diferente de la propiedad civil, protegida y privilegiada, que modifica el costo de la vida general, que afecta su economía, que incide en el patrimonio fiscal y en el privado, que desequilibra la distribución demográfica del país, y que cede a teorías que no son estrictamente de nuestra vida económica, ni de nuestras leyes políticas.

Este fenómeno de la propiedad agraria produjo en la República el desequilibrio de la población con el arraigo de núcleos inmigratorios en determinadas regiones y con el éxodo de pobla-

ciones autóctonas del interior, con el menoscabo de actividades productivas locales internas y hasta la desaparición de dichas formas económicas con perjuicio para el progreso general.

Ello se reflejó en la ordenación económica y legislativa. Los tres factores importantes de la producción: **población, tierra y capital** se concentraron en una región determinada del país y condicionaron el ritmo total de su actividad, ya que sus inquietudes y sus éxitos fueron las inquietudes y los éxitos generales.

Las actividades agrarias son hechos naturales y humanos de repercusión económica, más que hechos políticos y legislativos. Y ellas no fueron siempre exitosas. Los capitales invertidos se vieron entonces comprometidos, los núcleos de población asociados por múltiples necesidades, el valor de la tierra disminuído, la garantía que ella significaba ilusoria, y entonces surgió otra política complementaria: "el proteccionismo agrario en el país".

Y hoy todas nuestras actividades agropecuarias se encuentran sometidas a este régimen: la yerba mate en el norte de Corrientes y Misiones; el algodón en el Chaco y parte del centro; la producción de azúcar en Salta, Tucumán y parte de Santa Fe; los vinos en el oeste; el trigo, maíz, lino, girasol, etc., en las diversas zonas con los precios mínimos; las haciendas y los ganados han dado lugar a que el Estado proteja los capitales invertidos. Y alrededor de cada actividad de ellas se han formado Juntas u oficinas reguladoras de la producción, precios y comercialización de los productos.

Ha surgido, pues, una propiedad agraria desarraigada de la realidad económica del medio, mantenida por ficción, por privilegio y a expensa de la economía total, cuyo miraje principal es el mercado externo cuando debiera servir a las necesidades interiores, y sólo satisfechas éstas, el excedente dedicarse al exterior, nivelando así el régimen interno.

Con estas clases de medidas se produce una doble situación: se **crea una oligarquía agraria** con menoscabo de todo el resto de la población a la que dada su importancia numérico-demográfica y su valor como capitales económicos hay que satisfacer aún polí-

ticamente, y entonces aparece la segunda situación: **la demagogía partidaria** en defensa de esa clase que no es la totalidad del país.

Llega a tal punto esta tendencia que no se permite extender la colonización al interior donde es imprescindible centrar y formar núcleos de población que se abastezcan a sí mismos y que sean creadores de riqueza y de fuentes de trabajo, para no caer en los problemas de la desocupación.

Esta propiedad agraria tiene un sentido económico; y éste lleva implícito el mayor valor de la tierra y de sus productos, al par que el mayor rinde de éstos. La tierra se convierte entonces en mercancía, y cuando por circunstancias excepcionales, la afluencia de capitales es mayor, la especulación adquiere caracteres excepcionales que es imprescindible controlar severamente.

Ahora bien, partiendo de estos principios hay que asegurar siempre la mayor productividad de la tierra: ya sea en pocas o en muchas manos; en grandes o en pequeñas extensiones; establecer las zonas con relaciones a los cultivos o a las formas de explotación.

Frente a estos factores económicos hay los **políticos**, aportes de núcleos de población (formas de colonización: organizadas por el estado —libres o espontáneas— y protegidas); así como también política de distribución territorial.

La propiedad agraria surge por ello buscando la protección legal más amplia, aparte de las razones jurídicas por causas económicas y políticas circunstanciales.

El momento actual que vive el país y el mundo demuestra que la propiedad agraria no es, ni debe diferenciarse de la propiedad civil, aun cuando los factores económicos condicionen su importancia, su valor y la intervención estatal sea limitada a lo estrictamente indispensable. Pero no obstante esto, la propiedad agraria suscita dos problemas frente a la propiedad civil: **los latifundios y los minifundios**; y frente al problema político: **el régimen de la colonización y la producción y comercialización de los productos**.

Hemos dicho que el concepto de la propiedad agraria es su sentido económico; su esencia consiste, pues, en que su extensión

consulte en forma adecuada su destino, y esto sea un índice de utilidad respecto a los productos y capitales invertidos.

¿Qué se entiende por **latifundios**? Grandes extensiones de tierra en poder de un propietario o titular del derecho. Ahora bien, ¿toda gran extensión de tierra puede llamarse latifundio o es necesario indagar su destino y su ubicación?

Es evidente que mil hectáreas en las proximidades de la Capital Federal sería un latifundio y ello no sería en el departamento Minas, de esta Provincia; mil hectáreas destinadas a la agricultura en las inmediaciones del puerto de Rosario, por ej., serían un latifundio, mientras que esa misma superficie destinada a la ganadería en nuestra región serrana sería insuficiente; la misma superficie de diez o veinte mil hectáreas en el departamento General Roca sería forma de latifundio en su explotación agrícola, y no lo sería según la importancia o magnitud de la explotación ganadera que tuviera por objeto.

La calificación no está, pues, en función de la superficie únicamente sino en función de la población total del país, del destino, naturaleza e importancia de la explotación, el lugar de su ubicación, etc. No obstante estas nociones elementales, ciertas teorías políticas y sociales —que se dicen fundadas en principios económicos— olvidan éstos y califican con criterio político de latifundios toda extensión de tierra más o menos grande que pertenece a un solo propietario.

Antiguamente se denominaba mejor —y con más ajustado sentido económico— propiedades de manos muertas las que poseían sociedades o instituciones en gran extensión y que no tenían una afectación económica, es decir, que se sustraían deliberadamente o no a la actividad productiva.

El problema de las leyes agrarias está directamente vinculado a la acción de los partidos políticos en los estados y en los pueblos Roma y los Gracos; TAINÉ nos lo dice claramente en "**L' Ancienne Regime en la Revolution**": "el movimiento de los que no tienen contra los que tienen"; nos habla bien claro el proceso político español y si estudiamos rápidamente el régimen de la propiedad agraria en la Europa Oriental veremos la gravedad

e intensidad de este problema y como refluye en el orden social, político, económico y aún internacional.

Sirva esta experiencia de enseñanza para que nosotros no afrontemos dichos problemas de la propiedad agraria en forma precipitada, ni con un criterio que el día de mañana se pueda volver en nuestro daño. Estas reflexiones que no pueden serenamente hacerse a veces en el campo de la actividad pública deben surgir y oírse en la reflexión universitaria.

La propiedad agraria ha estado inspirada por una política agraria que responde a dos conceptos según los países: **limitar el latifundio** y distribuir las tierras; o bien **impedir el minifundio** y asegurar la producción.

Los procedimientos seguidos en uno y otro caso son diversos según los países y los fines de política interna que se propongan. El Boletín del Instituto Internacional de Agricultura de Roma, el Boletín de la Sociedad de Derecho Comparado y autores como ACERBO en su importante obra sobre la Reforma Agraria después de la guerra, nos dan los textos legales y hasta el espíritu que informa algunas legislaciones agrarias pero antes de recorrerlas —aunque sea rápidamente— indicaré las medidas arbitradas para combatir el **minifundio** en países como Alemania donde la densidad de población y la subdivisión territorial conspiran contra el rinde económico de la tierra.

Se han establecido **penas** en el Reg. de **Wutemberg** de 1853 para el propietario de $3\frac{1}{2}$ hectáreas que venda, cuando la ley le prohíba, como sucede en las limitaciones por tres o cuatro años para vender. **Baviera** estableció penas análogas en 1852; se acordó el **derecho de opción** para la compra de propiedades colindantes o limítrofes. **La prohibición de vender en largos plazos**. El derecho de **acrecer** aceptado antes en **Sajonia, Baden**, etc. Y en vigencia en gran parte de los estados alemanes antes del advenimiento del régimen actual bajo el imperio de la **Ley de Colonización** de 11 de agosto de 1819 y el mismo régimen del decreto de 1932.

La política frente a los **latifundios** ha sido defendida por diversas instituciones como los fideicomisos familiares abolidos

en Francia por la revolución; conservados en Inglaterra bajo las formas de mayorazgos, minorazgos, o simplemente señoríos. Pero frente a estas instituciones aparecen otras contra su subsistencia tales como la **expropiación**, la **partición hereditaria**, la **imposición fiscal**.

Esta forma de la expropiación que no sería admisible bajo nuestra concepción constitucional del derecho de la propiedad, sin embargo cabría en la amplia de la **utilidad pública** que sirve de base al criterio de la expropiación, ella puede aceptarse cumpliendo sus otros requisitos, y siempre que no se desnaturalice esta institución.

La vigencia del Código Civil y de la actividad económica bastan para desarticularlos, y así vemos que las grandes "**mercedes**" acordadas en la época colonial no se conserva ninguna; lo mismo acaece con los "**vinculados**" del oeste, verdaderos fideicomisos familiares no autorizados.

La ley civil en materia de propiedad ha funcionado subdividiendo la propiedad entre nosotros con mejor sentido práctico y económico, que las medidas de los gobiernos a los fines de la colonización para ello no hay más que mirar todo el sud de la República.

La **forma impositiva** para combatir el latifundio es una tendencia socialista que difícilmente armonizaría con el texto constitucional y las citas de ALBERDI formuladas al principio.

Desde el punto de vista financiero hay que tener en cuenta que un impuesto de este género por regla general incide sobre los colonos o arrendatarios, cuando no en el precio de los productos. Conspira contra su propia existencia porque agota la fuente de la imposición, aun cuando por su naturaleza es transitorio; pero hay que tener en cuenta que las necesidades públicas que se satisfacen con él son permanentes, de modo que, su disminución o agotamiento obliga al poder público a buscar esos recursos en otras fuentes de imposición.

Desde el punto de vista económico los capitales huyen donde aumenta la presión fiscal, y esto trae un empobrecimiento de la región, la ausencia de transacciones de este género o su disminu-



ción, etc. Este recurso debe ser usado con excesiva prudencia con amplio estudio de sus consecuencias fiscales y financieras siendo él sustancialmente insuficiente para el fin que se persigue, fomentándose así el capital de préstamo, sin arraigo.

Para terminar haré una rápida reseña de la política agraria europea cuyo estado actual nos habla muy claro de los peligros de resolver el régimen de la propiedad agraria con un criterio exclusivamente político.

Checoslovaquia en su ley de 17 de julio de 1921 limita a 100 Hs. la superficie que pueden tener los propietarios que las arriendan y desde 150 a 500 Hs. las propiedades de aquellos que las trabajan directamente teniendo en cuenta la naturaleza de los terrenos y calidad de la explotación. Pero esta misma ley en su art. 9° dispone que el Estado establecerá las condiciones en que pasarán a su poder las tierras de los **Hausburgos**, y de los nobles cuyos privilegios quedaron abolidos por la ley de diciembre 10 de 1918. Medida delicada que reflejaba un estado político de post guerra más que una exigencia real de orden económico.

Veinte años después los problemas de este género plantea dos contra súbditos alemanes debía servir de fundamento para sostener la tesis de las minorías raciales cuyos extremos presentamos.

En **Letonia** se han creado 160.000 nuevas propiedades rurales de 50 Hs. más o menos con análogo criterio.

En **Estonia** se ha expropiado casi 2.500.000 Hs. para construir propiedades rurales siendo ello casi toda la tierra agraria. Otro tanto cabe decir de **Lituania** aun cuando en menor escala sustrayéndose ella a los antiguos propietarios de origen alemán, para distribuir las entre los elementos nacionales más numerosos (ACERBO, p. 228).

Las leyes de **Rumania** ⁽¹¹⁾, **Yugoeslavia**, **Polonia**, **Grecia**, **Hungría**, **Austria**, etc. se han realizado con apariencia de más seriedad y en forma menos confiscatorias por vía de expropiación, pe-

(11) *La Reforma Agraria en Rumania*, por Braesco y Sesciorrasis. Boletín de la Soc. de Legis. Comparada, 1924-25, pág. 360.

ro si observamos desde el punto de vista **el valor de la tierra y el valor de la moneda** podremos notar que hay una desigualdad de prestaciones entre el aporte del Estado, con signos desvalorizados y el precio de los inmuebles altamente cotizados no sólo por la ley de oferta y demanda en países donde la densidad de población lo explican fácilmente, sino además por el precio de los productos cuyo consumo es cierto y corresponde a un mercado de costo elevado.

En **Alemania** podemos estudiar este aspecto de la propiedad agraria bajo dos formas: a) **Empresas de colonización, oficinas de cultivos y Ligas de proveedores** por una parte. Y b) por la otra, la **propiedad familiar**.

ENNECERUS Y WOLFF ⁽¹²⁾ nos habla de ello de acuerdo a la ley de 1919 de tierras dadas en propiedad-arrendamiento o enfiteusis —formación de nuevas colonias— y engrandecimiento de las existentes. Amparadas las Emp. con los derechos de tanteo, retracto y expropiación. Mientras que las **ligas** podían obligar a los propietarios de más de 100 Hs. a dejar el 10 % al cultivo.

Francia, un país eminentemente agrícola, trabajado por fuerzas de un centralismo de estado, afronta en los días 15, 16 y 17 de febrero de 1939 una interpelación sobre política agraria en la que se concentran 52 interpelaciones parciales sobre los más diversos temas atinentes a la materia.

Clermont de Tonnerre, del sector conservador, decía en pág. 534 del "Journal Officiel": "la situación de la clase campesina de Francia sufre un mal agudo a la vez que moral y material, reclamaba un régimen proteccionista inteligentemente comprendido, y la **ausencia de la concurrencia colonial**; los gastos de producción crecen más rápidamente que el régimen de los precios; y **la caída del valor de la tierra basta para demostrar la realidad de un mal profundo y grave** (pág. 535) y poco más adelante (pág. 537) dice: La revalorización agrícola no está hecha... ello tiene graves repercusiones, todos los que tienen nervio y voluntad de vivir y trabajar dejan actualmente la tierra que no les ofrece por-

(12) ENNECERUS Y WOLFF, *Derechos reales*, pág. 560.

venir... Y para terminar formula una afirmación que vuelve el problema agrícola en estos años a la concepción individualista, con la libertad de asociación con estas palabras: "El problema de la agricultura no se lo debe reglar ni por eliminación, ni por absorción. Está ligado al **hecho sindical**. No es un hecho capitalista, ni proletario, ni administrativo. Es un hecho humano natural; ley natural que une al hombre con la tierra. Pasa. Para la familia reforman el código sucesoral a fin de asegurar con la perennidad de la herencia la estabilidad de la familia rural. La exención de impuestos. Todo ello bajo la asociación cooperativa profesional y sindical.

Tal es como veía la forma como consideraba el parlamento francés el problema agrario.

En Rusia se inaugura la reforma agraria por Stolypin en 1906 y continuó pacíficamente y ella hubiera probado ser una de las grandes revoluciones agrarias de la historia según la expresión de N. S. TIMASHEFF⁽¹³⁾. Hasta el año 1935 el régimen agrario estaba organizado en base y al tipo del derecho civil del código de Napoleón. La cooperación rural se inició con éxito en Siberia y en el norte de Rusia.

El agricultor no es un elemento disociado de la vida civil del país su propiedad rural no es sustancialmente distinta de la propiedad del industrial del comerciante, del ciudadano común; todos deben estar sujetos al mismo régimen legal, la unidad en el derecho hace la unidad civil, la separación sirve para el mejor estudio de los problemas, pero conspira contra la unidad de los pueblos.

Pienso con un criterio civilista que la propiedad de nuestro Código no es una resultante arbitraria del legislador sino una fuerza justa de equilibrio social y político.

(13) *Review of Politics*, oct. 1943, vol. 5, n. 4. Univ. de Notre Dame de Indiana, pág. 416. Ver también, MARTCHENKO: *El Código Agrario Soviético*, en el Boletín de la Sociedad de Legislación Comparada, 1924 y 25, pág. 215.