



ARTÍCULOS

## Algunas consideraciones sobre los arrendamientos rurales y sus consecuencias

Oscar E. Cocca

Revista de Economía y Estadística, Vol. 2, No 1 (1949): 1º Trimestre, pp. 27-35.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/4826>



La Revista de Economía y Estadística, se edita desde el año 1939. Es una publicación semestral del Instituto de Economía y Finanzas (IEF), Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de Córdoba, Av. Valparaíso s/n, Ciudad Universitaria. X5000HRV, Córdoba, Argentina.  
Teléfono: 00 - 54 - 351 - 4437300 interno 253.  
Contacto: [rev\\_eco\\_estad@eco.unc.edu.ar](mailto:rev_eco_estad@eco.unc.edu.ar)  
Dirección web <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/index>

Cómo citar este documento:

Cocca, O.(1949)Algunas consideraciones sobre los arrendamientos rurales y sus consecuencias. *Revista de Economía y Estadística*. Segunda Época, Vol. 2, No 1: 1º Trimestre, pp. 27-35.

Disponible en: <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/4826>

El Portal de Revistas de la Universidad Nacional de Córdoba es un espacio destinado a la difusión de las investigaciones realizadas por los miembros de la Universidad y a los contenidos académicos y culturales desarrollados en las revistas electrónicas de la Universidad Nacional de Córdoba. Considerando que la Ciencia es un recurso público, es que la Universidad ofrece a toda la comunidad, el acceso libre de su producción científica, académica y cultural.

<http://revistas.unc.edu.ar/index.php/index>

## ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS RURALES Y SUS CONSECUENCIAS

Aquella afirmación de Leroy-Beaulieu según la cual “el propietario representa los intereses futuros y perpetuos de la finca y el arrendatario los intereses actuales y pasajeros de dicha finca”, puede definir, en todo caso, el sentido del desdoblamiento que se opera en el arriendo de un fundo agrario, mas nó su conveniencia ni su utilidad. Ya se ha dicho, con buen criterio, que siendo posible un conflicto entre los “intereses actuales” y los “intereses futuros”, saldrá ganando el empresario agrícola y la colectividad si aquéllos se concentran en una misma persona. Esto es: que la propiedad substituya al arrendamiento. Claro está que cabe aquí la respuesta —cuyo contenido comporta, por otra parte, el substentáculo del contrato de arrendamiento a través de su larga trayectoria en el tiempo y de su consagración universal en el espacio— de que el arrendamiento rural “proporciona ocasiones para que agricultores especialmente competentes, pero que dispongan de escaso capital propio, puedan explotar independientemente grandes haciendas y con ello obtener un producto más cuantioso, generalmente, que los mismos propietarios” (1). Y también las tan recordadas enseñanzas de la experiencia que nos muestra que el agricultor que logra un capital suficiente tanto para la adquisición

---

(1) Thalheim Karl C.: “Política Agraria”

de una pequeña heredad cuanto para el arrendamiento de una mucho mayor, preferirá arrendar ésta y no comprar aquélla calculando que así su inversión gozará de intereses relativamente elevados, mientras que si optara por la compra, esos intereses podrían reducirse notablemente. Todo ello es así, salvo la “obtención de productos más cuantiosos que los mismos propietarios”, que siempre constituirá una posibilidad discutible y sujeta a las circunstancias de lugar y tiempo. Pero no puede dudarse que colocados el sistema de la propiedad y el del arrendamiento en la balanza de las consecuencias positivas (todas: inmediatas y remotas) el platillo se inclinará decisivamente por las ventajas que la propiedad supone. Además tales respuestas, en última instancia, no son más que las razones materiales que explican la supervivencia del arrendamiento. No se sigue de allí que su constitución sea *integralmente favorable* a los intereses individuales ni concurrente con el interés colectivo. Y ésto, ya ni se discute. Existe unanimidad entre los tratadistas de las más diversas ideologías respecto a la necesidad de reemplazar paulatinamente el sistema del arriendo por el de la propiedad o por otro que mitigue los inconvenientes de aquél —tal como la enfiteusis— para lograr una verdadera solución al llamado “problema agrario”.

Ya indicaremos en seguida el obstáculo que el arrendamiento significa para la consolidación de un régimen agrario cimentado en la estabilidad social de la familia campesina, por una parte, y en la máxima utilidad marginal en la explotación de la empresa agraria, por la otra. Pero antes citemos todavía aquella argumentación según la cual existiría una “imposibilidad práctica” para efectuar la sustitución del arrendamiento por la propiedad: supuesto que la proliferación de propietarios debe realizarse por medio de préstamos hipotecarios, “el propietario en potencia deberá

satisfacer por un determinado número de años una cantidad de dinero que equivale al interés del capital adeudado más la amortización del mismo”;... “el interés del capital equivale a su vez, al arrendamiento”, por lo que “la situación del futuro propietario es inicialmente inferior a la del arrendatario, pues mientras éste paga simplemente el alquiler, aquél deberá pagar alquiler más amortización” (2). En rigor de verdad este razonamiento constituye el reverso del ya citado conforme al cual los beneficios económicos de la explotación agraria pueden arrojar un mayor porcentaje en el arrendamiento que en la adquisición; sólo que aquí se toma en consideración el mayor costo de producción, en oportunidad de sostenerse la imposibilidad de transformar en propietarios a los actuales arrendatarios. Argumentando en ese mismo sentido meramente pecuniario y, si se quiere, utilitarista, diremos sin embargo que no siempre será ajustada la equivalencia entre el interés del capital que el comprador de un predio paga al acreedor hipotecario, y el precio de arrendamiento que percibiría el propietario de ese mismo fundo rural. Las frases transcriptas fueron emitidas en oportunidad de comentar su autor la Ley de Colonización N° 12.636, cuya aplicación ha sido actualmente confiada al Banco de la Nación Argentina. Pero esa misma ley establece un sistema de pago de los predios enajenados por el Consejo Agrario Nacional, cuyos intereses y amortización difícilmente lleguen a superar el posible precio de arrendamiento. En efecto: en el momento de realizarse la compra-venta el adquirente debe abonar el 10 % del precio asignado al fundo que se transfiere; el saldo del precio se abona, hasta cubrir el 50 % del mismo, mediante una amortización anual acumulativa del 1/2 % e intereses del 2 1/2 %; el 50 % restante se hace

---

(2) Molinari Antonio Manuel: “El drama de la tierra en la Argentina”.

efectivo con “una amortización anual acumulativa e intereses iguales a los que estén en vigencia en el Banco Hipotecario Nacional”. Pues bien, el 3 % del precio de venta que, hasta cubrir la mitad de su deuda, debe abonar el adquirente en concepto de intereses (2½ %) y amortización (½ %), significa una reducción nada despreciable sobre el supuesto precio de arrendamiento, el que oscila, generalmente, entre el 4 y el 7 % del valor del predio arrendado. Si a esos porcentajes se agrega el 10 % del precio de venta, suma ésa que el comprador abonó en el momento de concluirse el contrato de compra-venta, resultará que se podrá establecer una equivalencia aproximada entre el posible precio de arriendo y *los intereses más las amortizaciones sumados* que pagará el adquirente (3). De modo que no tiene asidero firme esa supuesta situación de inferioridad pecuniaria en que se encontraría el adquirente de un fundo respecto al arrendatario del mismo, sin contar que el pago periódico que éste realiza cae en saco roto mientras que aquél está “formando” el bien propio. Un buen ejemplo al respecto fué el suministrado en la Cámara de Diputados de la Nación, en 1940, por el entonces Ministro de Agricultura: “En cien hectáreas el valor de la producción llega más o “menos a \$ 8.400 m/n., suponiendo la mitad cultivada con

(13) Prescindimos en estos cálculos de la suma que debe abonarse para constituir el “Fondo de Ahorro” —conforme a las prescripciones de la ley analizada— por cuanto, si bien es cierto que puede ser destinada a amortizaciones “para saldar el precio del predio adquirido”, dicho fondo tiene más bien el carácter de un seguro para “las contingencias agrícolas”, mientras éste no se haya instituido”.

En las consideraciones realizadas ut-supra, ha sido nuestro propósito demostrar el equívoco del autor mencionado respecto a la igualdad entre precio de arrendamiento y pago de intereses, en la Ley 12.636. Fuera de ella, distintas disposiciones legales confirman nuestra posición y, particularmente, el sistema de préstamos actualmente en práctica en el Banco de la Nación Argentina, conforme al cual la suma de las cuotas de amortización más los intereses significan solamente el 5 % del precio asignado al predio que se transfiere.

“trigo y la otra mitad con lino, con una producción en el  
“primer caso, de 600 quintales al precio de \$ 6.—, y, en el  
“segundo, de 400 quintales y \$ 12.— el precio. El valor del  
“arrendamiento, a un 25 % de la producción, sería de \$ 2.100  
“moneda nacional; el costo de producción sería de \$ 3.600; y  
“el beneficio familiar, de \$ 2.700 m/n. Esto en cuanto a un  
“terreno de  *cien hectáreas explotado por un arrendatario*. Com-  
“paremos con un terreno de  *cincuenta hectáreas trabajado por*  
“ *el propietario*. En este caso el valor de la producción, dentro  
“de esos mismos factores, es de \$ 4.200 m/n.; el costo indus-  
“trial de \$ 1.800 m/n.; y el beneficio familiar, \$ 2.400 m/n.”.  
Es decir que, sin contar con las consecuencias de otra índole  
inherentes a la propiedad y comparando solamente los resul-  
tados económicos de uno y otro sistema, el análisis nos mues-  
tra que la equivalencia mencionada carece de veracidad, por  
lo menos en múltiples casos. Pero aún aceptando la realiza-  
ción de ella, nunca su existencia comportará un obstáculo in-  
salvable, ya que todo el problema se reduciría a la creación  
de un buen sistema de pago de intereses y amortizaciones en  
forma tal que la acumulación de ambos resulte, bien inferior,  
bien similar, bien ligera e insensiblemente superior — en úl-  
timo término— al valor locativo del fundo que se enajena.  
Si el préstamo hipotecario es otorgado por alguna de las re-  
particiones públicas creadas para tales fines —como ocurre  
normalmente— todo dependerá, pues, de la buena disposición  
del Estado en la realización de su política agraria, funda-  
mentada, en el caso, en un conveniente sistema crediticio.

La aparición de las dos personalidades económicas dis-  
tintas que resultan del arrendamiento —propietario y arren-  
datario— opera, naturalmente, una división de la renta pro-  
veniente de cada uno de los elementos que intervienen en el  
proceso de la producción agraria. La renta del fundo rural,  
esto es, la parte del valor de la producción rural que excede

a la remuneración de los diversos factores empleados en la misma, la percibe el propietario a través del precio de arrendamiento o beneficio fundiario. Mientras tanto, la renta del capital, es decir, los intereses, generalmente tiene como destinatario a una persona física o jurídica —por lo común una entidad bancaria—, distinta del arrendatario-empresario. Y queda sólo para éste la renta proveniente de su trabajo, si es que las actividades laborales que exige la explotación de la empresa agraria pueden ser íntegramente cubiertas por el arrendatario y su familia, pues, de no ser así, todavía tendrá que contratar mano de obra y, por ende, perderá aún otra renta mediante el pago de salarios. Resulta pues, evidente, que las consecuencias económicas que el arrendamiento ocasiona no configuran, ni remotamente, el ideal a que nos es dado aspirar en la constante búsqueda de soluciones mejores. Ese ideal se concreta, en el caso, en la concurrencia en las mismas manos de las distintas rentas provenientes de los factores productivos: la del suelo, del capital y del trabajo manual o intelectual.

Pero hay más aún. La contraposición de intereses que suele darse casi normalmente en la práctica del arrendamiento, acarrea perjuicios tanto a una y otra parte como a las conveniencias del consumo, esto es, de la colectividad. Mientras que el titular del dominio atiende a la percepción de la renta que el campo le proporciona, sin enterarse comúnmente ni de la forma de explotación del mismo ni de la racionalidad o ineficacia con que se lo cultiva, el arrendatario no aspira sino a lograr el mayor provecho de la heredad, sin mucho preocuparse de la conservación de las cualidades productivas de la tierra que, dentro de un plazo figuradamente breve, ha de abandonar. De la irracionalidad en la explotación que suele poner en práctica el arrendatario, se sigue una regresión o adormecimiento —que, por su repeti-

ción, puede transformarse en pérdida— de las condiciones físicas, biológicas, químicas y genéticas de la tierra, daño éste que debe soportar gratuitamente el propietario y que, al ocasionar el envejecimiento prematuro del suelo, no sólo desvaloriza el capital fundiario de aquél, sino que priva a la sociedad de los productos que la tierra proporciona (o, por lo menos, su abundancia), cuyo consumo inmediato satisface necesidades primarias para la existencia humana y cuya posterior industrialización consulta los intereses básicos de una economía diversificada y, por ende, independiente.

Por otra parte, los beneficios del empresario —arrendatario— no son mucho mayores. Su condición de “huésped de paso” le resta posibilidades concretas de arraigo. Quizás, si los factores naturales y las alternativas de la coyuntura le son propicios, pueda reunir un capital suficiente y materializar su ambición de radicarse en la ciudad. Pero la adversidad podrá también determinar el éxodo, y su incorporación a la urbe le impondrá el requisito de su proletarianización. Y, en uno u otro caso, persistirá la despoblación de la campaña, y con ella se irá minando el cimiento sobre el que descansan los sistemas económicos de los países que, como el nuestro, se fundamentan en su estructura agraria. Naturalmente que los extremos planteados para el arrendatario no son de inexorable suceso. Pueden ser otras las alternativas, pero no menos lamentables y perjudiciales. Mauricio Bunge nos las muestra acertadamente, al describir con ajustado criterio social la situación de los labradores no unidos a la tierra por el fuerte vínculo de la propiedad. Transcribimos sus palabras: “Los  
“ arrendatarios que cuentan con largos plazos, son quizás la  
“ parte más sana de la población argentina que se dedica a  
“ la agricultura... Pero viven en condiciones primitivas,  
“ indignas y antihigiénicas muchas veces. ¿Quién haría in-  
“ versiones costosas en un campito y en una casa ajena? No



“ están arraigados... Ahí están los chacareros. Son los que  
“ tal vez producen la mayor parte de las cosechas argentinas,  
“ pues trabajan en los latifundios, donde son tolerados como  
“ una institución molesta aunque inevitable. Poco importa  
“ que sus contratos les permitan trabajar en la estancia uno,  
“ dos, cinco u ocho años. Siempre su estado es precario, dan-  
“ do poco o ningún aliciente para incorporar a la tierra es-  
“ fuerzos que fueran compensados en años futuros. No hay  
“ que mirar sino la vivienda de los chacareros, hasta ahora  
“ chozas de lo último, antihigiénicas y escandalosamente pri-  
“ mitivas. No puede ser de otro modo. ¿Por qué gastar es-  
“ fuerzos y dinero en una quintita y frutales, en un rancho  
“ de chorizos y techo de paja? ¿O en la conservación de una  
“ casa mejorada, puesta por el latifundista? Al cabo de muy  
“ pocos años serán desalojados y tales esfuerzos físicos y fi-  
“ nancieros para elevar su nivel de vida resultaría pura pér-  
“ dida. *No pueden encariñarse con la tierra. Peor aun: pue-  
“ den trabajar a condición de quedar desarraigados*” (4).

Todas las consideraciones que, en el plano social, se rea-  
lizan respecto a las distintas modalidades de hecho que pre-  
senta el arrendamiento en relación al ocupante de la tierra,  
nos hará concluir que la causa primera de sus varios incon-  
venientes radica en la “falta de arraigo” de aquél, que es  
lo mismo que decir “falta de amor a la tierra”. Sin ese  
“amor” la tierra no se prodiga, ya que ella es “circunspec-  
ta” y sólo se entrega a quien la conoce y la cultiva con ca-  
riño. Y sin arraigo del agricultor, todo intento de coloniza-  
ción será inocuo y vana la pretensión de ordenar un buen  
régimen agrario. Ello, sin contar con dos serios inconvenien-  
tes que no es nuestro propósito estudiar en esta oportunidad:  
1º) la desorganización familiar que acarrea normalmente el  
arrendamiento y su proyección en el ámbito social; 2º) la

(4) Revista de Economía Argentina del Instituto Alejandro Bunge.  
Abril - Mayo 1947.

posible explotación a que puede ser sometido el arrendatario por el propietario, como consecuencia de la competencia que se entabla entre los primeros; problema éste al que los estados modernos han contribuido bien a solucionar, bien a disminuirlo, mediante el reconocimiento de su competencia para intervenir en la etapa económica de la distribución de la riqueza.

Cuanto aquí se ha expuesto respecto a algunos problemas consubstanciales al arrendamiento rural, reconoce como punto de partida el conjunto de principios rectores sostenidos en ese mensaje de concordia humana y catecismo de recta política económico-social que conociera el mundo a fines del siglo pasado: la Encíclica "Rerum Novarum". Son éstas sus palabras respecto al tópico que hemos tratado: "Deben favorecer las leyes la propiedad privada y, en la medida que les fuera posible, *tratar de que sean muchísimos los propietarios*. Conseguido esto, habrán de resultar destacados provechos y, ante todo, será más conforme a la equidad la distribución de los bienes... Además que se hará producir así a la tierra mayor abundancia de frutos. Pues el hombre, cuando trabaja en terreno que sabe ser suyo, lo hace naturalmente con un esmero y un afán muy mayores, llegando a cobrar gran amor a la tierra que con sus manos cultiva, prometiéndose extraer de ella no ya el alimento únicamente, sino una cierta holgura para sí y para todos los suyos. Y es natural que este afán contribuya a la mayor abundancia de las cosechas y al aumento de las riquezas de los pueblos. De donde se seguirá, en tercer lugar, esta otra ventaja: que se mantendrán fácilmente los hombres en la nación que los vió nacer y los recibiera en su seno; pues nadie trocaría su patria por un país extraño, si en su patria tuviera los medios para llevar, tolerablemente siquiera, la vida".

OSCAR E. COCCA