

## La remisión del arrendamiento

POR EL

ING. AGR. CARLOS A. DEL TORTO<sup>1</sup>

La ley 13.246, entre otras disposiciones de sumo interés por la novedad y el contenido social que encierran, presenta la que acuerda al arrendatario el derecho a la remisión proporcional del arrendamiento, por pérdida total o parcial de cosechas debida a caso fortuito o fuerza mayor, que impliquen riesgos no asegurables, siempre que dicha pérdida no resultare compensada con cosechas anteriores. Si la pérdida no resultare compensada, la remisión no tendrá lugar sino al final del arrendamiento, en cuya oportunidad se la efectuará computando las cosechas obtenidas durante todo el contrato. Pero hasta tanto se opere la compensación final, podrá dispensarse provisionalmente al locatario del pago del arrendamiento en forma proporcional a la pérdida.

Esta medida no tiene antecedentes en la legislación rural argentina. Constituía nuestro país junto con otros pocos, la excepción a la regla, dado que la mayoría de las legislaciones extranjeras la tienen. Italia, España, Francia, Inglaterra, Holanda, etc., legislaron sobre la materia con pocas variantes entre sí y probablemente las legislaciones de los tres primeros países han servido de base para la elaboración del art. 6.º de nuestra ley.

### *Casos fortuitos o de fuerza mayor:*

La remisión del arrendamiento sólo tiene lugar por causa debida a caso fortuito o fuerza mayor que implique riesgos no asegurables.

El C. C. dice que caso fortuito es el que no ha podido preverse o que previsto, no ha podido evitarse (art. 154). Y en el texto no hace distinción entre caso fortuito o fuerza mayor, haciendo referencia a ambos conceptos por igual con el mismo objeto: eximir de culpa al deudor.

<sup>1</sup> Instituto de Legislación Rural.

En cuanto a las condiciones que debe reunir un caso, para considerarlo fortuito, es una cuestión de hecho, que deberá resolverse en cada caso. Sin embargo, las condiciones generales que debe concretar para eximir de responsabilidad, son:

- a) hecho no previsto o que previsto no ha podido evitarse;
- b) que se trate de un obstáculo insuperable;
- c) que sea un hecho actual (Salvat).

Otros autores, como Colin y Capitant establecen:

- a) que la pérdida o el daño provengan de una causa extraña que no se puede imputar al arrendatario (deudor);
- b) que, según resulta de la expresión misma de caso fortuito, se trate de un acontecimiento que escape a toda previsión;
- c) que las circunstancias hayan opuesto un obstáculo insuperable a la acción del locatario, no siendo suficiente que surja una dificultad que haga más gravoso o más difícil el cumplimiento de la obligación; es necesario que el obstáculo sea imposible de salvar.

El codificador, anota para el artículo 514 del Código Civil: «Los casos fortuitos o de fuerza mayor son producidos por dos grandes causas: por la naturaleza o por el hecho del hombre. Los casos fortuitos naturales son: por ejemplo, la impetuosidad de un río que sale de su lecho, los terremotos o temblores de tierra, las tempestades, el incendio, las pestes, etc. Mas los accidentes de la naturaleza no constituyen casos fortuitos —dice Troplong— mientras que por su intensidad no salgan del orden común. No debe entonces calificarse como caso fortuito o de fuerza mayor, los acontecimientos que son el resultado del curso ordinario y regular de la naturaleza, como la lluvia, el viento, la creciente ordinaria de los ríos, etc., pues las estaciones tienen su orden y su desarrollo, que producen accidentes y perturbaciones que también traen daños imprevistos».

El C. C. hace división de los casos fortuitos en ordinarios y extraordinarios al legislar el contrato de locación (1557). Lo mismo ocurre con otros códigos extranjeros. Salvat declara, con el criterio de Troplong, que los hechos de la naturaleza, como las tempestades, las lluvias e inundaciones, constituyen caso fortuito siempre que no se traten de fenómenos periódicos o que por su intensidad no salgan del orden común.

No deja de sorprender esta clasificación, por cuanto los ordinarios, indican claramente que son acontecimientos periódicos y por lo tanto previsibles, de manera que al faltarles dos de las condiciones requeridas, *no constituyen casos fortuitos*.

Los casos fortuitos ordinarios están previstos en la práctica agrícola de cualquier lugar, donde una mayor o menor participación de ellos dan origen a una serie de condiciones agroecológicas que resultarán más o menos favorables para el cultivo de que se trate. La influencia en grado variable de los fenómenos periódicos de la naturaleza, que no salgan de su común intensidad, hacen variar los rendimientos específicos de acuerdo precisamente a la regularidad e intensidad con que actúen. Se establecen así zonas de un determinado grado de seguridad de cosecha, perfectamente conocidas, cuyas condiciones contribuyen a la formación del valor de la tierra y por lo tanto a establecer la renta.

Se deduce fácilmente que cuanto mayor es la seguridad de cosecha mayor será el arrendamiento solicitado para esa tierra. Al efectuarse un contrato de locación, el precio involucra la capacidad productora del fundo. Esta capacidad, como dijimos, está dada por la conjunción armónica de las fuerzas de la naturaleza, con las especies vegetales o animales que se desarrollarán en él. Conocidos en sus posibilidades ambos entes, la productividad será el promedio de los distintos rendimientos y ese promedio traducido a su valor real económico, dará el precio de locación; el cual ampara las posibilidades del fundo con respecto a todos los casos ordinarios previsibles que tienen lugar en la zona de ubicación del predio rústico.

Podemos concluir entonces categóricamente que los llamados casos fortuitos ordinarios, se hallan previstos por su notoria participación en los valores de la tierra y son tenidos en cuenta al realizar operaciones económicas con ella, como lo es un contrato de arrendamiento.

En el texto del artículo 6.º no se hace distinción de los casos fortuitos. Tampoco se habló de ello durante la discusión parlamentaria de la ley. Acertadamente, al procederse a la reglamentación de la misma, siguiendo la legislación española (1935), se entendió que los acontecimientos que en un lugar fuesen el resultado del curso ordinario de la naturaleza y que acaeciesen periódicamente, aunque produjeran daños, no se considerarían casos fortuitos o de fuerza mayor (Art. 23.º R. G.).

#### *Procedimiento*

Los artículos 25 y 26 de la R. G. establecen que en caso de pérdida total o parcial de cosechas (siempre que sea superior al 50 % del rendimiento promedio del cultivo) que no resulte compensada con cosechas anteriores, las Cámaras dispensarán provisionalmente del pago al locatario, por la parte dedicada a ese cultivo, durante el tiempo que comenzó o debió comenzar según los usos y costumbres de la zona la pre-

paración de la tierra y la fecha en que pudo dedicarla a otro destino. Da el rastrojo a beneficio del arrendatario.

Las pérdidas ocasionadas a la agricultura por acontecimientos periódicos, computadas en un período suficientemente amplio para que sea significativo, se ven compensadas naturalmente por las cosechas buenas que las alternan, cubriendo con sus excedentes los daños provocados por esos hechos. Suponer lo contrario —siempre que nos situemos en una zona apta y dentro de la racionalidad condicionada por el art. 24 R. G.— será admitir que los daños que ocasionan una sequía, una helada o cualquier otro contratiempo de esa índole, provocan trastornos de tal magnitud que no permiten a las explotaciones reponerse de las pérdidas sufridas.

Es sabido que no ocurre así. Los acontecimientos periódicos actuando sobre el total posible de producción, lo disminuyen a cifras que constituyen el rendimiento medio. Es decir, que la compensación de las pérdidas sólo se logra cuando ocurren los casos fortuitos ordinarios, los que por ser previsibles, pudieron ser tenidos en cuenta a la formalización del contrato. Cuando tiene lugar un hecho extraordinario —por lo tanto no previsible— no estando el mismo anotado entre las no posibilidades del campo, dado que se ignora su ocurrencia, el rendimiento promedio sufre una disminución imposible de recuperar, salvo el caso demasiado afortunado de una larga serie de años buenos, sin actuación de los casos fortuitos previsibles.

Los casos extraordinarios sólo se verán compensados por determinadas circunstancias favorables de su ocurrencia, caso muy difícil de lograr y prácticamente desechable. Tal ocurriría por ejemplo, con una erupción volcánica que por acción de sus cenizas determina pérdida de cosecha en un momento dado, pero cuyo efecto fertilizante se reflejará en el mayor volumen físico de producción en años futuros (por encima de los extremos que integran el promedio); o bien, el desbordamiento de un río que nunca ha salido de su cauce, que si bien produce una pérdida no prevista, recompense con un incremento de las cosechas por efecto del limo depositado. Con lo que prácticamente debe concluirse la no compensación en natura.

Nos encontramos entonces frente a un contrasentido, por cuanto los artículos que comentamos hablan de la compensación de pérdidas con cosechas precedentes, lo cual niega lo anterior, por cuanto sólo los casos fortuitos ordinarios se compensan en la naturaleza.

El precio de locación, ha sido fijado de común acuerdo entre las partes, considerando las posibilidades del fundo, que no es otra cosa que la suma algebraica ideal de la productividad del campo, dado en un nú-

mero que es el rendimiento medio. Tal cifra está constituida por la periodicidad ordinaria de las malas y buenas cosechas, producidas por gravitación de las fuerzas naturales. Quiere decir que lo que en un momento dado estimamos como alto rendimiento (buena cosecha) o bajo rendimiento (mala cosecha) lo son subjetivamente, aisladamente, pero en el período agrícola que consideremos, no constituyen sino un punto en la curva de la producción que se verá cubierto por el opuesto en el correr de los años.

Como el precio de locación está fijado en base a esa media, cualquier daño ocasionado por un evento de ese tipo, está previsto en el arrendamiento y por lo tanto, no afecta el patrimonio de las partes, las cuales ya graduaron convenientemente los valores representativos del fundo. Cuando la cosecha oscila alrededor del promedio, paga el arrendamiento pactado; si es superior va a compensar una posible pérdida y si es menor se verá compensada por otra cosecha (por encima del promedio) obtenida en otro período.

El caso fortuito extraordinario, a la sazón, el único remisible por su naturaleza, no ha sido previsto al contratar. No está presente en la formación del precio, porque las partes ignoran su ocurrencia y al producirse afecta permanentemente la economía del cultivo, haciendo que el promedio de producción descienda a valores imposibles de recuperar.

Quiere decir, que en el caso anterior las pérdidas eran aparentes, mientras que en este caso son reales e inciden por igual en el patrimonio de las partes.

Según los artículos que comentamos para que opere la compensación, es preciso tomar los excedentes del rendimiento medio de las cosechas del predio. En estas circunstancias se comete una verdadera injusticia, puesto que al no estar cubierto el evento por el arrendamiento, se hace gravitar unilateralmente las pérdidas, por cuanto sólo el locatario responde por ellas.

Es decir, que: estando los casos fortuitos ordinarios excluidos de la ley (art. 23° R. G.) y no compensándose en la naturaleza los hechos fortuitos verdaderos, el camino a seguir hubiera sido el siguiente: producido el evento, con la correspondiente pérdida de cosecha, el arrendatario queda definitivamente eximido del pago del arrendamiento; de tal modo que el locador al finalizar el período contractual percibirá el total de los arrendamientos correspondientes, menos el equivalente de la pérdida producida por el hecho fortuito. Así ambas partes se reparten el daño, cargando el propietario con la pérdida del arrendamiento y el locatario con la del costo de producción.

De esta manera estamos más cerca del criterio sustentado por los le-

gisladores al pretender humanizar la rigidez de los contratos y hacer del arrendatario un verdadero socio del propietario de la tierra.

### *Aplicación*

Apartándonos del criterio puesto de manifiesto y considerando que de hecho, lo que importa es la ley, a continuación analizaremos su aplicación.

Se produce en un determinado momento un hecho fortuito <sup>1</sup>. Dentro de los 10 días de producido, el locatario debe comunicarlo formalmente al propietario del campo y al mismo tiempo en caso de hacer uso del derecho que le acuerda la ley deberá tomar todas las providencias necesarias para probar el origen y la magnitud del daño, dentro del plazo de quince días a contar desde la fecha de producción del evento, de común acuerdo con el locador. En caso de desacuerdo entre las partes cualquiera de ellas puede dirigirse a la Cámara Regional competente solicitando la designación de un perito.

Evidentemente no se han seguido las normas del Código Civil, al tratar las obligaciones del arrendatario, pues establece el art. 1570, que no siendo notorio el accidente de fuerza mayor, la prueba le incumbe al locatario; si falta esa prueba, se le imputará la pérdida. Pero si el accidente es notorio no tiene la obligación de presentar prueba alguna (Art. 1571). En caso que mediare culpa del arrendatario la prueba de que ha existido dicha culpabilidad le corresponde aportarla al locador.

Este criterio lo sustentan también legislaciones extranjeras como la italiana; sin embargo en la reglamentación de la ley 13.246 parece privar el criterio de Colin y Capitant <sup>2</sup> respecto al aporte de la prueba, estableciendo que es al deudor a quien incumbe probar el caso fortuito o fuerza mayor que alega para eximirse de su obligación.

Pero la ley ha previsto que si las partes no se ponen de acuerdo, pueden solicitar la designación de un perito a la Cámara Regional competente y éste deberá efectuar las diligencias necesarias para determinar toda una serie de condiciones. En primer lugar comprobará que el hecho no es de los calificados como fortuitos ordinarios, es decir, los que son el resultado del curso ordinario de la naturaleza y que acaecen periódicamente aunque produzcan daño. Para ello deberá establecer el carácter ordinario general del evento en la zona, es decir, su periodicidad.

<sup>1</sup> Al hablar de hechos fortuitos nos referiremos siempre a los hechos fortuitos verdaderos, nominados por la ley (Art. 23 R. G.)

<sup>2</sup> Colin et Capitant. «Droit Civil Français» Tomo II, pág. 75.

La determinación de la naturaleza del evento, es el paso más importante del peritaje por cuanto ello es decisivo en la aplicación o no de la ley. Una vez esclarecida ésta, el art. 24 establece que sólo quedarán comprendidos en las prescripciones de la ley los cultivos de explotación racional en la zona y cuyos productos se destinen a la venta.

Efectuadas ambas determinaciones se pasa a la parte más difícil que plantea la remisión. Lo primero, es determinar la magnitud del daño; sea total o parcial del cultivo, siempre que afecte un 50 % del rendimiento normal del fundo. Ello origina por parte del perito un nuevo estudio tendiente a determinar ese *promedio normal* de productividad del campo; por cuanto la reglamentación establece que él regirá todas las comparaciones que demande la aplicación de la ley. Sólo en caso de no poder determinarlo se echará mano del promedio regional.

La importancia de los promedios reside en que con ellos se determinarán las posibles *compensaciones* aludidas en la ley. Es decir que de acuerdo con el art. 6° deberá establecerse si hay «compensación de la pérdida con el producido de cosechas precedentes».

Al texto del artículo ha surgido de inmediato la pregunta; ¿qué debe entenderse por producido? ¿el volumen físico de la producción o el valor económico de la misma expresado en dinero? Evidentemente puede presentarse, para quienes vean el citado texto, una u otra explicación. Sin embargo la que corresponde es la de considerar los volúmenes de producción física obtenidos en el fundo. La legislación italiana es al respecto concluyente, admitiendo solamente el cómputo sobre el valor del producto, cuando se trata de diversas especies: frutas, viñas, forrajes, etc., puesto que sería difícil el cómputo por cantidad, prescindiendo del valor <sup>1</sup>.

Necesariamente esa debe ser la interpretación de la ley. Los volúmenes de producción privan sobre el valor de lo producido. El hombre de campo toma como base para organizar su explotación los rendimientos probables de la zona del predio donde va a instalarse, sin especular con los posibles costos de producción y los precios a lograr. Es decir, que estima el valor de la producción en base a lo pasado y el grado de seguridad de éste lo transporta idealmente al futuro. De manera que si las partes no han tenido en cuenta al contratar, más que el volumen de producción, mal puede tomarse en cuenta, al compensar las pérdidas producidas por el evento, los valores directos de estos volúmenes, los cuales se desconocían en el momento de la transacción. Por otra parte, existe también la dificultad de determinar compensaciones en dinero por todas

<sup>1</sup> Bianchi. «Corso di Diritto Civile Italiano».

las variantes que se introducirían en las consideraciones; no siendo así con los volúmenes de producción que son de fiscalización directa.

La compensación como puede apreciarse, consiste en establecer la producción obtenida en el fundo y compararlo con el rendimiento promedio del mismo. Si hay excedentes, ellos irán a compensar la pérdida ocasionada por el caso fortuito. Es decir que todo se concretaría a una suma algebraica, donde, si el saldo final es positivo y mayor que el promedio de producción del campo, se aplica a la compensación.

Pero ocurre que esos «incrementos» superiores o inferiores al rendimiento normal no son tales; pueden parecer significativos en un momento dado, pero durante la vigencia del contrato y cuanto mayor sea el plazo considerado, se llegará a una cifra que representa sensiblemente la producción media estimada.

Esas magnitudes entran en la formación del rendimiento medio y por lo tanto *son comparables, pero no medibles*. Si se produce un evento que produzca pérdida de cosecha, no las compensa un incremento positivo porque el mismo balancea otro negativo que si no se produjo es sólo en la razón de la variable tiempo. No se trata más que de un juego de probabilidad. Pueden servirnos de ejemplo la ruleta. Las posibilidades de obtener negro o colorado son iguales. A medida que el número de tiros aumenta, la proporción se acerca más a la calculada. Pero sale cero (evento fortuito). Si suponemos uno de los colores positivo y el otro negativo, ¿sería justo hacer el recuento de frecuencias de ambos para compensar la pérdida que ocasiona la salida de cero? Evidentemente, no. Por eso la ruleta estima que la pérdida debe repartirse por igual, nadie gana.

Ningún ejemplo más práctico para aplicar a la remisión. Lo mismo al producirse un caso fortuito, las partes, desconociendo las posibilidades de su ocurrencia, deben repartirse proporcionalmente las pérdidas, correspondiendo al locador, la pérdida del arrendamiento y al locatario, la del costo de producción.

#### *Consideraciones económicas;*

Durante la vigencia de la ley 13.246, no se registra ninguna causa basada en el art. 6° ¿A que puede atribuirse ello? Si bien es cierto que desde todo punto de vista es esto favorable, por cuanto indica en apariencia el aprovechamiento total de la producción, consideramos que existe una cantidad de factores que hacen que no se llegue a utilizar la cláusula citada. Estas causales tienen distinto origen y podemos clasificarlas en dos grandes grupos: intrínsecas y extrínsecas.

Las causas de naturaleza intrínseca las hemos denominado así por cuanto el origen lo situamos en la ley misma, son ellas:

- a) las propias disposiciones de la ley;
- b) la complejidad en las determinaciones económicas;
- c) la falta de costumbre en la utilización de este derecho.

Hemos señalado en el capítulo correspondiente lo contradictorio de las disposiciones legales en cuanto a los casos fortuitos y la compensación con excedentes de cosecha. Dedicado espacio suficiente a este tópico, fundamos en la medida de lo posible nuestra posición al respecto.

Ocurre lo mismo con la segunda causa. Hablamos de las medidas que debe adoptar el arrendatario ante la presencia de un caso fortuito y creemos que esos trámites, por los cuales el hombre de campo siente natural aversión, constituyen una condición muy desfavorable para plantear esos casos. El agricultor huye de todo lo que signifique preocupaciones jurídicas, debiéndose agregar a ello la novedad en materia de legislación rural de este derecho. No hay antecedentes en nuestras leyes anteriores y no habiendo costumbre de uso, pasa desapercibido ante los posibles usufructuarios, cosa que no debe extrañar, puesto que por lo general son parte pasiva en las cuestiones que se suscitan ante los organismos creados por la ley.

Las causas extrínsecas, también importantes, son:

- a) escasa frecuencia de casos fortuitos;
- b) poca incidencia del arrendamiento en el costo de producción.

La República Argentina por su extensión y la ubicación geográfica que posee, presenta una cantidad de zonas ecológicas perfectamente definidas, de alta seguridad de cosecha. La producción de eventos fortuitos verdaderos dentro de tales condiciones es de muy difícil ocurrencia. De este modo, las explotaciones que se desarrollan en las condiciones ecológicas correspondientes (racionalidad de explotación) gozan de un seguro natural gratuito, que garantiza la obtención normal de las cosechas. Volvemos a hacer notar, para que no se confunda, que esas condiciones favorables, involucran sin embargo los eventos fortuitos previsibles, los cuales aún así se ven notablemente disminuídos relativamente a otras zonas productoras.

Con respecto a la incidencia del arrendamiento en el costo de producción es tal vez el factor desencadenante del porqué del fracaso de esta medida. En estos últimos años, el valor de la producción como reacción inmediata a la escasez de alimentos y materias primas y el decidido apo-

yo prestado por el Estado a las fuerzas productoras del agro, ha ido y sigue en franco aumento. La curva que individualiza los valores de los productos agropecuarios es marcadamente ascendente, mientras que los precios de locación no guardan el mismo ritmo.

A partir de 1940, los arrendamientos son sometidos a control por medio de leyes y decretos que se suceden hasta la actualidad, marcando el denominado período de emergencia. El 25 de julio de aquel año, se dictó el decreto N.º 68.344, en el cual, fundándose en que el desequilibrio existente entre el precio de los productos y los precios de locación, impiden al locatario cumplir con el pago del correspondiente arrendamiento; contando con la buena voluntad expresada por arrendadores y arrendatarios, se crea una Comisión Arbitral para el reajuste de los arrendamientos agrícolas y contratos de participación en especie sobre los productos agropecuarios. La ley N.º 12.771, concedió autorización a dicha comisión para tomar diversas medidas para el reajuste de los precios.

Como la situación que motivara la sanción del decreto n.º 68.344, subsistiera y dado que el procedimiento de aplicación de los índices de reajuste era harto lento; se estableció por el decreto N.º 14.001 (12/11/43) una rebaja general obligatoria del 20 % sobre los arrendamientos y porcentajes de aparcería, en contratos de locación rural destinados a agricultura, tomando como precio básico a esos efectos, el vigente al 1.º de julio de 1940. El decreto comenzó a regir a partir del 1/4/43 terminando el 31/12/45.

Posteriormente, el decreto N.º 18.290 mantuvo la disposición aludida hasta el 31/12/46, cuyo contenido fué ampliado por el decreto N.º 18.291, favoreciendo también a las explotaciones tamberas. Más tarde dictase la ley N.º 12.842 (13/9/46) que prorroga la rebaja del 20 % hasta el 31 de diciembre de 1947 y a su vencimiento la ley N.º 13.198 (15/5/48) la lleva hasta el 31/5/49.

La ley N.º 13.246, del 8/9/49, en su artículo 55º excluye a partir del 1/6/49 la rebaja y posteriormente se congela dicho precio por los decretos N.º 30.013/49, 12.291/50 y 12.324/51. Con posterioridad, el 14 de agosto de 1952, por el decreto N.º 4.283 se autoriza un aumento del 15 % sobre el precio original en dinero en los contratos de arrendamiento pactados con anterioridad al 31/5/50, a partir del 1.º de junio de 1952.

Salta a la vista que el valor de la producción no guarda relación con los valores del arrendamiento, por cuanto el año 1940, un chacarero pagaba \$ 16.— por hectárea en concepto de arrendamiento y el trigo le era pagado a \$ 6,75 los 100 Kg. s/wD. Ahora paga aproximadamente el mismo arrendamiento y el trigo se le abona a \$ 50.— el quintal.

Si realizamos un análisis del arrendamiento y el precio del producto en los últimos doce años, los resultados serán sumamente explicativos. A estos efectos, hemos confeccionado el cuadro N.º 1, en el que figuran los precios del trigo s/wD por quintal y por hectárea, suponiendo un rendimiento de 1.200 kg/Ha.; el arrendamiento anual en \$/Ha. y los números índices correspondientes a estos dos últimos valores, tomando como base el año 1940.

Puede observarse que el arrendamiento se mantiene estacionario hasta 1943, descendiendo ese año un 20 % hasta el período 1949/50, en que retoma los valores del año 1940, y posteriormente se eleva un 15 % a partir del último período agrícola. El valor del trigo, si bien es constante hasta 1943, toma a partir de esa fecha una curva ascendente sin solución de continuidad.

Los números índices son más ilustrativos. El arrendamiento, al que dimos el valor 100 en el período 1940-41, descende a 80 en 1943/44 y se mantiene así hasta 1949/50, elevándose a 115 en 1952/53. El valor del trigo por hectárea a partir de 1943/44 aumenta sensiblemente y en 1945/46 se duplica; se triplica en 1947/48 y en los períodos siguientes aumenta respectivamente:  $3\frac{1}{2}$ ,  $4\frac{1}{2}$  y  $7\frac{1}{2}$  veces con respecto a 1940/41.

El último quinquenio arroja una desproporción mayor, entre los valores del arrendamiento y el precio del trigo, que los primeros años. Este fenómeno coincide prácticamente con la fecha de aplicación de la ley actual.

Se aprecia rápidamente lo poco que significa el arrendamiento comparado con el precio del producto. Un siniestro que destruya el producto de una hectárea, significa la pérdida aproximada de \$ 490<sup>1</sup>. Si se aplica la remisión, el locatario deja de pagar el arrendamiento, es decir, \$ 16.— lo cual significa el 3,3 % de la pérdida. Cabe señalar al respecto que en el caso de riesgos asegurables, como el granizo, las pérdidas menores del 7 % no se pagan, quiere decir que si tuviéramos un seguro, la pérdida anotada 3,3 %, por no ser significativa no sería considerada.

¿Qué hubiera pasado si las disposiciones dictadas para regular el arrendamiento no hubiesen existido? No podemos saberlo por cuanto todos los cultivos se han visto sometidos a este régimen. La ley de la oferta y la demanda no ha podido manifestarse. Existe sin embargo un solo caso: el cultivo de la papa, el cual, por estar excluido de la ley, se ha regido por el libre juego de la oferta de locadores y cultivadores locatarios. En este cultivo se puede seguir la curva de los arrendamientos pues

<sup>1</sup> Considerando que los gastos de comercialización hasta el valor del producto trillado y embolsado en chacra, insumen un 18 a 20 %.

CUADRO N.º 1

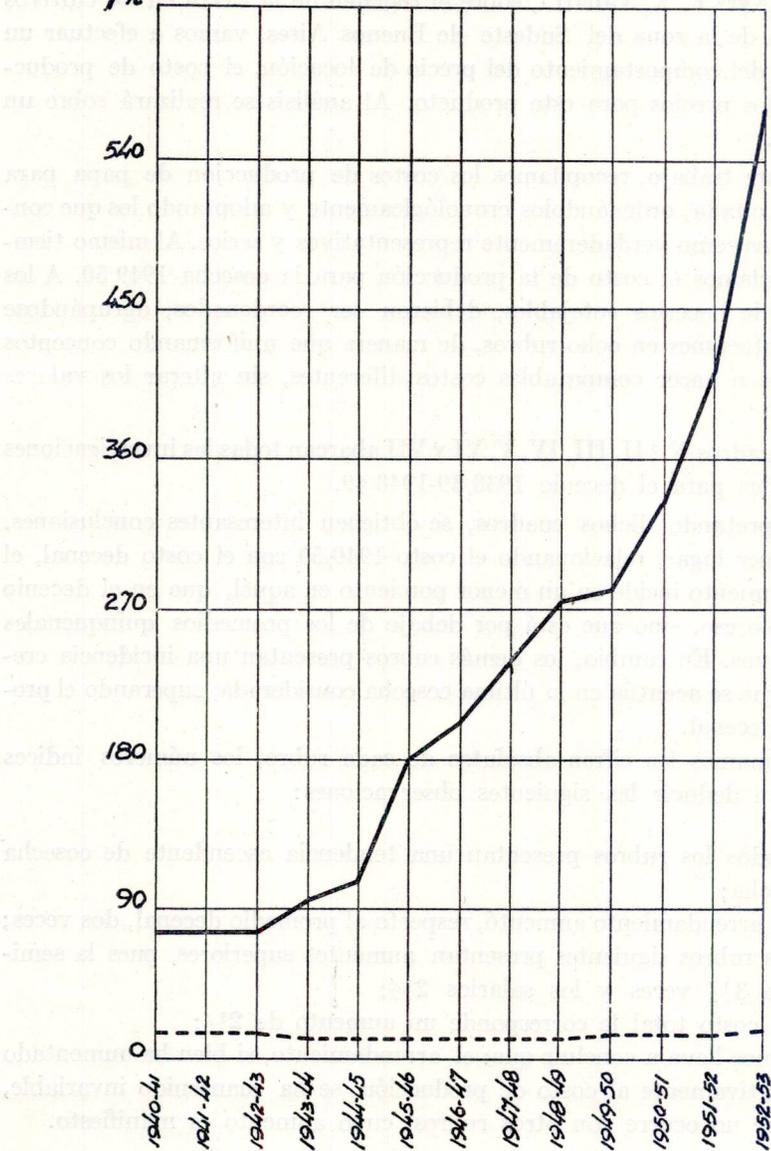
Relación entre precio del trigo y arrendamiento desde 1940/41 al período actual: 1952/53

Período agrícola	1940 1941	1941 1942	1942 1943	1943 1944	1944 1945	1945 1946	1946 1947	1947 1948	1948 1949	1949 1950	1950 1951	1951 1952	1952 1953
Precio s/WD. por 100 kg. ....	6,75	6,75	6,75	8	9	15	17	20	23	23,50	23	37	50
Precio s/WD. por 1.200 kg. ....	81	81	81	96	108	180	204	240	276	282	336	444	600
Arrendamiento	16	16	16	12,8	12,8	12,8	12,8	12,3	12,3	16	16	16	18,4
Números índices precio .....	100	100	100	118	133	222	252	296	341	348	415	548	741
Números índices arrendamiento ..	100	100	100	80	80	80	80	80	80	100	100	100	115

# RELACION ENTRE PRECIO DEL TRIGO Y EL ARRENDAMIENTO

1940-41 / 1952-53

m/ha



— PRECIO TRIGO (1 ha)  
 --- ARRENDAMIENTO

oadt.

los mismos se modifican año a año y al convenirse libremente entre las parte, reflejan el estado económico del mercado.

Aprovechando el estudio efectuado por el autor en colaboración con el Ing° Agr° F. A. Vailati <sup>2</sup>, sobre el régimen de la tierra en los cultivos de papa de la zona del Sudeste de Buenos Aires, vamos a efectuar un análisis del comportamiento del precio de locación, el costo de producción y los precios para este producto. Al análisis se realizará sobre un decenio.

En este trabajo, recopilamos los costos de producción de papa para la zona citada, ordenándolos cronológicamente y adoptando los que consideramos como verdaderamente representativos y serios. Al mismo tiempo calculamos el costo de la producción para la cosecha 1949/50. A los efectos de hacerlos cotejables, debieron ser reordenados, agrupándose las imputaciones en ocho rubros, de manera que uniformando conceptos llegamos a hacer comparables costos diferentes, sin alterar los valores finales.

Los cuadros N.° II, III, IV, V, VI y VII abarcan todas las investigaciones efectuadas para el decenio 1938/39-1948/49.

Interpretando dichos cuadros, se obtienen interesantes conclusiones. En primer lugar, relacionando el costo 1949/50 con el costo decenal, el arrendamiento incide en un menor por ciento en aquél, que en el decenio y no sólo eso, sino que está por debajo de los promedios quinquenales respectivos. En cambio, los demás rubros presentan una incidencia creciente que se acentúa en la última cosecha considerada, superando el promedio decenal.

Si tomamos las cifras absolutas de cada rubro, los números índices permiten deducir las siguientes observaciones:

a) todos los rubros presentan una tendencia ascendente de cosecha en cosecha;

b) el arrendamiento aumentó, respecto al promedio decenal, dos veces;

c) los rubros siguientes presentan aumentos superiores, pues la semilla hizo  $3\frac{1}{2}$  veces y los salarios  $2\frac{1}{2}$ ;

d) al costo total le corresponde un aumento de  $2\frac{1}{2}$ ;

lo cual nos lleva a concluir que: el arrendamiento, si bien ha aumentado comparativamente al costo de producción, se ha mantenido invariable, cosa que no ocurre con otros rubros, cuyo aumento es manifiesto.

<sup>2</sup> «El cultivo de la papa en la zona del Sudeste de Buenos Aires. Régimen de la Tierra». 1950. Inédito.





CUADRO N.º IV

COSTOS DE PRODUCCION DE PAPA CONSUMO

Zona del Sudeste de Buenos Aires

Promedio decenio 1939|1949

RUBROS	Quinquenio 1939 44				Quinquenio 1945 49				Decenio 1939,49			
	\$/ha	%	\$/10k	%	\$/ha	%	\$/10k	%	\$/ha	%	\$/10k	%
1. Arrendamiento . . . . .	61,9	12,7	0,09	14,5	113,2	11,9	0,17	12,2	87,6	12,2	0,13	13,0
2. Gastos de semilla . . . . .	126,7	26,0	0,16	25,8	283,9	29,9	0,42	30,2	205,3	28,6	0,29	29,0
3. Gastos generales . . . . .	21,6	4,4	0,03	4,9	57,0	6,0	0,09	6,5	39,3	5,5	0,06	6,0
4. Salarios excl. cos. . . . .	83,7	18,2	0,12	19,4	122,2	12,9	0,18	12,9	105,4	14,7	0,15	15,0
5. Salarios cosecha. . . . .	82,3	16,9	0,10	16,1	206,4	21,8	0,29	20,9	144,3	20,1	0,19	19,0
6. Bolsa e hilo . . . . .	72,9	15,0	0,08	12,9	104,3	11,0	0,15	10,8	88,6	12,3	0,12	12,0
7. Amortizaciones . . . . .	11,2	2,3	0,01	1,6	18,4	2,0	0,03	2,2	14,8	2,1	0,02	2,0
8. Intereses . . . . .	21,9	4,5	0,03	4,8	42,6	4,5	0,06	4,3	32,3	4,5	0,04	4,0
Totales . . . . .	487,2	100,0	0,62	100,0	948,0	100,0	1,39	100,0	717,6	100,0	1,00	100,0

CUADRO N.º V  
 COSTOS DE PRODUCCION DE PAPA CONSUMO  
 Zona del Sudeste de Buenos Aires  
 Porcentajes de Incidencia

Rubros	Porcentajes de Incidencia								
	38 39	43 44	45 46	47 48	48 49	49 50	39 44	45 49	39 49
1. Arrendamiento	19,1	8,0	14,0	15,3	9,7	10,8	12,7	11,9	12,2
2. Gtos. de semilla	29,2	23,7	28,2	16,6	36,8	44,2	26,6	29,9	28,6
3. Salarios exc. cosecha . . . . .	18,6	17,8	13,3	15,3	11,6	16,1	18,2	12,9	14,7
4. Salarios cosecha	13,2	19,7	16,3	23,8	22,0	19,4	16,1	20,9	19,0

CUADRO N.º VI  
 COSTOS DE PRODUCCION DE PAPA CONSUMO  
 Zona del Sudeste de Buenos Aires  
 Números Indices

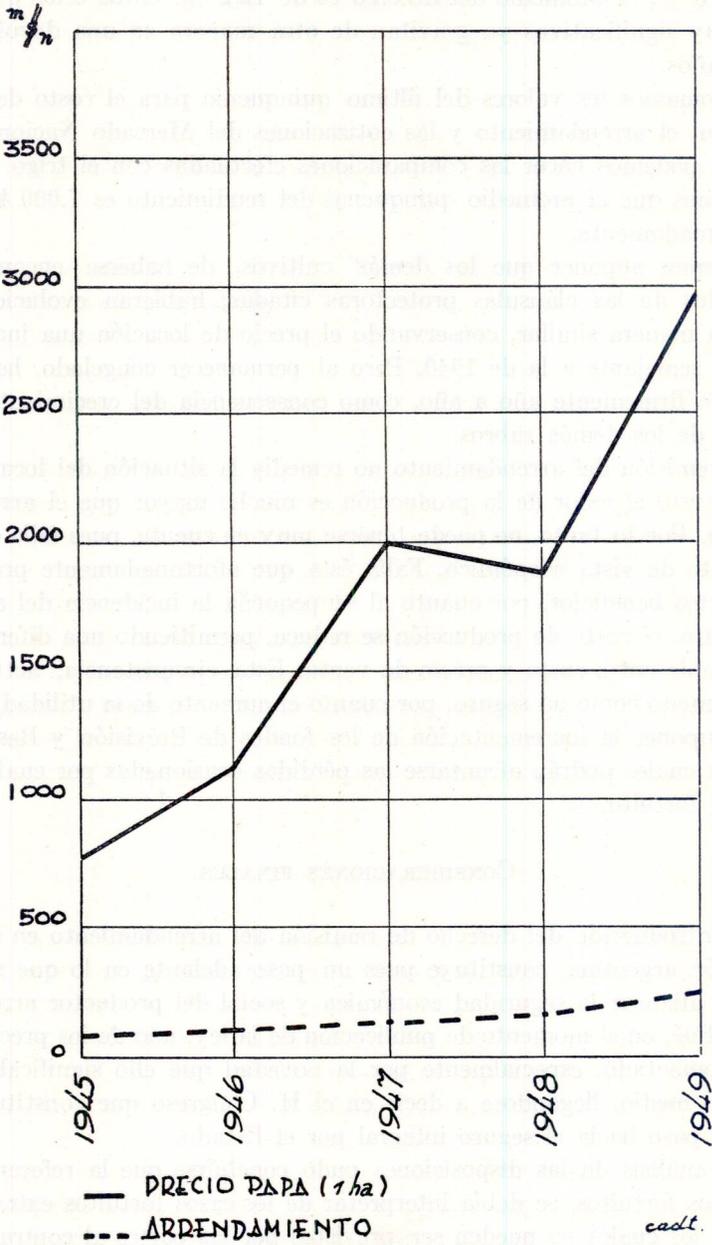
Rubros	Números Indices								
	38 39	43 44	45 46	47 48	48 49	49 50	39 44	45 49	39 49
1. Arrendamiento	90	51	80	132	175	210	70	129	100
2. Gtos. de semilla	59	64	68	61	285	367	62	138	100
3. Salarios exc. cosecha . . . . .	73	95	63	109	175	259	84	116	100
4. Salarios cosecha	47	58	89	105	263	263	53	153	100
TOTALES . . . . .	68	56	104	84	227	258	62	139	100

CUADRO N.º VII

RUBROS	1945	1946	1947	1948	1949
Valor por 10 Kg. . . . .	1,22	1,61	2,88	2,69	4,26
Valor por 7.000 Kg. . . . .	854,—	1127,—	2016,—	1883,—	2982,—
Arrendamiento por ha. . . . .	85,—	100,—	130,—	165,—	250,—
Costo por hectárea . . . . .	—	498,6	—	775,2	1702,9

# RELACION ENTRE PRECIO DE LA PAPA Y EL ARRENDAMIENTO

1945-1949



Quiere decir que, aún liberado de las disposiciones legales que lo irgen, el arrendamiento ha mantenido la relación guardada con los demás factores de la producción. Su incidencia en el costo 1949/50 sólo llega al 10,8 %, el promedio del decenio es de 12,2 %; cifras éstas que sin ser muy significativas ya gravitan de otra manera en una devolución por daños.

Si tomamos los valores del último quinquenio para el costo de producción, el arrendamiento y las cotizaciones del Mercado Nacional de Papas, podemos hacer las comparaciones efectuadas con el trigo. Consideramos que el promedio quinquenal del rendimiento es 7.000 kg/ha. aproximadamente.

Podemos suponer que los demás cultivos, de haberse encontrado liberados de las cláusulas protectoras citadas, hubieran evolucionado de una manera similar, conservando el precio de locación una incidencia semejante a la de 1940. Pero al permanecer congelado, ha descendido firmemente año a año, como consecuencia del crecimiento absoluto de los demás rubros.

La remisión del arrendamiento no remedia la situación del locatario, por cuanto el valor de la producción es mucho mayor que el arrendamiento. Por lo tanto, no puede tenerse muy en cuenta, pues falla desde el punto de vista económico. Falla ésta que afortunadamente produce indirectos beneficios, por cuanto al ser pequeña la incidencia del arrendamiento, el costo de producción se reduce, permitiendo una diferencia apreciable entre costo y precio de venta. Esta circunstancia, actúa en cierto modo como un seguro, por cuanto el aumento de la utilidad, permite suponer la incrementación de los fondos de Previsión y Reserva, con los cuales podrán afrontarse las pérdidas ocasionadas por cualquier evento fortuito.

#### CONSIDERACIONES FINALES

La introducción del derecho de remisión del arrendamiento en la legislación argentina, constituye pues un paso adelante en lo que se refiere a afianzar la seguridad económica y social del productor arrendatario. Fué, en el momento de publicación de la ley, uno de los preceptos más comentado, especialmente por la novedad que ello significaba en nuestro medio, llegándose a decir en el H. Congreso que constituía el primer paso hacia el seguro integral por el Estado.

Del análisis de las disposiciones pudo concluirse que la referencia a los casos fortuitos, se debía interpretar de los casos fortuitos extraordinarios, los cuales no pueden ser previstos por las partes al contratar y

por lo tanto no se reflejan en el precio de locación. Por eso el procedimiento de compensaciones que señala la ley, no corresponde, dado que los hechos fortuitos verdaderos no se compensan en la naturaleza.

Aceptando las disposiciones legales, al aplicar la ley se planteó la situación de las compensaciones en dinero o especies, de lo cual dijimos debe entenderse la segunda forma.

Finalmente al hacer las consideraciones económicas, señalamos una desigualdad de relación entre el costo y el arrendamiento. Por motivo de las justas medidas dispuestas para regular el arrendamiento, rebajando o elevando en por ciento adecuado, el precio de locación se ha mantenido más o menos constante, mientras los demás rubros del costo se elevaban. Entonces, en el estado actual, una pérdida de cosecha se ve mal reducida por la remisión del arrendamiento.

Podemos agregar también que los legisladores han olvidado los arrendamientos pecuarios, los cuales sufren por igual las contingencias de un evento fortuito y su sola diferencia con los agrícolas, radica en la actividad, la cual no es privativa del derecho que tratamos.

Podemos decir finalmente que la remisión es de una evidente importancia social, que pudo consolidarse hasta ser un verdadero seguro contra los casos fortuitos o fuerza mayor, absolutamente, sin ninguna relación de dependencia con la producción pasada o futura y teniendo sólo en cuenta la naturaleza del evento.

#### RESUMEN

Este trabajo trata el derecho de remisión del arrendamiento, incluido en la legislación argentina por la ley N.º 13.246. Se efectuó el estudio de los casos fortuitos, llegando a establecer que los casos fortuitos verdaderos son los únicos remisibles y que por otra parte, no se compensan en la naturaleza. Esto crea un contrasentido con la ley, que habla de compensaciones con cosechas precedentes.

Se preconiza como solución, no tener en cuenta la compensación, dejando de percibir el locador el precio de locación proporcionalmente a la pérdida ocasionada por el evento.

Considerando las disposiciones legales, estudiando la gravitación económica que tendría la remisión en caso de producirse pérdida de cosecha, pudo concluirse que:

- a) dado que los arrendamientos han permanecido congelados, la incidencia en el costo de producción no es significativa;
- b) tratándose de un cultivo que no entró bajo el régimen de la ley: la papa, el arrendamiento tiene una gravitación constante, del 10 al 12 por ciento en el costo:

Ello trae como consecuencia que:

- 1) no siendo significativo el monto del arrendamiento su remisión no remedia la situación del locatario;
- 2) en el otro caso, el porcentaje de incidencia es mayor y gravitaría de otra manera en una remisión.

Finalmente, puede concluirse que la cláusula tiene una evidente importancia social que debe consolidarse, tal como se previó en el Congreso al legislarla.

#### SUMMARY

This work deals with the right of remission of lease, included in the Argentine legislation through law N.º 13.246. A study has been carried out for the fortuitous cases, to become established that the real fortuitous cases, are the only remissible ones, and that on the other hand, they are not compensated by nature. This creates a countersense with the law, that speaks of compensations with former crops.

As a solution it is preconized, not to take into account the compensation, leaving the tenant without receipt of the price of proportional location to the loss occasioned through the event.

Taking into consideration the legal dispositions, studying the economical gravitation which the remission would have in case that a crops loss would be produced, it has been concluded that:

- a) due to the fact that the leases remained stagnant the incidence in the production cost is of no significance;
- b) the considering of a cultivation which did not enter under the policy of the law: the potato, the lease has a constant gravitation of 10 to 12% of the cost.

As consequence this brings along:

- 1) the amount not being significant, its remission does not remedy the tenant's situation;
- 2) in the other case, the percentage of incidence is greater, and would gravitate differently in the case of remission.

Finally, it can be concluded that the clause has an evident social importance which has to be consolidated, in the way it has been foreseen when legislating it in Congress.

## BIBLIOGRAFIA

- Anuario Estadístico de la República Argentina.*
- Anuario Internacional de Legislación Agraria*, Bélgica 1929.
- Archivos de la Dirección de Arrendamientos y Aparcerías Rurales.* Ministerio de Agricultura y Ganadería de la Nación.
- Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Leyes y Decretos anteriores a la Ley N.º 13.246.* Buenos Aires, 1949. MAG.
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO DE LA NACIÓN: *Sumario. Arrendamientos Agrícolas.* Fascículo 8 (24/7/41).
- Boletín de la Asamblea Nacional de España*, 1929.
- BOREA, DOMINGO: *Legislación Rural.*
- Boletín Analítico Documentos Parlamentarios Extranjeros.* Colombia, 1927.
- COLIN y CAPITANT: *Droit Civil Français.*
- DEL TORTO, C. A. y VAILATI, F. A.: *El cultivo de la papa en la zona del Sudeste de la Provincia de Buenos Aires. Régimen de la Tierra.* 1950. Inédito.
- Diarios de Sesiones del H. Congreso de la Nación*, 1948.
- Folleto y publicaciones del Instituto de Legislación Rural* de la Facultad de Agronomía y Veterinaria de Buenos Aires.
- GACETA DE MADRID: *Contratos de Arrendamientos de fincas Rústicas.* España, marzo de 1935.
- Resoluciones del IAPI: *Comercialización de cosechas.*
- SALVAT, R.: *Tratado de las Obligaciones.*
- VIDALES, R. J.: *Arrendamientos Agrícolas. Nueva Ley Nacional N.º 11.627*, 1935.