

Arrendatarios y propietarios en disputa por la tierra. El conflicto agrario en el sudeste bonaerense (1920-1970)

Mónica Blanco*

Resumen

La disputa por la libre disponibilidad de la tierra productiva en la región pampeana constituyó una constante que atravesó, bajo distintas modalidades, gran parte del siglo XX. Modalidades en las cuales tuvo un rol destacado, no sólo el cambiante protagonismo de propietarios y arrendatarios, sino también el Estado, que mutó desde perfiles prescindentes en materia de legislación agraria hasta adoptar un carácter marcadamente interventor a partir de los años '40. La sanción de leyes específicas en materia de arrendamientos rurales pero, fundamentalmente, su voluntad de aplicarlas fueron claras expresiones de ello. Numerosas y diversas demandas encontraron, entonces, expresión en los distintos ámbitos judiciales, permitiéndonos apreciar una conflictividad no siempre explícita pero presente, que posibilita acercarnos a la cotidianidad de las relaciones entre los actores sociales del medio rural.

Palabras clave: legislación agraria - arrendamiento - conflicto agrario

Abstract

The competition for the tenancy of productive lands in the region of the pampas was a constant that, through different forms, crossed the 20th century. The changes in the protagonism of rural tenants and owners as soon as the increasing intervention of the State in the fortieths have a prominent role in those transformations. The elaboration of an specific rentals rural legislation and the goodwill to apply them, show signs of that. Numerous demands that found expression in the different judicial ambits, allowed us appreciate the conflict and know daily relations between the social actors in the rural space.

Key words: agrarian legislation - rental rural - agrarian conflict

Recepción del original: 23/03/2009

Aceptación del original: 27/06/2009

* Unidad Ejecutora en Red Investigaciones Socio-Históricas Regionales (UER ISHIR) - Centro de Estudios Sociales de América Latina (CESAL) - Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). E-mail: blancounicen@yahoo.com.ar

El desarrollo agropecuario en la región pampeana argentina estuvo, desde sus inicios, estrechamente vinculado al sistema de arrendamiento como forma de acceso a la producción de la tierra.¹ A pesar de su importancia social y económica, el mismo no contó con una legislación específica sino que fue vagamente contemplado por el Código Civil, dando lugar a prácticas arbitrarias de los propietarios. Hacia las primeras décadas del siglo XX, el fin de la expansión de la frontera agraria exacerbó las contradicciones del sistema, poniendo la «cuestión agraria» en la agenda de discusión política y confrontación social.²

No obstante su significatividad, el conflicto social así suscitado entre arrendatarios y propietarios no ha sido objeto de estudios históricos desde una perspectiva de largo plazo. Exhaustivos trabajos como los de Aníbal Arcondo han centrado el análisis en los primeros años del siglo XX para el área circunscripta al sur santafesino y norte bonaerense, otros como los de Humberto Mascali o Waldo Ansaldi han puesto énfasis en el sector de los obreros rurales y, más recientemente, Juan Manuel Palacio ha avanzado en el análisis de una conflictividad soterrada detrás de la aparente calma del espacio rural en el sur bonaerense.³ El presente trabajo busca desentrañar algunos aspectos de la relación arrendatarios/propietarios a lo largo del particular período transcurrido entre la sanción de la primera ley de arrendamientos rurales en 1921 (ley 11.627) y aquella que pone fin a las prórrogas en 1967 (ley 17.253), circunscribiendo el análisis al sudeste bonaerense, área de ocupación relativamente tardía y donde, en consecuencia, los procesos de valorización de la tierra y ocupación del espacio productivo tendrían particularidades propias así como cierta demora respecto al norte de la provincia, factores que probablemente pueden haber contribuido a hacer menos intenso o explícito el conflicto social.

Creemos que los Juicios de desalojo, así como los de otra índole que enfrentaron a propietarios y arrendatarios, pueden tener especial utilidad no sólo en la caracterización del conflicto, sino también en la comprensión de las normas más cotidianas que regulaban dicha relación, y que a través del

¹ Raúl FRADKIN, «'Según la costumbre del pays': costumbre y arriendo en Buenos Aires durante el siglo XVIII», *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana «Dr. Emilio Ravignani»*, Buenos Aires, núm. 11, 1995; Blanca ZEBERIO, «La situación de los chacareros arrendatarios en la Pampa Húmeda. Una discusión inacabada», Raúl MANDRINI y Andrea REGUERA (comp.), *Huellas en la tierra*, Tandil, IEHS, UNICEN, 1993; Andrea REGUERA, «Arrendamientos y forma e acceso a la producción en el sur bonaerense: el caso de una estancia del partido de Necochea, primera mitad del siglo XX», Raúl MANDRINI y Andrea REGUERA (comp.), *Huellas...* cit.

² Tulio HALPERIN DONGHI, «Canción de otoño en primavera: previsiones sobre la crisis de la agricultura cerealera argentina (1894-1930)», *Desarrollo Económico*, Buenos Aires, núm. 24, 1984; Noemí GIRBAL-BLACHA, *Estado, chacareros y terratenientes (1916-1930)*, Buenos Aires, CEAL, 1988.

³ Aníbal ARCONDO, «El conflicto agrario argentino de 1912. Ensayo de interpretación», *Desarrollo Económico*, Buenos Aires, núm. 79, 1980; Humberto MASCALI, *Desocupación y conflictos laborales en el campo argentino (1940-65)*, Buenos Aires, CEAL, 1986; Waldo ANSALDI (comp.), *Conflictos obrero-rurales pampeanos (1900-1937)*, Buenos Aires, CEAL, 1993; Juan Manuel PALACIO, *La paz del trigo. Cultura legal y sociedad local en el desarrollo agropecuario pampeano, 1890-1945*, Buenos Aires, Edhasa, 2004.

conflicto pueden ponerse en evidencia. En función de ello es que hemos centrado nuestro estudio en las fuentes judiciales vinculadas al fuero rural radicadas en distintos niveles del poder judicial: demandas formuladas y tratadas en los Juzgados de Paz de dos partidos del sudeste bonaerense (Benito Juárez y Gonzáles Cháves) y juicios tramitados en el Juzgado Civil y Comercial de Azul, así como en el Juzgado de Trabajo número 3 (Tres Arroyos) que, a partir de 1958, entiende en el fuero rural.⁴

Este abordaje nos permite analizar la creciente intervención del Estado en el establecimiento de un marco legal regulatorio de la relación entre propietarios y arrendatarios, producto -en gran medida- de la presión de los sectores chacareros. Dicho marco legal contó, al menos hasta los años '40, con una fuerte resistencia desde los distintos ámbitos del poder judicial para hacer efectiva su aplicación. Las particulares condiciones generadas en el contexto de la Segunda Guerra Mundial y del ascenso del peronismo al poder propiciaron, no sólo el reforzamiento de una legislación fuertemente proclive a defender los derechos de los productores sin tierra, sino también su efectiva aplicación, situación que comenzó nuevamente a revertirse después de la caída del peronismo. Demandas semejantes pero diversas formas de resolución, así como prácticas y protagonismos disímiles por parte de los actores involucrados, pueden advertirse a través de las fuentes judiciales en el afán de aproximarnos a la cotidianidad del período.

Política agraria y descontento rural

De la prescindencia a una intervención formal

Sustentado sobre un andamiaje social, económico y legal muy inestable, el arrendamiento rural fue una de las claves del éxito productivo en la región pampeana, así como de la inclusión de los agricultores no propietarios como productores efectivos. Las posibilidades abiertas por un mercado externo en expansión estimularon a participar en un modelo productivo que, al tiempo que planteaba grandes sacrificios, ofrecía iguales posibilidades de un rápido

⁴ Juzgado de Paz, Juicios civiles, 1920-1970, partido de Benito Juárez; Juzgado de Paz, Juicios civiles, 1940-1960, partido de Gonzáles Cháves; Juzgado de Primera Instancia Civil y Comercial del departamento sudeste de la provincia de Buenos Aires, Azul, Sección archivo, Juicios Civiles, 1920-1970; Tribunal de Trabajo núm. 3, Departamento Judicial de Bahía Blanca, Tres Arroyos, Libro Registrador de Sentencias, Fuero Rural, 1958-1964. Los conflictos entre arrendatarios y propietarios tuvieron en los Juzgados de Paz su primer ámbito de expresión, pasando en una segunda instancia a los Juzgados Civiles y Comerciales. Ambos espacios adquirieron particular protagonismo hacia los años '40 frente a la realidad impuesta por las prórrogas de arrendamientos rurales y la amenaza latente sobre la propiedad de los predios dados en arriendo. En ese contexto se crearon tribunales rurales especiales, las Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio, habilitados, desde 1948, para intervenir en forma paralela a las autoridades judiciales. A partir de 1958 fueron los Tribunales de Trabajo con competencia en el Fuero Rural los encargados de entender en la resolución de los conflictos rurales (decreto provincial 3.739 de 1958). *Anales de la Legislación Argentina*, Buenos Aires, Editorial La Ley.

enriquecimiento supeditado a la eventual sucesión de buenas cosechas, todo ello en un marco legal escasamente regulado.

Concentración de la propiedad de la tierra, limitada duración de los contratos, fuertes limitaciones a la libertad de los productores para contratar seguros y maquinarias, no reconocimiento ni indemnización de mejoras realizadas en los predios, sistema crediticio informal y oneroso, cánones elevados que llegaban al 30 o 40% de lo producido en granos o dinero, eran algunas de las características más destacadas de una relación contractual no amparada por una legislación específica, sino contemplada en el marco de un contrato comercial más. A pesar de su difundida vigencia e importancia en términos de impacto productivo y social, el Estado mantuvo una actitud prescindente en la regulación de este sistema. Sólo las reiteradas movilizaciones y huelgas chacareras que tuvieron lugar a partir de la década de 1910 y la organización del sector en la Federación Agraria Argentina lograron ejercer una presión suficiente para que se comenzara a legislar de una forma particular. Los casi diez años transcurridos entre el denominado «Grito de Alcorta» y la sanción de la primera ley de arrendamientos en 1921 son expresión de esta reticencia estatal a intervenir.

El análisis de las demandas tramitadas en los Juzgados de Paz da cuenta de la aún difundida vigencia de contratos verbales para las primeras décadas del siglo XX. Tal situación sería causa de incertidumbre e indefensión para los arrendatarios quienes, como máximo, contaban con seis meses para realizar un obligado desalojo (art. 1604, Código Civil)⁵ sin que mediara otra causal que el deseo de los propietarios de recuperar la tenencia de sus predios. La falta de documentación escrita que legitimara la palabra contraída por el propietario era una poderosa carta a su favor que le permitía hacer uso inmediato de sus tierras cuando lo deseara o le fuera conveniente (por ejemplo, ante una coyuntura favorable de precios ganaderos) desestimando cualquier acuerdo previo que pudiera haber asumido con sus arrendatarios.

La ley estaba sin duda a su favor, y quien la implementaba en el ámbito cotidiano de cada pueblo, el juez de paz, mostraba una particular diligencia en hacerla efectiva. Se especulaba con el desconocimiento legal y el temor que una citación judicial pudiera ejercer sobre el demandado, así como con sus dificultades para trasladarse a la cabecera del partido. Era fácil, en ese sentido, declararlo en rebeldía, evitar que se defendiera y efectivizar el desalojo.

El embargo de bienes, aunque con carácter preventivo, y el cobro de abultados intereses y costas eran modalidades frecuentes a las que recurrían los propietarios a fin de lograr el cobro de arrendamientos adeudados. La ausencia del arrendatario con abandono de su familia en el predio, una estrategia, en apariencia, para evitar o demorar el desalojo.⁶

⁵ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Expediente núm. 1.563, 7/02/1920.

⁶ *Ibid.*, Exp. 1.669, 3/03/1921.

Esta relación donde las condiciones eran establecidas en forma unilateral por el propietario, al amparo de una ambigua legislación general, vino a ser perturbada por la ley 11.170 de arrendamientos rurales,⁷ sancionada el 28 de septiembre de 1921, tras una ardua compulsa legislativa y una movilización chacarera hasta el mismo Congreso de la Nación.⁸

Las presentaciones realizadas a partir de 1922 en el Juzgado de Paz evidencian la creciente tensión que la aplicación de la ley o su sola existencia generaba entre los propietarios, quienes veían por primera vez cuestionado el derecho sobre sus predios. Tres instancias judiciales dan muestra de ello:

- la negativa de los arrendatarios a desalojar por ampararse en la nueva ley;
- el deliberado desconocimiento o errónea interpretación de la ley por parte de la Justicia de Paz;
- la notificación de los propietarios o locadores principales sobre los vencimientos de contratos no pactados por escrito o tan solo por un año, sin otro argumento que «no poder continuar arrendando mas», advertían -como estrategia de amedrentamiento- sobre «los derechos que le pueden corresponder de hacerle cargo de daños y perjuicios sino cumple con la entrega solicitada...»⁹

Particularmente conflictiva era la situación de los *sublocadores* de grandes extensiones, pues mientras ellos no se encontraban amparados en la ley por exceder las 300 hectáreas, sus sublocatarios sí lo estaban y podían aspirar a mantener la tenencia de los predios hasta cumplir los cuatro años que la ley establecía. Ese es el caso del arrendatario principal del campo *La Angélica* (5.460 hectáreas) quien, con «carácter preventivo», solicitaba al juez de paz que notificara a sus arrendatarios de entre 100 y 300 hectáreas que el 1° de febrero de 1923 cada uno de ellos debería hacerle entrega «de la fracción de campo que ocupa [...] por no poder continuar arrendandosela mas [...] reservándose los derechos de hacer cargo al Sr... (arrendatario) por los daños y perjuicios que le pueda originar en la demora de hacerle entrega del campo

⁷ Esta ley consideraba contrato rural la cesión de una extensión de tierra no mayor de 300 hectáreas, ubicada fuera el ejido urbano (art. 1°). Prolongaba hasta cuatro años el plazo mínimo de locación (art. 2°). Garantizaba ciertos derechos al locatario, como la autorización para realizar mejoras necesarias para una explotación racional del predio arrendado y exigir indemnización a cambio (art. 6°); anulaba toda cláusula que limitase la libertad del locatario para vender los productos, asegurar, trillar, etc., con alguna persona o sociedad en particular (art. 7°); disponía la inembargabilidad de los bienes necesarios para continuar con la tarea productiva así como para su subsistencia personal y la de su familia (art. 10°). Establecía la opción de firmar los contratos ante juez de paz o escribano público con la obligación de remitir copias al Registro de la Propiedad en el plazo de una semana de celebrado a fin de que tenga validez legal (art. 4°), pero aún no se hacía explícita la presión del Estado para hacer obligatorio el carácter escrito de los contratos, como lo establecieron leyes posteriores. *Anales de la Legislación Argentina*, Buenos Aires, Editorial La Ley, complemento 1920-1940.

⁸ Carl SOLBERG, «Descontento rural y política agraria en la Argentina, 1912-30», Marcos GIMÉNEZ ZAPIOLA, *El Régimen Oligárquico. Materiales para el estudio de la realidad argentina (hasta 1930)*, Buenos Aires, Amorrortu, 1975, pp. 246-281.

⁹ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 1.835, 4/09/1922.

para la fecha que le solicita...»¹⁰ Una clara voluntad especulativa se manifiesta en esta notificación donde el sublocador procuraba poner la ley de su lado apelando al posible desconocimiento por parte de los sublocatarios del derecho de opción a prórroga (art. 2º). Sin embargo, ello requería explicitar la intención por escrito con seis meses de antelación. Una notificación efectuada una vez transcurrido ese plazo se orientaba, sin duda, a dejarlos fuera de ese amparo legal.

¿Desconocimiento de sus derechos como arrendatarios o *compromiso con la palabra empeñada*? Es también la pregunta que nos sugiere una carta remitida por subarrendatarios demandados por desalojo ante el vencimiento de sus contratos sobre predios de 100 hectáreas destinados al cultivo de papa. Sin mencionar el derecho que los amparaba a prorrogar su contrato hasta el cumplimiento de los cuatro años que indicaba la ley, se excusaban por no poder sacar del campo la cosecha para la fecha de vencimiento del contrato y solicitaban 20 días de plazo para hacerlo, comprometiéndose a desalojar a partir de esa fecha. Facultaban expresamente al arrendador para tomar posesión del campo a partir del 1º de Julio, aclarando que «Todo esto sería sin ninguna responsabilidad para Ud. y en cambio nosotros nos responsabilizamos por cualquier daño o perjuicio que le ocasionáramos»,¹¹ en directa alusión a inconvenientes que ello pudiera ocasionarle con el propietario. Considerando las fechas en que se entabló la demanda (8 de julio de 1924) y se remitió la carta de los subarrendatarios (19 de junio de 1924), es posible inducir la desconfianza del sublocador o bien su afán para exponer por escrito sus derechos anulando cualquier intencionalidad oculta (ganar tiempo, por ejemplo) de sus sublocatarios.

Aun cuando la «palabra contraída» era un argumento aducido por los propietarios para justificar la realización de contratos orales, en la práctica cotidiana era la herramienta que les permitía hacer uso arbitrario de los acuerdos. La legislación vendría a marcar una *ingerencia* hasta el momento desconocida en esa relación enmarcada en *códigos liberales* e impulsaría la implementación de variadas estrategias para impedir su aplicación. Tal el caso de un arrendatario que denunciaba las dilaciones de que había sido objeto para ser puesto fuera del alcance de la ley. Demandaba a su locador a fin de mantener la tenencia del predio aduciendo que, si bien el contrato había vencido recientemente, él había manifestado reiteradamente al propietario su voluntad de convenir una prórroga, a lo que éste habría respondido «que mas adelante vería si se la arrendaba o no...»¹² Basado en ese pedido habría estado esperando la renovación que el propietario le niega una vez cumplidos los plazos legales para efectuar la solicitud. La negativa del propietario, sustentada en que «no podía por que la precisaba para su uso y que actualmente la precisa por que todavía no sabe si la venderá o la arrendará»,¹³ pone de manifiesto una explícita intención de demorar la toma

¹⁰ Ibid., Exp. 1.904, 8/11/1922.

¹¹ Ibid., Exp. 2.011, 8/07/1924 - Carta fechada el 19/06/1924.

¹² Ibid. Exp. 2.081, 17/03/1925.

¹³ Ibid.

de decisión, impidiendo la presentación del pedido del arrendatario por escrito, quien confiando en la palabra del locador quedaba así al margen de lo dispuesto por la nueva ley.

A pesar de la resistencia ejercida por quienes se sentían damnificados, el nuevo marco legal adquirió una más o menos rápida difusión. Y si bien la falta de información pudo conspirar, en principio, contra los intereses de los arrendatarios, éstos articularon también respuestas alternativas para mantenerse en la tenencia de los predios, por ejemplo, aduciendo tener el campo sembrado o instaladas poblaciones en sus chacras.¹⁴

Por su parte, las resoluciones de la Justicia de Paz demuestran reticencia a aplicar la nueva legislación, realizando su propia interpretación de la misma. En este sentido, es frecuente encontrar fallos que avalen el desalojo argumentando que los beneficios de la nueva ley no alcanzaban a los arrendamientos anteriores a su promulgación.¹⁵

El año 1925 es significativo pues se cumplían los cuatro años de prórroga establecidos por ley. Se sucedieron, en consecuencia, numerosas notificaciones de vencimientos de contratos por parte de propietarios con intención de recuperar sus predios. En tales exposiciones se ponía en evidencia la presión que la ley ejercía en la regulación de antiguos contratos, pero también la pervivencia de situaciones penalizadas como la no formalización por escrito de los mismos (art. 4º)¹⁶ o el subarriendo (art. 3º).

Si bien las notificaciones e intimaciones por desalojo no eran una novedad en el proceder de propietarios y sublocadores, lo que cambiaba era la actitud de los arrendatarios demandados quienes, a partir de un creciente conocimiento de sus derechos, comenzaron a ampliar las estrategias para hacerlos cumplir, aun a pesar de la resistencia de las autoridades judiciales. Por ejemplo, la apelación al art. 12º de la ley, admitiendo «que si bien es cierto que no ha notificado la opción con la antelación que establece el art. 2º de la ley 11.170 no es menos cierto que el art. 12º de la misma prevé el caso en que él se encuentra, estableciendo que cuando no se notificara en forma la renuncia de aquel derecho de opción, el contrato subsiste durante el año siguiente...»¹⁷

Asimismo, los arrendatarios avanzaban un poco más y, ante el rechazo por parte del juez de paz, interponían recurso de apelación ante el Juzgado de Primera Instancia, circunstancia que, generalmente, precipitaba un acuerdo favorable al demandante. Tal un caso planteado en marzo de 1927,¹⁸ donde el juez de paz denegaba la aplicación de la ley por encontrarse el predio en cuestión dentro del ejido urbano. El arrendatario solicita, entonces, la remisión de las actuaciones al Juzgado de Primera Instancia, así como la nulidad de

¹⁴ Ibid., Exp. 1.755, 11/02/1922.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Por ej. el caso de un propietario que demandaba a su locatario principal por 561 hectáreas que no había podido recuperar desde 1922 (se entiende que por aplicación del art. 2º ley 11.170) pero que se había negado a formalizar por escrito la relación contractual según lo indica la ley, calificando a su contraparte como «ocupante sin contrato». Exp. 2.067, 17/01/1925.

¹⁷ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 2.245, 1º/03/1926.

¹⁸ Ibid., Exp. 2.337, 21/03/1927.

todo lo actuado dado que «el Juzgado ha debido limitarse al simple pedido de notificación sin entrar a considerar sobre el fondo del asunto, por cuanto esto no es de su competencia en virtud de existir contrato escrito.»¹⁹ Esta actitud acelera el acuerdo y asegura la prórroga del arriendo.

El 28 de septiembre de 1932, en el marco de un Estado crecientemente intervencionista, se sancionaba una nueva ley de arrendamientos, la 11.627,²⁰ que respondía a los reiterados reclamos chacareros por el perfeccionamiento de una legislación que se había mostrado ineficiente a los pocos años de su implementación. Según expresaba una encuesta de la Federación Agraria Argentina (FAA) realizada en 1928, el 30% de los contratos agrícolas en la provincia de Buenos Aires seguía teniendo una duración menor a los cuatro años establecidos por ley, no se formulaban por escrito y no se cumplía con las indemnizaciones por mejoras ni libertades comerciales (bolsas, maquinarias, seguros, etc.).²¹ No solamente era la sanción de la ley la que daba cuenta del nuevo escenario, sino también la renovada dinámica de los juzgados donde esta relación entraba en «obligado diálogo». Los nuevos juicios tramitados ponen de manifiesto la creciente insistencia de los arrendatarios por alcanzar el amparo legal, de los propietarios por ponerse fuera de su alcance y de la justicia de paz generando fuertes contradicciones en la aplicación de una normativa a través de la cual procuraba preservar los derechos de propiedad.

La mayor tendencia entre los arrendatarios a respetar los tiempos que la ley establecía, notificando, por ejemplo, con al menos seis meses de anticipación la intención de permanecer en el predio locado a fin de completar los cinco años de contrato,²² nos orienta a repensar sobre la circulación de la información como un elemento clave en el cumplimiento de derechos adquiridos y en su igualitaria aplicación. El Estado establecía la normativa pero su eficiente aplicación dependía de la habilidad de las instituciones corporativas representativas del sector chacarero para lograr que todos sus miembros conocieran sus derechos y las modalidades de aplicación. Pero también era necesario que articularan mecanismos capaces de contrarrestar las resistencias de los sectores afectados por la misma, los cuales encontraban importantes aliados en algunas instituciones del Estado.

¹⁹ Ibid.

²⁰ La nueva legislación suprimía el máximo de 300 hectáreas en la definición del arrendamiento rural (art. 1°), extendía el plazo de locación de 4 a 5 años (art. 2°), restringía la vigencia y características de las sublocaciones (art. 3° y 15°) y establecía la obligatoriedad de formular por escrito los contratos ante escribano público o juez de paz con sanciones pecuniarias específicas para los casos de incumplimiento (art. 4°) e inclusive penas de prisión para los jueces de paz que no cumplieran con las obligaciones que la ley determinaba (art. 18°). Se reafirmaba el derecho a indemnización por mejoras (art. 6°), la inembargabilidad de bienes personales y para la continuación de la explotación (art. 11°), así como las libertades de contratación de maquinarias, trabajos, compra de insumos y venta de producción (art. 8°) que ya estaban contemplados en la legislación anterior. Ley 11.627, 8/10/1932, *Anales...* cit., complemento 1920-1940.

²¹ Carl SOLBERG, «Descontento rural...» cit., p. 275.

²² Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 3.418, 26/08/1933.

Los propietarios continuaban recurriendo al Juzgado de Paz a fin de notificar sus exigencias de desalojo por vencimiento de contrato,²³ por falta de pago²⁴ o por desconocimiento de la calidad de arrendatarios de quienes ocupaban los predios en cuestión.²⁵ En este último caso, llama la atención la recurrencia a la calidad de *intrusos* de los ocupantes. En algunas instancias eran ex-arrendatarios con notificaciones y juicios por desalojo que, no obstante ello, habían permanecido o retornado al predio por carecer de otro. Este tipo de actitudes ponen de manifiesto la mayor insistencia por parte de los arrendatarios en preservar o luchar por su derecho a la tenencia de una tierra donde trabajar. Era en este sentido que se orientaban los juicios elevados al Juzgado de Primera Instancia e inclusive apelaciones a instancias judiciales superiores. Ello denota varias cosas: mayor seguridad de los arrendatarios respecto a cuáles eran sus derechos; existencia o recurrencia a alguna instancia de asesoramiento legal; posibilidad de dilatar los juicios con distintas apelaciones a fin de mantenerse en la tenencia de los predios; pervivencia de relaciones contractuales poco claras, sin contratos escritos que avalaran las expresiones formuladas por las partes en conflicto.

Es significativo también cómo se superponían en el Juzgado de Paz notificaciones de índole contradictorias. Mientras un arrendatario comunicaba optar por continuar su locación sobre un predio de 4.249 hectáreas hasta completar los cinco años legales, amparándose en el art. 2º de la nueva ley, cinco días más tarde, pero en su carácter de sublocador, notificaba a sus arrendatarios que debían hacer entrega de los predios por vencimiento de contrato. La respuesta de los sublocatarios no se hizo esperar y, como decíamos antes, exigieron el cumplimiento de los plazos legales.

De todos modos, los fallos judiciales, tanto de Juzgado de Paz como de Primera Instancia, coincidían en acelerar los desalojos desconociendo cualquier atenuante derivado de la aplicación de la ley de arrendamientos. En general, las resoluciones terminaban siendo desfavorables a los arrendatarios. Los alegatos de los abogados defensores dan cuenta de estas falencias aún vigentes. Es a través de sus expresiones que es posible comprobar el compromiso que aún les cabe, para los años '30, a los jueces de paz en la defensa del orden establecido: «la ley de arrendamientos rurales tuvo su origen en los abusos que los propietarios de campo y los locatarios principales cometen contra los colonos, valiéndose de los jueces de paz...»²⁶ (destacado con mayúsculas).

Cambio de rumbo en los años '40: legislación de «emergencia» y amparo al productor arrendatario

Los años '40 fueron particularmente prolíferos en la sanción de disposiciones legales sobre arrendamientos rurales. En el contexto de la fuerte retracción

²³ Ibid., Exp. 3.427, 31/08/1933.

²⁴ Ibid., Exp. 3.623, 30/07/1934.

²⁵ Ibid., Exp. 3.329, 22/04/1933.

²⁶ Ibid., Exp. 3.813, 6/03/1935, Juzgado de Primera Instancia, Sentencia del 16/05/1935.

de la actividad agrícola, derivada del impacto de la Segunda Guerra Mundial sobre el mercado internacional, la nueva legislación se orientó a evitar la expulsión de los arrendatarios de las parcelas que ocupaban, así como a impedir que se vieran afectados en su posibilidad de reproducción económica, por la caída de los precios de los productos agrícolas. También estaba entre sus objetivos implementar una política de colonización que permitiera el acceso de los productores a la propiedad de la tierra. De este modo, prórrogas, rebajas en los cánones de arriendo y colonización fueron los pilares de la nueva normativa.²⁷

La primera disposición legal en este sentido data de 1942, en que fueron sancionadas la ley 12.771 y su decreto reglamentario 136.321,²⁸ que prorrogaban los contratos de arrendamientos por un plazo no mayor de tres años, a pedido del locatario, y reajustaban sus precios, en caso de que alguna de las partes lo solicitase. Esta ley fue el antecedente inmediato del decreto 14.001²⁹ de 1943 que disponía la rebaja del 20% en el canon de los arrendamientos agrícolas (respecto de los precios vigentes al 1° de julio de 1940), derogaba la disposición que impedía destinar a la producción ganadera parte de la superficie arrendada, prorrogaba nuevamente los contratos y determinaba la suspensión de todos los juicios de desalojo. Asimismo, establecía la obligatoriedad de celebrar contratos escritos ante escribano público o juez de paz, al tiempo que corroboraba los derechos de los arrendatarios contemplados por disposiciones anteriores.

Durante los gobiernos peronistas (1946-1955) estas prórrogas y rebajas en los precios fueron extendidas hasta 1948, año en que se sancionó, finalmente, la esperada ley 13.246 de Arrendamientos y Aparcerías Rurales.³⁰ Ésta procuró perfeccionar los mecanismos que hacían a la protección de los derechos de las partes contratantes, poniendo particular énfasis en la función social de la propiedad rural. En virtud de ella, los arrendatarios adquirieron una estabilidad de ocho años y se contemplaba la posibilidad de fraccionamiento de las propiedades para la venta a los arrendatarios. Respecto a los precios se establecía la vuelta a la libre contratación con posterioridad al 31 de mayo de 1950.³¹ Entre las disposiciones generales, cabe destacar la prohibición del subarriendo; la elevación del porcentaje de indemnizaciones por mejoras a un 20% del valor del inmueble locado; la facultad otorgada al Banco de la Nación para conceder créditos a los arrendatarios hasta el 100%, para la construcción de mejoras como para la adquisición de los predios que ocupaban o los sujetos a fraccionamiento; y la creación de Cámaras Regionales Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio, integradas por representantes

²⁷ Mario LATTUADA, *La política agraria peronista (1943-83)*, Buenos Aires, CEAL, 1986, t. I, p. 24.

²⁸ Ley 12.771, 23/09/1942 y Decreto 136.321, 20/11/1942, *Anales...* cit., t. II.

²⁹ Decreto 14.001, 12/11/1943, *Anales...* cit., t. III.

³⁰ Ley 13.246, 10/09/1948, *Anales...* cit., t. VIII.

³¹ La injerencia que el art. 55 de la ley otorgaba al Poder Ejecutivo fue utilizada para mantener los mismos precios hasta 1952 (Decreto 12.291 de 1950 y 12.994 de 1951). Recién a partir de 1952, el Decreto 4.283 autorizó un incremento de 15% en los precios de los arrendamientos para los contratos pactados con anterioridad al 31 de mayo de 1950. Los firmados con posterioridad a dicha fecha, en caso de que el locador solicitara algún incremento de precios, quedaron sujetos a resolución de las Cámaras Regionales, *Anales...* cit., t. X al XII.

de propietarios y arrendatarios a fin de que intervinieran en los litigios que se pudieran suscitar entre las partes.

Este conjunto de disposiciones contribuyó a alimentar entre arrendatarios y aparceros la esperanza de convertirse en propietarios y los impulsó a hacer un uso más frecuente de la vía judicial para exigir el reconocimiento de los derechos adquiridos. Los fallos judiciales comenzaron a mostrar fuertes diferencias con los de las décadas previas. Las argumentaciones de los jueces, así como las apelaciones al marco legal, muestran una voluntad orientada a favorecer la permanencia de los arrendatarios en sus predios. Otra novedad fue el rol intermediador que asumen las Cámaras Paritarias. Las demandas analizadas se vinculan a deudas, exigencias de aumentos de cánones o nuevas contrataciones, reconocimientos de mejoras, prórrogas y cumplimiento de disposiciones de las Cámaras Paritarias.

La acusación por *deudas de arrendamiento*, independientemente de su veracidad, resultaba un buen argumento para iniciar un juicio de desalojo. En uno de los casos analizados, el representante legal del arrendatario demandado denunciaba lo infundado de las acusaciones poniendo en evidencia los recursos de que intentaba valerse el propietario para sortear el alcance de la ley: «no es exacto que exista mora por cuanto el actor lo ha perturbado en la tenencia del inmueble locado, pretendiendo desalojarlo de facto al introducir en el mismo hacienda, e intentar quedarse adentro con un horno de ladrillos, acusando posteriormente al compareciente de usurpación de propiedad [...] Esos actos de perturbación, han significado que el exponente no pudiera [...] estar en el goce pacífico del inmueble [...] no hay mora tampoco, por cuanto el exponente ha depositado con toda regularidad a la orden del Juzgado los períodos de arrendamiento que han ido transcurriendo según así resulta del juicio que por consignación tiene promovido ante este juzgado de Paz...»³²

En realidad, este juicio era posterior a otros dos por consignación de arrendamientos³³ iniciados por el arrendatario y ambos seguían a una denuncia de usurpación (29 de marzo de 1949) en la que se acusaba al propietario de haber introducido equinos en la chacra sin autorización. Seguían una serie de acusaciones contradictorias que intentaban demostrar la intención del propietario de recurrir a la fuerza (introduciendo animales y poniendo un nuevo candado en la tranquera) y negarse a continuar percibiendo arrendamiento para poner fin a la relación contractual. La resolución del conflicto recién se alcanzó dos años más tarde al determinarse «que está debidamente probada la condición de arrendatario invocada en la demanda, cosa que no alega en contra el demandado, quien justifica aun mas esa condición con el juicio de desalojo que por falta de pago iniciara ante este juzgado...»³⁴ Se falla declarando válida la consignación y, en consecuencia, reconociendo la plena vigencia del contrato de locación.

³² Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 126, 20/10/1949.

³³ Ibid., Exp. 122, 11/10/1949.

³⁴ Ibid., Exp. 122, 27/06/1951.

Otro factor generador de tensión entre arrendatarios y propietarios era el canon de arrendamiento. Congelados desde 1944 (decreto-ley 14.001), se mantenían vigentes los precios correspondientes a 1940 con una reducción del 20%. La ley 13.246 de 1948 prolongó tal situación hasta el 1 de junio de 1949 y dispuso la exclusión de la rebaja del 20% a partir de esa fecha y hasta el 31 de mayo de 1950, fecha a partir de la cual se establecería un precio libremente acordado entre las partes (art. 55°, ley 13.246).

Esta disposición contribuyó a generar fuertes expectativas entre los propietarios para quienes el arrendamiento había dejado de ser una inversión rentable. Se sucedieron, en consecuencia, distintas notificaciones en el Juzgado de Paz donde expresaban la intención de fijar nuevos cánones o someter la cuestión a la decisión de la Cámara Paritaria Regional.³⁵ La respuesta de los arrendatarios fue recurrir al depósito en consignación ante la negativa de los propietarios a percibir los cobros respectivos.³⁶

La intervención de las Cámaras Paritarias fue una instancia a la que se comenzó a recurrir con creciente frecuencia, y los Juzgados de Paz daban cuenta de ello tanto en carácter de advertencia para alguna de las partes o como notificación de fallos dictados por dicho organismo. Detrás de tales presentaciones se hacía evidente una relación crecientemente conflictiva que se prolongaría, en muchos casos, hasta los años '60. Conflictos que denotaban la ansiedad de los propietarios por recuperar al menos parte de sus predios apelando a las excepciones de prórrogas o incrementar los cánones; y la intención de los arrendatarios de hacer valer los derechos adquiridos en un contexto donde los fallos judiciales les eran ampliamente favorables.

Tal el caso de un conflicto por arrendamiento de un predio de 890 hectáreas, cuya relación contractual, formalizada según las disposiciones legales de 1944, se remontaba a 1934. Un expediente del 28 de mayo de 1952,³⁷ donde el arrendatario notificaba su voluntad de acogerse a la prórroga por tres años establecida por la ley 13.246 (art. 4°), es evidencia de la larga data del conflicto. Extensas negociaciones, mutuas desconfianzas e intentos de hacer prevalecer derechos considerados legítimos por cada una de las partes se ponen de manifiesto en las expresiones del propietario que admite que la prórroga sólo podía efectuarse sobre 530 hectáreas, «ya que por el saldo, o sea 370 hectáreas, tiene sentencia de excepción³⁸ y efectividad en el expediente 312 que tramita ante la Cámara Regional Paritaria de Conciliación y Arbitraje Obligatorio de la ciudad de Bahía Blanca, cuya sentencia se encuentra consentida...»³⁹

³⁵ *Ibid.*, Exp. 28, 24/05/1950.

³⁶ *Ibid.*, Exp. 19, 5/04/1950.

³⁷ *Ibid.*, Exp. 13.

³⁸ La excepción a la prórroga es admitida según el art. 52, inc. a) y art. 53 inc. a) que dispone la posibilidad de recuperar hasta una unidad económica en los casos en que el propietario se comprometa a trabajar directamente el campo y no explote otro inmueble rural de su propiedad constitutivo de una unidad económica y se acredite, asimismo, que el arrendatario cuenta con tierra para trabajar también en extensión de una unidad económica.

³⁹ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 14, 2/04/1952.

La intervención de la Cámara Arbitral es expresión de la dificultad del acuerdo, de los reiterados intentos y las diversas estrategias para hacer jugar la ley a favor así como de la confianza definitivamente rota entre las partes. Así, por ejemplo, un propietario reclamaba ante el juzgado por la negativa del arrendatario a cumplir con lo dispuesto por la Cámara Paritaria respecto de la realización de mejoras,⁴⁰ aduciendo que «como hasta la fecha y por las constantes negativas del Sr. B..., ha sido imposible dar cumplimiento con la parte dispositiva de la sentencia en cuestión, en lo que se refiere a la ejecución de las mejoras, solicito a este Juzgado, se notifique por medio del oficial de Justicia la decisión que tiene el propietario de hacer construir la casa habitación y se intime al Sr. B.. en ese mismo acto a manifestar si acepta o no ese temperamento, permitiendo o negando la entrada de los albañiles en el campo...»⁴¹

El arrendatario responde que nunca se pudo negar a dejar entrar a los albañiles por el solo hecho de que nunca fue notificado de tal intención por parte del propietario. Y agrega, explicitando su temor a una posible «usurpación», que «ante esta notificación e intimación no permitirá la entrada de los albañiles al campo que arrienda, hasta tanto consulte este pedido con su abogado de confianza...»⁴² Si bien se cumplió finalmente con las disposiciones de las Cámaras Paritarias,⁴³ el conflicto no concluyó allí, sino que se retomó en 1958 cuando los arrendatarios, ante la negativa del propietario a venderles el predio, optaron por prorrogar el contrato (según decreto 2.187 de 1957) hasta el 31 de mayo de 1960 con intervención del Tribunal de Trabajo (organismo a cargo del fuero rural a partir del decreto provincial 3.739 de 1958).⁴⁴

Hacia la libre contratación y la «recuperación» de los derechos de propiedad

Los gobiernos posteriores a la caída del peronismo, imposibilitados de pasar repentinamente del régimen de emergencia a otro de libre contratación, por los trastornos sociales que ello generaría, continuaron legislando prórrogas y controles en los precios, pero con el explícito objetivo de concluir paulatinamente con ellos. Así, mientras las rebajas y controles estatales sobre los precios de los arrendamientos se prolongaron hasta 1957, la disolución del sistema de prórrogas implicó un largo proceso que, tras distintos ensayos legales (Leyes de Transformación Agraria), culminó en 1967, al sancionarse la ley 17.253 que suprimía definitivamente la modalidad vigente desde los años '40, disponiendo el fin de la «emergencia agraria».⁴⁵

⁴⁰ De acuerdo al art. 10° inc. a) de la ley 13.246 el arrendador debía proveer, como mejora en el predio locado, una casa habitación construida con materiales estables.

⁴¹ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Exp. 23, 19/05/1952.

⁴² Ibid.

⁴³ Ibid., Exp. 50, 1°/10/1952.

⁴⁴ Tribunal de Trabajo núm. 3, Libro registrador de sentencias, Exp. 1.177, 12/08/1958, Depto. Judicial de Bahía Blanca, Tres Arroyos.

⁴⁵ *Anales...* cit., t. XV al XXVII.

Fue recién en este contexto, abierto a mediados de los años '50, que las instancias judiciales mostraron inclinación no sólo a favorecer la resolución de conflictos largamente demorados sino a hacerlo en beneficio de los propietarios. Precisamente, la disponibilidad de los predios dados en arrendamiento desde décadas atrás constituyó uno de los ejes centrales de conflictos frente a los cuales los propietarios procuraron articular estrategias que les permitieran recuperar sus propiedades. Como anticipamos, muchas demandas fueron llevadas a cabo mediante la confrontación en la vía judicial, ya sea en las Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio hasta 1957 o en los Tribunales de Trabajo con competencia en el Fuero Rural a partir de esa fecha. Sin embargo, la documentación permite ver que algunos casos se resolvieron en una primera instancia de negociación en los Juzgados de Paz de cada localidad, mediando el acuerdo entre las partes.

Las rescisiones allí tramitadas dan cuenta de largas negociaciones (algunas de las cuales habían llegado a la instancia de las Cámaras Paritarias) que encontraron una rápida resolución entre los años 1956-1958, en que una coyuntura política menos favorable a los intereses de los arrendatarios hizo temer fallos judiciales adversos y, por lo tanto, orientó a las partes hacia el acuerdo. Los distintos casos aquí analizados⁴⁶ se concentraron, fundamentalmente, entre 1956 y 1959, coincidiendo con la implementación de los *Planes de Transformación Agraria* que estimulaban el proceso de recuperación de predios mediante acuerdo entre las partes. Involucraban a propiedades de tamaños disímiles aunque, en su mayoría, superiores a las 1.000 hectáreas, cuyos titulares lograron finalmente conservarlas en su totalidad, o al menos parcialmente, a pesar de haberlas cedido en arrendamiento desde los años '20 y '30, siendo en consecuencia afectadas por las leyes de prórroga.

Diversas fueron también las causas que justificaban la finalización de los contratos, en todas ellas estaba implícita la voluntad de las partes de evitar largas y desgastantes confrontaciones judiciales que se traducían en la «voluntaria» decisión del arrendatario de devolver el predio. De este modo, el fallecimiento del locatario inicial y la falta de aptitud de los sucesores para continuar las tareas rurales serían los motivos que llevaron a Cecilia Grieco de Loustau y María Elena Grieco de Mendiguren a rescindir, en septiembre de 1957, un contrato por 909 hectáreas que tenían acordado con Manuel y Octavio Cárdenas en Benito Juárez. El mismo había sido firmado originariamente el 1° de marzo de 1945, con destino a explotación ganadera, entre Domingo Grieco (padre de las arrendatarias) y el Dr. Emilio Cárdenas. A la muerte del arrendatario en 1950, la sucesión continuó con la explotación del predio y sus hijas lo hicieron a partir de 1954. Éste era parte de una propiedad más extensa, 2.835 hectáreas en 1940, que se redujeron a 1.824 hectáreas en 1958, evidenciando que había mediado una operación de compraventa de una extensión muy semejante a la que había sido dada en arriendo, quizás la razón por la cual se pidió la restitución del predio.⁴⁷

⁴⁶ 13 casos para Benito Juárez y 4 para Gonzáles Cháves.

⁴⁷ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Contrato de arrendamiento, 1957.

El ofrecimiento de venta, por parte del propietario, de un predio dentro del mismo campo a cambio de la devolución del que tenía dado en arrendamiento es otra de las causales de acuerdo. Las rescisiones de contratos acordadas por la Sucesión de Angela Walls de Pérez dan cuenta de ello.⁴⁸ En marzo de 1958 las partes aceptaron la restitución de los predios arrendados (parcelas de entre 30 y 270 hectáreas) a cambio de la oferta de venta de un lote de mayor extensión aunque de menor calidad y ubicación.⁴⁹ La comparación de los planos catastrales permite observar que, en virtud de tales acuerdos realizados en el marco del denominado Primer Plan de Transformación Agraria con financiación del Banco de la Nación,⁵⁰ la propiedad inicial de unas 2.700 hectáreas se redujo, para 1958, a 1.560 hectáreas, accediendo los arrendatarios a la propiedad de parcelas que constituían una unidad económica.

Otra razón expresada ha sido el rechazo de compra del predio arrendado y su devolución mediando para ello una indemnización al arrendatario. Tal es la situación que se plantea en el contrato entre la Sociedad Victorio Masson y Cía. y Vicente Gallicchio, donde este último recibía, a cambio de la devolución del predio de 340 hectáreas que arrendaba desde 1945, m\$ 180.000 en concepto de reembolso de trabajos de aradas y siembra de 150 hectáreas, así como por los gastos de desarme, traslado y nueva instalación de las mejoras de propiedad del arrendatario en otro destino. Es evidente que medió un acuerdo entre las partes que permitió al propietario recuperar la tenencia de un predio que había adquirido arrendado. Para ello debió resignar el costo de la indemnización a fin de evitar la querrela judicial y una eventual pérdida de la propiedad.⁵¹

Reflejo también de un nuevo *clima político* es un documento por el cual un arrendatario daba por terminado el juicio sobre fijación de precios que tramitaba ante la Cámara Paritaria de Arrendamientos y Aparcerías Rurales de Bahía Blanca. El mismo accedía a devolver 153 hectáreas de un total de 353 arrendadas inicialmente, atribuyendo el juicio en curso a «consejo de personas interesadas que hoy entiende en vez de beneficiarlo lo han perjudicado...»⁵² Es claro que, ante el cambio del elenco político, se imponía la necesidad de llegar a acuerdos en *buenos términos* con quienes detentaban el poder en el espacio local, en este caso una de las familias con más extensas propiedades en el partido, con una antigua práctica de arrendamientos y que por ello estuvieron en *la mira* de los legisladores justicialistas que durante la década anterior impulsaron numerosos proyectos de expropiación con fines de colonización, sin ser finalmente afectados por ellos.⁵³

⁴⁸ Ibid., Documento de Rescisión de contrato, 1958.

⁴⁹ En los acuerdos de rescisión se aclaraba que «El lote restituido es de mejor calidad y ubicación que el ofrecido en venta». Ibid.

⁵⁰ Véase Mónica BLANCO, *Reforma en el agro pampeano. Arrendamiento, propiedad y legislación agraria en la provincia de Buenos Aires, 1940-1960*, Quilmes, Universidad Nacional de Quilmes, 2007.

⁵¹ Juzgado de Paz de Benito Juárez, Rescisión de contrato, 1957.

⁵² Juzgado de Paz de Gonzáles Cháves, Defferrari de Carman, Sara c/Menna, Miguel, 2/08/1956.

⁵³ Véase Mónica BLANCO, *Reforma...* cit.

En todos estos acuerdos prevalecía la intencionalidad de evitar el conflicto y llegar a un arreglo mutuamente favorable donde el arrendatario mantuviera la tenencia del predio por un nuevo período pero renunciando, en el mismo acto, a cualquier reclamo futuro sobre el mismo. Asimismo, se especificaba que las partes habían llegado a un acuerdo para la devolución del predio y que (en la mayor parte de los casos) la iniciativa era del arrendatario. En realidad, la existencia de indemnización, las causales y características de las mismas, inducen a pensar que éstas actúan como un *incentivo* para decidir al arrendatario a rescindir el contrato. En todas las instancias se establecía la necesidad de homologación de lo convenido por las Cámaras Paritarias con asiento en Bahía Blanca.

Los juicios que, con posterioridad a 1958, fueron tramitados en los Tribunales de Trabajo⁵⁴ ponen en evidencia, en cambio, un mayor nivel de conflictividad suscitada, fundamentalmente, por la necesidad de recuperar los predios en arrendamiento y por la negociación de cánones actualizados. Estas demandas traducen una fuerte confusión e incertidumbre derivada de la superposición de las distintas leyes de prórrogas de arrendamientos; en todas ellas se advierte la intención de las partes de usufructuar a su favor los intersticios que la legislación admitía, de lo cual se derivan disímiles interpretaciones y, en algunos casos, tergiversaciones de los hechos.

Si bien no siempre se explicitaba la antigüedad en la tenencia, los que lo hacían permiten comprobar que se trataba de antiguas relaciones contractuales iniciadas en los años '20 o '30, formalizados en 1944 de acuerdo a los nuevos requisitos legales y luego prorrogados sucesivamente. Llegada la década del '60 y ante la perspectiva de cambios en la coyuntura política así como ante la sanción de las leyes de Transformación Agraria, los propietarios intentaron recuperar sus predios o bien negociar condiciones más favorables de arrendamiento. En consecuencia, la mayor parte de las demandas estuvieron referidas a solicitudes de *Desalojo* o *Reajustes de arrendamientos*.

Las demandas por *desalojo* se fundamentaban, generalmente, en el vencimiento de la relación contractual y en la consecuente falta de derechos a nuevas prórrogas. En uno solo de los casos analizados se promueve desalojo por considerar *intrusos* a los ocupantes ya que usufructuaban un contrato cedido por un arrendatario inhabilitado para transferirlo.⁵⁵ Otros cuatro casos se refieren a una misma propiedad arrendada desde los años '20, cuyos contratos fueron prorrogados, quedando los arrendatarios habilitados para formular opción de compra de acuerdo al decreto-ley 2.187 de 1957 y la ley 14.451 de 1958. Precisamente, la posibilidad de continuar en la tenencia de los predios con posterioridad a 1963, que es cuando la sucesión del propietario formuló las demandas, se fundamentaba en la efectivización de dicha opción.⁵⁶

⁵⁴ Hemos trabajado sobre 46 fallos judiciales firmados entre 1958 y 1964 correspondientes a los partidos de Benito Juárez y Gonzáles Cháves.

⁵⁵ Libro registrador de sentencias, Exp. 1.238, 4/02/1959, Casenave, Amadeo y Eva c/Wibaux Eduardo y otro sobre Desalojo, cit.

⁵⁶ En los casos en que los arrendatarios ofrecieron comprar el predio, el propietario respondió negativamente, con lo cual adquirieron el derecho a una nueva prórroga. Libro registrador de sentencias, Exp. 2.651, 08/11/1963, Azpitarte, Policarpo c/Pellegrini de Badin, María sobre Desalojo, cit.

También se ponía de manifiesto en la documentación el establecimiento de nuevos cánones de arriendo, al menos desde 1961, lo cual evidenciaba una larga permanencia de precios fuertemente desactualizados. Así, en una de las demandas se explicitaba que el canon se había actualizado en 1961 llevándolo de m\$ 13 a 350 por hectárea.⁵⁷ Los fallos resultaron favorables a los arrendatarios en los casos en que éstos pudieron comprobar haber formulado la opción de compra, habilitándolos para continuar en la tenencia de los predios hasta 1965 o 1966, sin opción a nuevas prórrogas.⁵⁸

Precisamente, en uno de los casos en que se admitía el desalojo por no poder comprobar el arrendatario haber formulado opción de compra, se recurrió a la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Buenos Aires, instancia en la cual el arrendatario ofertó la compra del predio según la ley 16.455 de 1964. El Tribunal, en un fallo dividido, se pronunció a favor del propietario por considerar que la solicitud no se enmarcaba dentro de los parámetros legales,⁵⁹ no obstante lo cual es interesante detenernos en las reflexiones que al respecto formulaban los jueces. Dos de ellos destacaban la alarma y el malestar generado por leyes de arrendamiento que, sancionadas con carácter de emergencia, mantuvieron una excesiva vigencia. Consideraban que el tiempo transcurrido había sido más que suficiente para dictar leyes que paulatinamente hicieran volver al cauce constitucional los arrendamientos rurales, sobre todo teniendo en cuenta que había sido superado el *estado de emergencia* que justificó la prolongación de contratos, en los que resultaba visible -desde el punto de vista del tribunal- el perjuicio de una de las partes. Asimismo, destacaban que la vigencia de esta legislación partía de un supuesto erróneo y extemporáneo como era considerar al arrendatario «la parte más débil de la relación contractual». Al respecto, uno de los jueces insistía en que «Salvo contadas excepciones, los arrendatarios anteriores al año 1948 que no han adquirido el campo que trabajan son aquellos que no se han avenido a pagar el precio justo que se les pedía por la tierra, pero no por que no estuvieran en condiciones económicas de hacerlo» y avanzaba en la caracterización de los mismos como «personas que gozan de bienestar material y económico. Ello es público y notorio...»⁶⁰

Es claro que la conservación de los predios en arrendamiento fue una práctica corriente a partir de la aplicación de la legislación de *emergencia* de los años '40. Si bien a partir de la década del '50 surgieron posibilidades de acceder a la tierra en propiedad a través de Planes de Colonización, créditos

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Esta aclaración ha sido una constante en todas las prórrogas concedidas a lo largo de la vigencia de la legislación de emergencia. Con ella se pretendía asegurar la futura recuperación del predio por parte del propietario pero, en la práctica, fue invalidada por las leyes sucesivas, de modo que fue un recaudo legal inadecuado para facilitar la recuperación de la tenencia sobre los predios dados en arrendamiento.

⁵⁹ Se consideraba inaplicable la ley pues su sanción era posterior al inicio del litigio pero, fundamentalmente, porque la prórroga que ella establecía debía ser aplicada en los casos en que se constatare ofrecimiento de compra de acuerdo al decreto-ley 2.187 de 1957, lo cual no podía acreditar el arrendatario. Libro registrador de sentencias, Exp. 2.653, 31/08/1964, Azpitarte, Policarpo c/Roseo S.A., cit.

⁶⁰ Ibid.

hipotecarios especialmente orientados a tal fin o acuerdos entre las partes concertados mediante los denominados *Planes de Transformación Agraria*, no siempre dichas opciones fueron debidamente contempladas por los productores arrendatarios. Si bien muchos aprovecharon la particular coyuntura abierta por aquellos años para convertirse en propietarios, otros, en cambio, seguros de su condición de arrendatarios, prefirieron continuar con la tenencia de los predios por los que pagaban bajos cánones como consecuencia de los controles estatales y el paralelo efecto de la inflación. Evidentemente, la larga vigencia de condiciones de *excepción* generó, en un grupo importante de productores, la creencia de que ésta podía ser una situación infinitamente prolongada en el tiempo. De allí su falta de interés en acogerse a los Planes de Transformación Agraria, posibilidad ante la cual adoptaron actitudes especulativas y sólo plantearon la compra ante la inminencia del desalojo.⁶¹

Las causas iniciadas por *Reajuste de arrendamiento* eran consecuencia de las marcadas disparidades entre las partes respecto a los precios que cada una proponía en la negociación. Ello hacía necesario la intervención del Tribunal a fin de designar un perito que estimara el precio justo y poder dictaminar la sentencia en base al mismo. Si consideramos que las demandas fueron entabladas recién a principios de la década del '60, estando vigentes precios que se remontaban a 1944, totalmente desactualizados respecto a los marcados incrementos inflacionarios posteriores a 1949, se pone en evidencia la predisposición de los locatarios a continuar indefinidamente enmarcados en una legislación que les era notablemente ventajosa. Dadas las condiciones impuestas por esta particular legislación, se establecía una dura negociación donde cada parte procuraba hacer valer sus derechos y lograr las mejores condiciones posibles; los arrendatarios continuando en la tenencia de los predios o adquiriéndolos al mejor precio posible, los propietarios procurando recuperar la tenencia sobre la totalidad de sus campos y ambos negociando el precio de arriendo más ventajoso.

La existencia de una laguna que restaba rentabilidad al predio⁶² o la denuncia de que el propietario poseía más de una unidad económica trabajada en arrendamiento se encuentran entre las argumentaciones esgrimidas por los arrendatarios para continuar abonando los antiguos cánones.⁶³ El tratamiento de las causas permite observar, por un lado, la fuerte resistencia de los arrendatarios a actualizar precios notablemente devaluados, usufructuando así la excepcionalidad de la legislación vigente, y por otro, la insistencia de

⁶¹ Libro registrador de sentencias, Exp. 2.490, 26/06/1964; Exp. 2.733, 11/11/1964, cit.

⁶² Ibid., Exp. 2.254, 30/04/1964, Garat, Cleto y otra c/Jun Hnos. sobre reajuste de arrendamientos, cit.; Exp. 2.599, 10/05/1960, Marteganni, Mabel C. Mosse de c/Suárez Victorino sobre reajuste de arrendamiento, cit.

⁶³ Ibid., Exp. 1.607, 04/07/1961, Sojo, Alberto c/Difonno, José sobre reajuste de arrendamiento, cit.; Exp. 1.611, 30/11/1960, Sojo, Alberto c/Ospitaleche de Gastelú, Aurora sobre reajuste de arrendamiento, cit.; Exp. 1.608, 30/11/1960, Sojo, Alberto c/Ferrario Federico sobre reajuste de arrendamiento, cit.; Exp. 1.610, 03/07/1961, Sojo, José Tomás c/Giudice, Pablo y Hnos. sobre reajuste de arrendamientos, cit.; Exp. 1.605, 03/02/1961, Sojo, José Tomás c/Bonavetti Hnos. sobre reajuste de arrendamientos, cit.; Exp. 1.612, 30/11/1960, Sojo, José Tomás c/Ospitaleche de Gastelú, Aurora sobre reajuste de arrendamientos, cit.

los propietarios en hacer valer sus derechos, argumentando sobre la injusta situación generada por la percepción de arrendamientos devaluados, en tanto debían pagar sus impuestos según valores actualizados.

Otras prácticas especulativas por parte de los arrendatarios se desprenden de las sentencias judiciales. Por ejemplo, la realización de trabajos de siembra en un predio con contrato vencido, en tanto prosperaba una demanda judicial por desalojo. Detrás de tal accionar se adivina la intención de exigir luego la permanencia en el predio hasta el momento de levantar la cosecha.⁶⁴

De este modo, a lo largo de los años '50 y principalmente a partir de la implementación de los Planes de Transformación Agraria, los propietarios habrían comenzado a intensificar su recurrencia a la vía judicial a fin de recuperar la tenencia de sus predios dados en arrendamiento desde hacía, al menos, veinte años. Un heterogéneo universo de propietarios y arrendatarios se vieron entonces enfrentados. Propietarios que reclamaban frente a la injusta situación que los había despojado de la libre disponibilidad de sus tierras, provocando una notable disminución de sus rentas. Arrendatarios que especulaban con nuevas prórrogas y no se resignaban a perder el amparo de una legislación que los había acompañado por más de una década.

Conclusiones

La disputa por la libre disponibilidad de la tierra productiva en la región pampeana fue una constante que atravesó, bajo distintas modalidades y expresiones, gran parte del siglo XX. Modificaciones en las cuales tuvo un rol destacado, no sólo el cambiante protagonismo de propietarios y arrendatarios, sino también el Estado, que mutó desde perfiles prescindentes en materia de legislación agraria hasta el carácter marcadamente interventor adoptado a partir de los años '40. Tales transformaciones se pusieron de manifiesto no sólo a través de la sanción de leyes específicas en materia de arrendamientos rurales, sino también y fundamentalmente en su voluntad de aplicar la normativa. Los agentes del poder judicial tuvieron, en este sentido, un comportamiento acorde al que surgía de los lineamientos del Poder Ejecutivo, dando lugar a fallos y sentencias particulares para cada momento histórico.

Acuerdos verbales que propiciaban arbitrariedades por parte del propietario, inestabilidad en la tenencia, elevados cánones, embargo de bienes como medida preventiva para exigir el cobro de arrendamientos, constituyeron algunas de las características que definían el escenario de las primeras décadas del siglo XX en la relación entre propietarios y arrendatarios en la región pampeana. Un escenario en el cual las condiciones contractuales eran impuestas por los propietarios amparados por una legislación demasiado amplia y liberal.

⁶⁴ Ibid., Exp. 2.633, 05/06/1964, Rigante Esteban y otros c/Semper Alfredo sobre Desalojo, cit. En esta causa el demandante expone que considera de mala fe cualquier cultivo o labor posterior a la fecha de vencimiento del contrato.

La ley 11.170 de 1921 vino a dar una primera respuesta a los crecientes reclamos de los trabajadores sin tierras, generando, al mismo tiempo, una marcada tensión en el ámbito judicial dada por la pretensión de los arrendatarios de aplicar la normativa y de los propietarios por desconocer su existencia con la anuencia de los jueces de paz. La especulación con el desconocimiento o desinformación por parte de los arrendatarios en la implementación de la ley fue una de las estrategias para burlar su aplicación. El tiempo, la práctica y, seguramente, la labor de las asociaciones representativas de los intereses chacareros permitieron que, paulatinamente, los arrendatarios comenzaran a exigir el cumplimiento de sus derechos y articularan estrategias en consecuencia: solicitud de prórrogas, continuación con las labores agrícolas a fin de evitar el desalojo, apelación a los Juzgados de Primera Instancia, recurrencia a alguna representación legal. Tales prácticas se reafirmaron a partir de la sanción de la ley 11.627 de 1932 que vino a subsanar las ineficiencias que en su aplicación había manifestado la anterior.

Es interesante destacar el rol que comenzaron a jugar los abogados en tanto representantes legales de los arrendatarios. El discurso que asumían evidenciaba su interés en defender los derechos de los productores a trabajar la tierra en un marco de estabilidad y seguridad jurídica, sin manifestar hasta los años '40 ninguna intencionalidad de Reforma Agraria, entendida como distribución de la propiedad de la tierra.

Precisamente, los años '40 fueron los que marcaron un cambio de rumbo en materia de legislación agraria. Bajo el impacto de la crisis internacional sobre la economía agropecuaria, se sancionó una legislación de *emergencia* que procuraba amparar los intereses de los productores arrendatarios a través del control de cánones y prórrogas de contratos. Retomada y reafirmada por el peronismo, la aplicación de la nueva normativa se tradujo en una defensa efectiva de los arrendatarios en las distintas instancias judiciales, posibilitando una prolongada estabilidad hasta los años '60 y contribuyendo a exacerbar las tensiones entre los actores involucrados. Los arrendatarios pasaron, entonces, de una actitud *defensiva* a otra más *combativa*, puesto que pasaron a ser ellos los demandantes, exigiendo reducción de cánones, cumplimiento de prórrogas, reconocimiento de mejoras, o apelando a la intermediación de las Cámaras Paritarias a fin de responder a las demandas de desalojo formuladas por los propietarios.

Destituido el peronismo en 1955, nuevamente el *fiel* de la balanza se inclinó hacia la defensa de los derechos de propiedad, propiciando el retorno a la libre concertación entre las partes. El Estado readecua su rol de intermediario, otorgando nuevas herramientas legales que permitieran a los propietarios recuperar la tenencia de sus predios, con el costo de resignar parte de ellos ofreciéndolos en venta a sus arrendatarios. La transición no fue fácil ni estuvo exenta de conflictos en la medida en que cada parte procuró hacer valer sus derechos, nuevos o antiguos, y obtener el mayor rédito para sus propios intereses.