

## **Arrendamientos rurales en la provincia de Buenos Aires, entre la ley y la práctica, 1940-1960**

**Blanco, Mónica**

CONICET

Facultad de Ciencias Humanas.

Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires

[blancounicen@yahoo.com.ar](mailto:blancounicen@yahoo.com.ar)

### **Resumen**

En el presente trabajo nos proponemos analizar el funcionamiento del sistema de arrendamientos rurales, así como las transformaciones respecto del denominado "sistema tradicional" y el impacto que sobre el mismo tuvo la legislación agraria de "emergencia" sancionada en esos años. Abordamos el estudio desde una óptica regional comparativa para lo cual hemos seleccionado cuatro partidos bonaerenses, uno por cada área productiva en que se divide la provincia ya que creemos que existe una relación muy estrecha entre el sistema de tenencia de la tierra (arrendamiento o propiedad), la actividad productiva (agricultura o ganadería) y el tipo de explotación predominante (pequeñas unidades familiares o grandes explotaciones).

**Palabras clave:** Arrendamientos rurales. Legislación agraria. Tenencia de la tierra. Agricultura. Ganadería.

### **Abstract**

At the present article we intend to analyze the way of works of the rental rural system, as much as the transformation in the so called "traditional system" and the impact that had the agrarian legislation of "emergency" sanctioned in those years. We will approach the study from a regional comparative point of view for which we have selected four bonaerenses' districts, one for each productive area in which is divided the province since we believe that exist a very close relationship between the systems of land tenancy (renting or property), the productive activity (agriculture or cattle-rising) and the type of predominant exploit (little family unities or big exploitations).

**Keywords:** Rural renting. Agrarian legislation. Tenancy of land. Agriculture. Cattle rising.

## **1. Introducción**

La expansión de la producción agropecuaria en la región pampeana estuvo asociada, desde fines del siglo XIX, a la división de grandes propiedades en pequeñas y medianas parcelas cedidas en arrendamiento. Si bien esta práctica, junto con la aparcería, había sido habitual en la campaña bonaerense desde fines del siglo XVIII (Fradkin, 1995b) e incluso se había extendido notablemente entre los productores lanares hacia mediados del siglo XIX (Sábato, 1989), fue vagamente contemplada en el Código Civil. Se originó así un importante vacío legal que, hacia principios del siglo XX, se puso aún más de manifiesto al incrementarse la resistencia de los productores arrendatarios a continuar soportando las condiciones de explotación de que eran



objeto, fundamentalmente con relación a su estabilidad en la tenencia de los predios arrendados, precios abonados, indemnización por mejoras y mayor libertad para realizar sus prácticas productivas.

Las respuestas legales llegaron recién a partir de la década de 1920, motivadas por la creciente conflictividad suscitada en la zona norte de la provincia de Buenos Aires y el sur de Santa Fe después del estallido del "Grito de Alcorta", en 1912.<sup>(1)</sup> Con un mayor predominio de pequeñas y medianas explotaciones de producción maicera y una intensa actividad de estibadores y carreros, esta zona evidenció un creciente proceso de sindicalización que se tradujo en demandas explicitadas a través de la modalidad huelguística.<sup>(2)</sup> Si bien el tratamiento político de este conflicto puntual convirtió la cuestión agraria en un tema central de la agenda gubernamental, su solución no implicó una modificación sustancial de las bases económicas y sociales del agro pampeano, contribuyendo a prolongar la tensión durante toda la década. Este primer ciclo conflictivo culminó con la sanción de la ley 11.170 de 1921, tras una importante movilización chacarera liderada por la Federación Agraria Argentina que llegó hasta el mismo Congreso de la Nación, donde el trámite legislativo se encontraba demorado (Solberg, 1975). Sin embargo, los escasos resguardos adoptados para el efectivo cumplimiento de la nueva ley,<sup>(3)</sup> así como las estrategias adoptadas para evitar su alcance,<sup>(4)</sup> mantuvieron el problema latente haciendo necesaria la sanción de nuevas leyes. En 1932, una segunda ley de arrendamientos rurales<sup>(5)</sup> intentó poner término a la comprobada ineficiencia de la anterior ampliando su alcance a las parcelas mayores de 300 hectáreas, extendiendo el plazo mínimo de arriendo a cinco años y estableciendo la obligación de formalizar los contratos por escrito, registrándolos ante escribano público o juez de paz de cada localidad.

No obstante el creciente debate y esfuerzos legislativos, la distancia entre ley y práctica se mantuvo inexorable y fue recién en el contexto de los años cuarenta en que, bajo el impacto de la Segunda Guerra Mundial sobre los mercados agrícolas latinoamericanos, el Estado debió dar prontas respuestas y comprometerse más decididamente en la aplicación de las leyes. Se implementó, entonces, una legislación de "emergencia" que mantuvo prorrogados los contratos y congelados los cánones de arriendo, procurando con ello evitar la expulsión masiva de los arrendatarios que la reasignación de tierras a la ganadería estaba generando y asegurar la rentabilidad de sus unidades económicas afectadas por la caída de los precios de los productos agrícolas (Lattuada, 1986:24). A pesar de su carácter excepcional, las rebajas y controles estatales sobre los precios de los arrendamientos que se iniciaron en 1942 con la ley 12.771, por un período limitado de tiempo y hasta tanto durase la situación de emergencia generada por la guerra, se extendieron hasta 1958,<sup>(6)</sup> en tanto las prórrogas terminaron prolongándose hasta

1968.<sup>(7)</sup> Terció en este contexto la voluntad política de los gobiernos peronistas orientada a profundizar las políticas de protección a los arrendatarios en el marco de un discurso fuertemente antilatifundista y comprometido en la implementación de una reforma agraria que nunca llegó a concretarse como tal (Blanco, 2004) y, posteriormente a la caída de Perón en 1955, tuvo crucial importancia el temor a la conflictividad que pudiera generar el súbito paso a la libre concertación entre las partes.

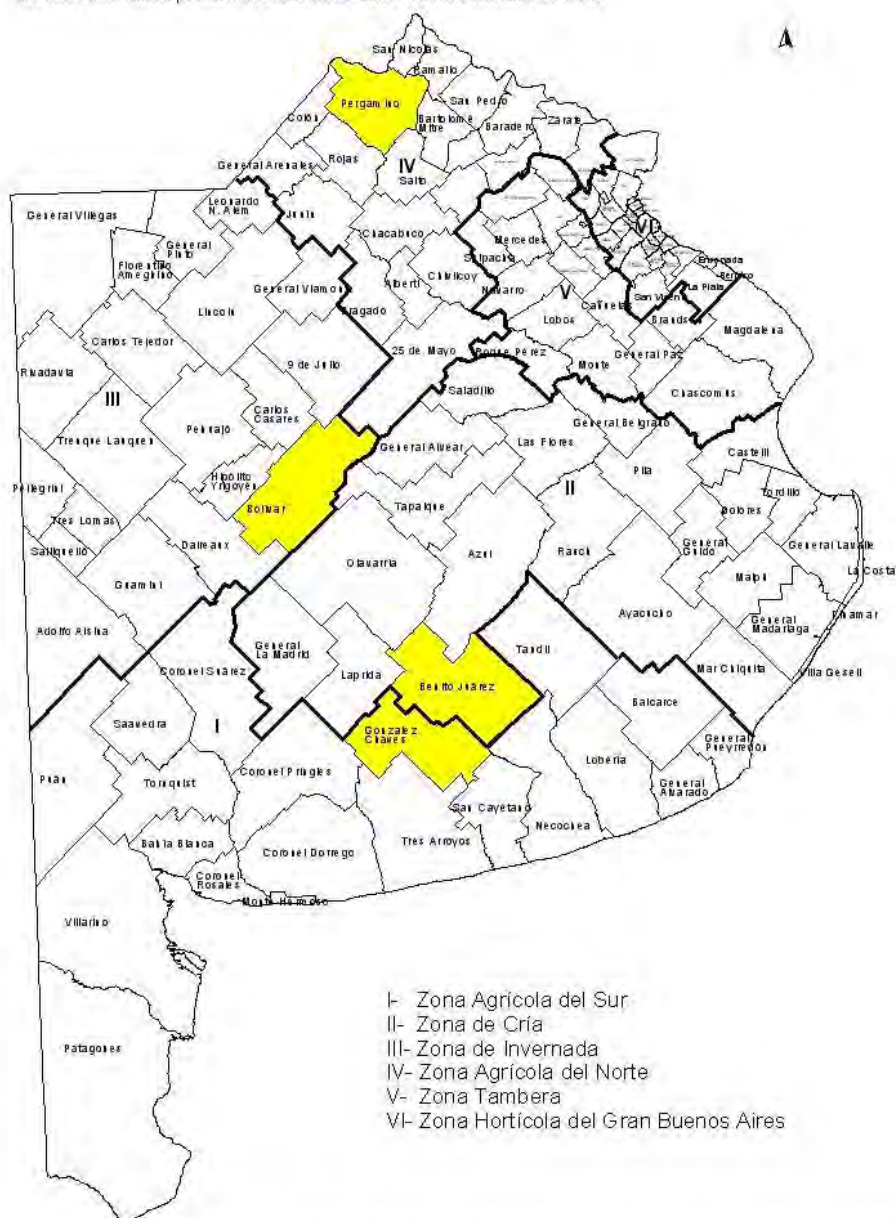
Entre las disposiciones legales mas importantes que integraron el corpus de leyes y decretos del período, cabe destacar el decreto 14.001 de 1943 que, entre otras cosas, establecía una rebaja del 20% para todos los arrendamientos agrícolas (respecto de los cánones vigentes al 1° de Julio de 1940), suspendía los juicios de desalojo, prorrogaba los contratos e insistía en la obligatoriedad de celebrar los contratos ante escribano público o juez de paz y registrar los existentes según una exhaustiva lista de especificaciones que debían contener.<sup>(8)</sup> Ya durante los gobiernos peronistas, y luego de reiteradas prórrogas, fue la ley 13.246 de 1948<sup>(9)</sup> la que retomó la problemática de los arrendamientos otorgándoles una estabilidad de ocho años (a los cinco iniciales se les agregó la posibilidad de optar por una prórroga de tres años más); mantenía la intervención del Estado en la regulación de los cánones, prohibía el subarriendo, elevaba los porcentajes de indemnización por mejoras, promovía el fraccionamiento para la venta a los arrendatarios y autorizaba la creación de Cámaras Paritarias de Conciliación y Arbitraje Obligatorio, integradas por representantes de propietarios y arrendatarios a fin de que intervinieran en los litigios que se pudieran suscitar entre las partes (Lázzaro, 1997).

En el ámbito de la provincia de Buenos Aires, la aplicación de esta nueva legislación completó un proceso de modernización ya iniciado al menos una década atrás, sobre todo para la región sudeste,<sup>(10)</sup> contribuyendo a acelerar la desestructuración del sistema tradicional de arrendamientos.<sup>(11)</sup> Este régimen, caracterizado por la inestabilidad de los arrendatarios en la tenencia de sus predios, la vigencia de elevados cánones de arriendo, la exclusiva vinculación a las actividades agrícolas y la falta de garantías y derechos legalmente avalados frente a las arbitrariedades de que podían ser objeto por parte de los propietarios, había comenzado a manifestar importantes cambios. En su reemplazo se diseñaba un espacio económico y social diversificado en sus prácticas donde, mas allá de la existencia y predominio de grandes propiedades rurales, había lugar para un universo muy variado de pequeños y medianos productores con un creciente margen de acción para implementar estrategias perfectamente racionales, tendientes a maximizar beneficios económicos que le permitieran incrementar su nivel de capitalización e insertarse exitosamente en el modelo económico en expansión. Sujetos que, más allá de sus condicionamientos económicos y sociales, lograban ampliar paulatinamente su autonomía en la toma de decisiones empresariales.

En el presente trabajo nos proponemos analizar el funcionamiento del sistema de arrendamientos rurales, así como las transformaciones respecto del denominado "sistema tradicional" y el impacto que sobre el mismo tuvo la legislación agraria de "emergencia" sancionada en esos años. Abordamos el estudio desde una óptica regional comparativa para lo cual hemos seleccionado cuatro partidos bonaerenses, uno por cada área productiva en que se divide la provincia (ver mapa 1), <sup>(12)</sup> ya que creemos que existe una relación muy estrecha entre el sistema de tenencia de la tierra (arrendamiento o propiedad), la actividad productiva (agricultura o ganadería) y el tipo de explotación predominante (pequeñas unidades familiares o grandes explotaciones). Según la caracterización productiva de cada región, estas variables se comportarían de modo específico y no siempre similar. Esta perspectiva permitirá profundizar, a partir del análisis de caso, el conocimiento de un período signado por un fuerte intervencionismo estatal puesto en evidencia, no solo por la sanción de la particular legislación a que hemos hecho referencia, sino también por la difusión de un discurso antilatifundista que impulsa una redistribución de la propiedad de la tierra, contribuyendo al ocaso del arrendamiento como sistema privilegiado de acceso a la tenencia de la tierra. Trabajamos, para ello, a partir de una completa serie de contratos de arrendamientos <sup>(13)</sup> firmados entre 1940 y 1960, período en cual no solo la crisis del sector agrario se pone más en evidencia sino también se explicitan las variadas respuestas de los actores sociales a él vinculado.

## Mapa 1: Zonas productivas de la Provincia de Buenos Aires

MAPA 1: Zonas productivas de la Provincia de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia a partir de la regionalización aportada por Daniel Slutzky (1968)

## 2. El funcionamiento del sistema de arrendamientos rurales

¿En que consistía un contrato de arrendamiento rural? Precisamente es en este punto donde se dio una de las primeras transformaciones del sistema, pues a partir de la sanción de la ley 11.627 de 1932, fue suprimido el máximo de 300 hectáreas a que hacía referencia la ley 11.170 de 1921, ampliando los beneficios legales a toda relación contractual, independientemente del tamaño del predio arrendado, donde

*"... una de las partes se obliga a conceder el uso o goce de una extensión de tierra, fuera del radio de las ciudades o pueblos, con destino a cualquier clase de explotación de índole agrícola, ganadera o mixta en todas sus aplicaciones y la otra a pagar por ese uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento .." (14)*

Durante el siglo XIX y principios del XX, esta relación fue, fundamentalmente, de carácter informal y oral. A partir de la década de 1940, la nueva legislación, <sup>(15)</sup> así como la complejización de las relaciones sociales, influyó en la difusión de los contratos escritos. Los mismos comenzaron a ser firmados por triplicado ante el Juez de Paz de la localidad, quien debía inscribirlos en el Registro de la Propiedad y en el Ministerio de Agricultura. Con la sanción del Decreto 14.001 de 1943 se enfatizaba la obligación del Juzgado de Paz de certificar la firma de los contratos y enviar una copia de cada uno al Registro de Contratos de la División de Arrendamientos y Aparcerías Rurales, a fin de que fueran inscriptos y se verificara el cumplimiento de las nuevas disposiciones legales. Con este propósito es que el art. 28 de la reglamentación del decreto exigía que se consignaran una serie de especificaciones (tales como nombre de las partes contratantes, ubicación del predio, estación de ferrocarril más próxima y distancia en kilómetros a la misma, destino de la explotación discriminando los porcentajes destinados a cada tipo de producción, extensión del predio en hectáreas, áreas y centiáreas, mejoras existentes y estado de conservación, precio del arrendamiento por hectáreas, según forma de pago, domicilio del locador y del locatario) que en la práctica contribuyeron a transparentar los contratos y hacer efectiva la aplicación de la ley. <sup>(16)</sup> De este modo el rol crecientemente interventor del Estado se hacía visible también en las relaciones contractuales que vinculaban a los actores sociales del medio rural.

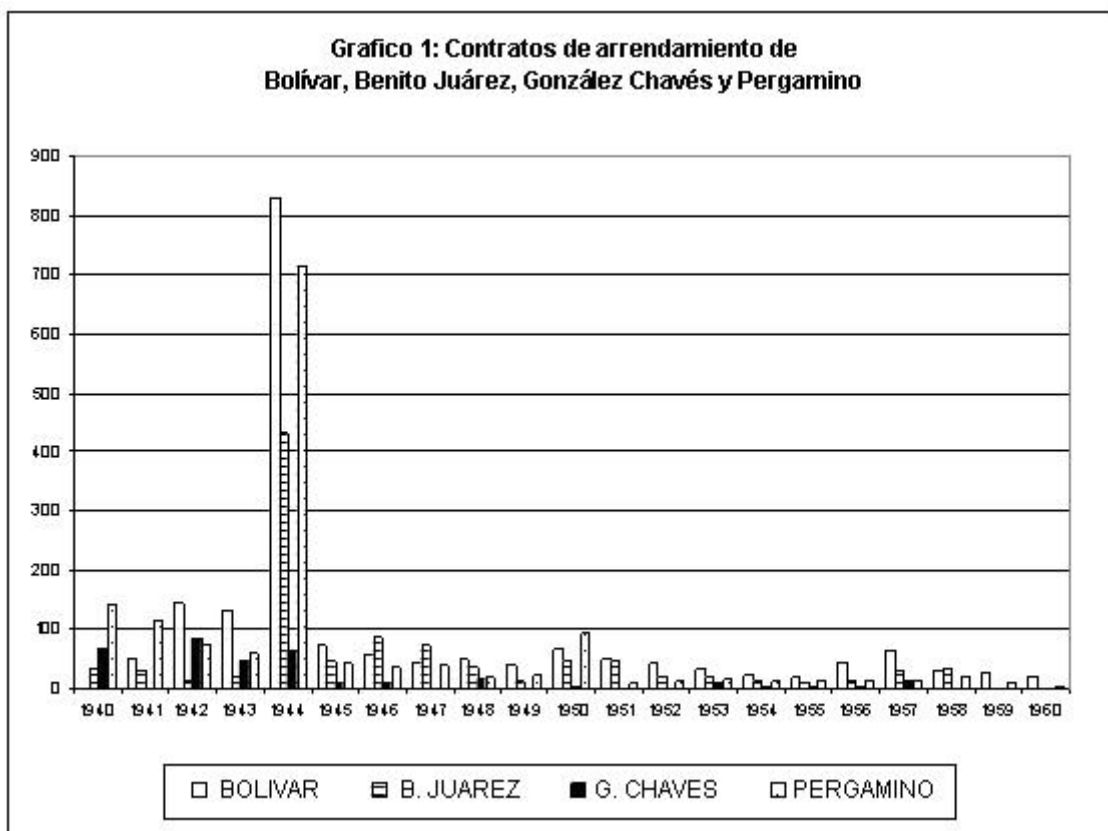
La mayor "prolijidad" evidenciada en la formalización de los contratos apuntaba, aparentemente, al cumplimiento de los objetivos que habían motivado la creación de la División de Arrendamientos y Aparcerías Rurales: conocer el funcionamiento del sistema de arrendamientos para poder dar "... soluciones armónicas y permanentes..." <sup>(17)</sup> a los conflictos emergentes entre propietarios y arrendatarios, de modo que no se "... lesionen los intereses igualmente respetables de ambas partes ni traben su desenvolvimiento económico..." <sup>(18)</sup> Pero, sobre todo, se buscaba resolver un problema inmediato y coyuntural: la expulsión de arrendatarios que las adversas condiciones de la producción agrícola en el mercado mundial estaban provocando, por lo cual se prorrogaban los contratos y se rebajaban y congelaban sus cánones. En la práctica la aplicación de estas disposiciones se tradujo en un notable incremento del número de contratos celebrados en los Juzgados de Paz de cada una de las localidades seleccionadas, muchos de los cuales no eran sino formalizaciones y legalizaciones de acuerdos verbales previos con una antigüedad de hasta 20 años.

En Benito Juárez se firmaron, en 1944, 430 contratos frente a los 93 del período 1940-1943. En González Chaves se mantiene una media de 65 contratos entre 1940-1944, siendo notablemente exiguo el número de los firmados en los años siguientes. En Bolívar el incremento de contratos observado entre 1941 y 1943 (330) se acentúa en el año 1944 en que se formalizan 830. Menos significativa es la cantidad registrada con posterioridad a esa fecha, en que se destacan los años 1945, 1950 y 1957, que se corresponden con los vencimientos de las prórrogas acordadas por las leyes 12.771/42 y 13.198/48, y con el establecimiento de una nueva prórroga de acuerdo a la ley 2.187, sancionada en 1957 (ver tabla 1 y 2; y gráfico 1). En Pergamino los contratos firmados en 1944 ascienden a 714, esto es el 47,7% del total registrado entre 1940 y 1960. Asimismo es significativo el número de los que se han formalizado en 1940 (143 - 9,5%), así como entre 1941 y 1943 (250). Esto estaría marcando una diferencia importante a tener en cuenta, dado el mayor nivel de conflictividad de la zona norte, área en la que no sólo se habían originado los primeros reclamos agrarios, sino que se había mantenido activa la confrontación al menos hasta la década de 1930. Constituía, asimismo, el principal radio de acción de la Federación Agraria Argentina, asociación chacarera surgida como consecuencia del conflicto de 1912 (Ansaldi, 1991), lo cual puede haber influido en un más temprano cumplimiento de algunos aspectos de la legislación vigente, a fin de evitar nuevas reacciones por parte de los arrendatarios. Concretamente, en 1943 se estaría aplicando la obligatoriedad de formalizar los contratos de acuerdo a la ley 12.771, de 1942. En tanto, la importante cantidad de contratos firmados entre 1940 y 1941 puede ser parte de esta misma tendencia de regularizar antiguas relaciones contractuales, que el Estado Nacional reafirmaba al crear, en julio de 1940, una Comisión Arbitral encargada de conciliar los conflictos suscitados entre locador y locatario (Posada, 1996). Con posterioridad a 1944 solo se destaca el año 1950 en que se firmaron 94 contratos, en tanto en los restantes los casos registrados son sensiblemente menores. Si tomamos como referencia el Censo Nacional Agropecuario de 1947 encontramos que esta formalización de contratos sería, respecto del total de relaciones contractuales vigentes para ese año, del orden del 27 al 60% con importantes oscilaciones entre los partidos con predominio agrícola (27,78% para González Chaves y 35,55% para Pergamino) y los que mantienen una producción mixta agrícola-ganadera (60,05% para Bolívar y 60,82% para Benito Juárez) ¿Cómo explicar tal masividad de contratos escritos, y el nuevo protagonismo de los Juzgados de Paz como entes fiscalizadores?

**Tabla 1: Contratos de arrendamiento, 1940-1960**

AÑO	BOLIVAR		B. JUAREZ		G. CHAVES		PERGAMINO	
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
1940	0	0,00	33	3,22	68	20,42	143	9,56
1941	52	2,80	29	2,83	0	0,00	116	7,75
1942	145	7,81	12	1,17	83	24,92	74	4,95
1943	133	7,16	19	1,86	47	14,11	60	4,01
1944	830	44,70	430	41,99	63	18,92	714	47,73
1945	73	3,93	48	4,69	10	3,00	43	2,87
1946	56	3,02	89	8,69	9	2,70	38	2,54
1947	45	2,42	73	7,13	0	0,00	39	2,61
1948	52	2,80	38	3,71	16	4,80	21	1,40
1949	42	2,26	15	1,46	0	0,00	25	1,67
1950	67	3,61	48	4,69	5	1,50	94	6,28
1951	51	2,75	47	4,59	0	0,00	9	0,60
1952	44	2,37	21	2,05	0	0,00	12	0,80
1953	35	1,88	21	2,05	9	2,70	18	1,20
1954	24	1,29	12	1,17	3	0,90	14	0,94
1955	21	1,13	11	1,07	3	0,90	14	0,94
1956	43	2,32	12	1,17	3	0,90	14	0,94
1957	65	3,50	32	3,13	14	4,20	12	0,80
1958	31	1,67	34	3,32	0	0,00	21	1,40
1959	28	1,51			0	0,00	10	0,7
1960	20	1,08			0	0,00	5	0,3
<b>Total</b>	<b>1857</b>	<b>100</b>	<b>1024</b>	<b>100</b>	<b>333</b>	<b>100</b>	<b>1496</b>	<b>100</b>





**Tabla 2: Explotaciones en arrendamiento -Benito Juárez, Bolívar, González Cháves y Pergamino**

**Censo 1937**

**Censo 1937**

Partidos	Explotaciones en arrendamiento				
	Censo 1937	Censo 1947	Promedio entre ambos censos	Contratos firmados en 1944	% de explotaciones que formalizaron contratos para 1944
<b>B. JUAREZ</b>	768	646	707	430	60,82%
<b>BOLIVAR</b>	1324	1440	1382	830	60,05%
<b>G. CHAVES</b>	690	549	619	172 (*)	27,78%
<b>PERGAMINO</b>	2152	1864	2008	714	35,55%

**Fuentes** : Censos nacionales Agropecuarios de 1937 y 1947; Contratos de arrendamientos, Juzgado de Paz.

**Observación:** con el propósito de ponderar el grado de representatividad de los contratos de arrendamiento formalizados a través de los Juzgados de Paz, hemos considerado necesario cruzar los datos de los Censos Nacionales Agropecuarios de 1937 y 1947 (cantidad de explotaciones bajo arrendamiento) con la cantidad de contratos formalizados durante el año 1944 en los Juzgados de Paz de cada localidad en estudio. Hemos tomado este año pues es cuando se registra la mayor cantidad de contratos como consecuencia del cumplimiento de lo establecido por el Decreto 14.001.

(\*) Dado el universo mas acotado que nos aportan los contratos de arrendamiento para el caso de González Cháves, hemos contabilizado a los distintos arrendatarios que efectivamente habrían estado en posesión de predios durante el período 1940-1944

Es probable que ello se encuentre vinculado a otra de las disposiciones de la nueva legislación: la formalización y legalización de los contratos como condición previa para la obtención de los nuevos créditos agrarios que el Estado acercaría a los productores, así como la posibilidad de obtener los beneficios de precios mínimos.<sup>(19)</sup> El nuevo decreto enfatiza el rol "supervisor" del Estado ya presente en la ley 11.627 (art. 4º), estableciendo sanciones concretas para cada una de las partes involucradas en caso de incumplimiento de las disposiciones legales. Así, el locador que se negaba a formalizar su contrato por escrito era penalizado con "...una multa igual a la mitad del precio anual del arrendamiento..."<sup>(20)</sup> con el riesgo implícito que el contrato fuese diseñado por la División de Arrendamientos y Aparcerías Rurales. Si en cambio era el locatario quien manifestaba la negativa, perdía sus derechos como tal a continuar ocupando el predio.<sup>(21)</sup> También era penalizada la omisión de inscripción del contrato en el Ministerio de Agricultura: tanto al locador como al funcionario público encargado del trámite podían ser multados, a lo que se sumaba las sanciones disciplinarias contra este último.<sup>(22)</sup>

De ahí que la masiva firma de contratos a partir de esta fecha pueda ser explicada como consecuencia, por un lado, de la creciente supervisión del Estado y de la mayor responsabilidad y poder de "policía" que se le otorgó a las autoridades judiciales y, por otra, a que se convirtieron en condición necesaria para el acceso a créditos agrarios y de colonización, así como a los restantes beneficios de la nueva legislación. Además, el Decreto es debidamente reglamentado (Decreto n° 15.707/43<sup>(23)</sup>, con lo cual queda anulado uno de los argumentos de que se habían valido los Jueces de Paz para resistir la aplicación de leyes anteriores como la n° 11.170/21 (Girbal, 1988:32). Por otra parte, en el caso de los propietarios que no habían podido recuperar tempranamente la tenencia de sus predios, la formalización de los contratos se convertía en una estrategia válida para recuperar la misma en el menor tiempo posible, teniendo en cuenta que la legislación se inicia con un carácter estrictamente de emergencia.

Por último, en los contratos se especificaban las obligaciones contraídas por cada una de las partes. La ley 13.246 de 1948 marcó un punto de inflexión al respecto, en la medida en que obligó

a detallar con precisión los derechos y deberes de cada una de las partes contratantes, al tiempo que flexibilizó notablemente las obligaciones de los arrendatarios. Al respecto, las cláusulas más comúnmente detalladas en los contratos eran las referidas al combate de las malezas y plagas de la agricultura, la prohibición del subarriendo o cesión del predio arrendado, el derecho del locador a revisar en cualquier momento su propiedad, y del locatario a recibir indemnización por las mejoras realizadas. En la práctica y como demostraremos detalladamente más adelante, esta legislación no vino más que a dar forma legal a una realidad ya vigente en las relaciones contractuales, las cuales -a diferencia de lo planteado por algunos contemporáneos<sup>(24)</sup> - poco o nada tenían ya de "leoninas" al iniciarse los años cuarenta (Zeberio, 1993), aunque sí pueden marcarse importantes diferencias respecto a la realidad vigente en la zona norte de la provincia, así como en algunos predios de la zona triguera (Blanco, 2001).

### **3. Transformaciones y continuidades en el sistema de arrendamientos rurales**

Con el fin de evaluar la permanencia de un sistema tradicional de arrendamientos rurales, intentaremos comparar su funcionamiento antes y después de 1944, tomando como punto de referencia la aplicación del Decreto 14.001 de 1943, cuyo impacto sobre la realidad que legisló ha sido destacado anteriormente. ¿Contribuyó esta legislación a transformar un sistema de arrendamientos que privilegiaba notablemente los intereses de los propietarios? ¿O sólo formalizó una situación ya modificada por imperio de las necesidades que la realidad de una relación tradicionalmente conflictiva había impuesto? Si bien admitimos que la práctica específica de estas relaciones puede presentar "desviaciones" respecto a lo admitido en esta documentación judicial, los contratos contribuyen a develar en qué medida y de qué forma se aplica la normativa vigente. Nos posibilitan conocer si los arrendatarios tenían asegurado -independientemente de que luego hicieran cumplir estos derechos- la permanencia en los predios arrendados, si esta era una situación derivada de la aplicación de la nueva legislación o una práctica ya asentada; cómo evolucionaban los cánones de arriendo, si se ajustaban a lo que la ley indicaba; qué destino productivo se daba a los predios; si es posible vincular arrendamiento exclusivamente con pequeña explotación agrícola o estamos frente a una realidad mucho más diversificada y, finalmente, cuáles eran los compromisos que las partes contraían y en qué medida podían o no contribuir a cercenar en algo los derechos de los arrendatarios.

#### **3.1. Plazos de arrendamiento y antigüedad en las tenencias**

El análisis de la antigüedad en la tenencia y de los plazos por los cuáles eran firmados los contratos, nos acerca cierta información para determinar el grado de permanencia en los predios arrendados o si, por el contrario, como se ha sostenido en la bibliografía clásica,<sup>(25)</sup> los

arrendatarios se veían sometido año tras año a una constante inestabilidad y vagabundeo por distintas parcelas y explotaciones, sin garantías reales de encontrar tierras para cultivar.

Para el caso de Benito Juárez en el período previo a 1944, predomina un tiempo de permanencia de los arrendatarios en la misma parcela de entre seis y diez años. Esto muestra que las prórrogas y/o renovaciones de relaciones contractuales eran una práctica frecuente que, aún sin mediar un contrato formal, remonta la relación hasta principios del siglo XX. Los plazos establecidos en los contratos estarían, en general, asegurando una importante estabilidad en la tenencia del predio arrendado. Así, por ejemplo, en 1940 se firman en el Juzgado de Paz de esta localidad 33 contratos, 15 (45,45%) de ellos por cinco años, 12 por un año, tres por dos años y dos por tres años (uno de ellos no indica antigüedad). Los formalizados por tres años son "cesiones" de un arrendatario a otro de contratos firmados por un plazo total de cinco años, con lo cual el porcentaje indicado anteriormente se elevaría a 51,5%. Por su parte, cuatro de los contratos firmados por un año son renovaciones de contratos anteriores, con una estabilidad temporal de cuatro a diez años, lo cual elevaría aún más el índice de estabilidad. Al mismo tiempo, esto pone en evidencia una discordancia entre lo determinado por la legislación (para 1940 los contratos se regían por la ley n° 11.627/32 que establecía como plazo mínimo para los contratos, cinco años) y su aplicación concreta. Nos permite observar que más allá de lo dispuesto en el contrato escrito, en la práctica se da una permanencia más prolongada en el tiempo, ya que si bien predominan plazos entre uno y cinco años, la estabilidad efectiva es mayor. No obstante, queda un margen importante de arbitrariedad para que accione el propietario exigiendo en cualquier momento la restitución del predio, sin que el arrendatario contase con un resguardo debidamente legalizado que lo ampare. Esto, más allá de la estabilidad que en la práctica demuestran los contratos, introduce elementos de incertidumbre en la tenencia que deben ser tenidos en cuenta en el análisis y que claramente ilustran trabajos como los de Juan Manuel Palacio (2002) para el período 1920-1930.

Respecto a los contratos correspondientes al partido de González Chaves, la antigüedad en la tenencia es predominantemente de uno a cinco años, registrándose casos que se remontan a la década de 1930. El plazo moda es de un año para los tres años analizados, <sup>(26)</sup> aunque es también importante la cantidad de contratos firmados por tres y cinco años, así como la condición "opción a dos años más" vinculada a los contratos por tres años que asegura una permanencia de cinco años en la misma parcela. Asimismo, es importante destacar un elevado porcentaje de prórrogas y renovaciones del orden del 16,2% en 1940, 54% en 1942 y 38% en 1943. Si tenemos en cuenta que la cantidad de contratos firmados en el Juzgado de Paz de González Chaves es mucho menor que para el caso de Benito Juárez, y que el subregistro pueda comprender, fundamentalmente, a las renovaciones y prórrogas, los porcentajes arriba mencionados resultan

significativos para evaluar la permanencia en las parcelas arrendadas.

Durante el período posterior a 1944, el panorama es mucho más heterogéneo. En Benito Juárez, entre 1944 y 1950 se observa un aumento de la cantidad de contratos que registran una antigüedad de uno a cinco años, lo cual puede estar indicando que, a partir y como consecuencia de la aplicación de la nueva legislación, muchos propietarios hayan optado por recuperar parcelas anteriormente arrendadas. De todos modos continúa siendo importante, aunque no mayoritario, el número de contratos que se remontan a los años treinta e incluso más atrás en el tiempo.

Entre 1951 y 1955 predomina una permanencia en la tenencia de entre seis y diez años, es decir, que habría una mayoría de contratos firmados inicialmente entre 1940 y 1947. Corroborando esta tendencia, a partir de 1956 la antigüedad en la tenencia pasa a ser de diez años y más, con lo cual estaríamos frente a un amplio porcentaje de contratos prorrogados como consecuencia de la aplicación de la legislación de emergencia. De modo que el análisis de esta variable está poniendo en evidencia la existencia de dos fenómenos sucesivos y vinculados al impacto que tuvo la legislación sobre arrendamientos en las prácticas contractuales. Por un lado, cierta recuperación de tierras arrendadas por parte de sus propietarios, efectuada antes de 1944; pero al mismo tiempo, un efectivo cumplimiento de las prórrogas legales sucesivas de los contratos que se vieron obligados a realizar los propietarios que no pudieron recuperar tempranamente sus predios.

En este segundo período predominan los plazos de arrendamientos pactados por uno y tres años, los que se corresponden, generalmente, con las prórrogas legales establecidas. En el caso de González Cháves es preponderante una antigüedad en la tenencia de uno a cinco años, ya que casi todos los casos analizados son prórrogas de contratos firmados entre 1940 y 1944. Los plazos estipulados en los mismos se corresponden con aquellos por los cuales se establecen las prórrogas, esto es entre uno y tres años.

Lo observado en los casos de Pergamino y Bolívar no difiere demasiado de los otros dos partidos. Gran parte de los contratos se remontaban a la década de 1920, en que habrían sido pactados de forma verbal. En el caso de Pergamino predominan en la declaración de antigüedad en la tenencia los últimos años de la década de 1920 y los primeros de la siguiente, con lo cual inducimos que la crisis de 1929 debe haber impactado en el sentido de obligar a muchos productores rurales a abandonar sus actividades, produciendo evidentemente un recambio de los mismos y el inicio de nuevas relaciones contractuales. Con posterioridad a 1944 se observa una importante estabilidad dada por la aplicación de las prórrogas de arrendamientos, corroboradas al leer en los contratos de los años '50 una antigüedad en la tenencia que se remontaba a una década atrás. Asimismo, la

mayor parte de los contratos eran pactados por cinco años, como exigía la legislación vigente, o bien prorrogados por los plazos que la misma estipulaba.

No obstante, persisten algunas disposiciones tendientes a poner la relación contractual al margen del alcance de la nueva legislación. Así, en los contratos firmados por Benjamina Moreno en 1946, <sup>(27)</sup> se confirma cómo, a pesar de que los arrendatarios tenían tal condición desde los años treinta y habían formalizado debidamente sus contratos entre 1942 y 1944, se los cambiaba de parcela dentro del mismo campo pudiendo con ello dejar constancia de que a partir de 1946 se establecieron nuevas relaciones contractuales, <sup>(28)</sup> transgrediendo las prórrogas vigentes según el Decreto 18.290 de 1945. También es interesante destacar que estos contratos eran pactados en especie, por un plazo de cinco años con cláusulas específicas que confirman su expresa finalidad de dejar alfalfado el campo para un futuro destino ganadero. A su vez se insiste en incluir cláusulas que aseguren al propietario la recuperación de su predio: "... Una vez cosechada esa sementera (trigo) a sembrarse en ese quinto período, el alfalfar quedará en beneficio exclusivo de la propietaria, obligándose el arrendatario a desalojar el campo para el 30 de abril de 1951". <sup>(29)</sup>

De modo que, la antigüedad en la tenencia de los predios arrendados es muy marcada en los distintos casos analizados, aunque algo más destacada en Benito Juárez, donde se registran contratos que se remontan a fines del siglo XIX y principios del XX. En el caso de González Cháves no hay evidencia de una permanencia que trascienda la década de 1930; y los años 1920s marcan la máxima antigüedad para los contratos de Pergamino y Bolívar. Ello puede ser un indicador de un mayor índice de expulsión e inestabilidad de arrendatarios que el observado en Benito Juárez donde, por otra parte y como veremos más adelante, la presencia de arrendamientos ganaderos era más elevada. Dado que la producción ganadera no se hallaba afectada por la adversa coyuntura internacional, ya que Gran Bretaña continuó comprando carnes conservadas y congeladas a fin de abastecer a las tropas beligerantes, <sup>(30)</sup> es probable que los arrendamientos de este tipo no se hayan visto, en principio, amenazados por las nuevas disposiciones. Asimismo, cabe destacar cómo en el caso de Pergamino es frecuente encontrar en los contratos disposiciones especiales que muestran la intención de los propietarios de recuperar la tenencia de sus predios en el menor tiempo posible a fin de poder continuar rotando los campos para ganadería.

De todos modos, la estabilidad en la tenencia de los predios no puede ser analizada solamente desde una perspectiva meramente económica, determinada por una asignación eficiente de factores en respuesta a cada coyuntura del mercado; ni aún ser atribuida a la mera aplicación de una nueva legislación. Si bien estas circunstancias han sido sin duda importantes, deben ser consideradas en el análisis otras variables vinculadas a lo consuetudinario: lazos de "amistad",

"vecindad" y "paternalismo", que se construyen a partir de la convivencia cotidiana, del conocimiento entre los actores que comparten un mismo espacio de relaciones sociales. Tales factores se yuxtaponen, coexisten y contribuyen a definir realidades contractuales diversas que nos permiten entender las disímiles relaciones entre un gran propietario absentista y sus pequeños arrendatarios, entre el primero y sus sublocadores o medianos arrendatarios, o bien en el caso de productores que combinan propiedad y arrendamiento. Precisamente, y como ya se ha comprobado para las primeras décadas del siglo XX en el sudeste bonaerense, la mayor antigüedad e integración de los productores en su medio social, constituyen un elemento de peso en la obtención de condiciones de producción más favorables, tales como la permanencia en una misma explotación (Zeberio, 1993:231). Estimamos que el trabajo con otras fuentes judiciales sobre las que estamos avanzando nos permitirán aportar mayores precisiones al respecto para el período en estudio.

### **3.2. Evolución de los precios de los arrendamientos**

Cabe preguntarse ahora si, como sostienen Celestino Sierrra (1972 [1946]), Juan Tenembaun (1946) o Emilio Coni (1920) al destacar las condiciones de pobreza y explotación en que vivían los arrendatarios, eran los cánones que abonaban tan elevados como para impedir cierto grado de acumulación e incluso comprometer la subsistencia misma del arrendatario y su familia.

Los contratos sólo nos informan respecto al precio vigente en el momento en que los mismos eran firmados y, a partir de 1944, los precios que regían al 1ro. de julio de 1940. Tal información sólo hace posible establecer relaciones indirectas respecto a la incidencia del precio del arrendamiento sobre el costo de producción. Si la rebaja del 20% se aplicó en una forma más o menos masiva y la ley disponía que la misma no se efectuaría en caso de precios considerados justos para la zona y en relación a los precios de su producción en el mercado, podemos concluir que en efecto un amplio porcentaje de contratos habrían pactado precios elevados.

La variable más influyente en la determinación de los precios parece haber sido la ubicación por cuarteles, lo que se vincula directamente a la calidad de la tierra, así como a la cercanía a los puertos de embarque, es decir, en este caso a las estaciones de ferrocarril. Los cuarteles donde se abonaban los mayores precios eran el I y el II, por ser los más próximos al pueblo y a la principal estación de ferrocarril, así como por comprender la zona de chacras con predominio de pequeñas propiedades. Los cuarteles donde se registraban los menores precios coinciden con la presencia de suelos pobres, sólo aptos para la ganadería.

El cálculo de las medias anuales demuestra, para los distintos partidos, un importante índice de cumplimiento de las disposiciones legales respecto a rebajas y controles sobre los precios de arrendamientos. Podemos observar la existencia de una periodización que coincide con la determinada por la aplicación de la legislación de "emergencia" y seguiría, en general, el siguiente patrón cronológico:

\* 1940-1948: en que se aplica la rebaja del 20% determinada por el Decreto 14.001 de 1943 que se continúa con el decreto 18.290/45 y la ley 12.842/46.

\* 1949-1952: en que se hace efectiva la supresión del descuento vigente del 20% sobre los precios de julio de 1940 <sup>(31)</sup> y se igualan los precios para tierras destinadas a ganadería y agricultura.

\* 1953-1955: se registran nuevos aumentos resultantes de aplicar el incremento del 15% dispuesto por el Decreto 4.283/52 y mantenido hasta 1957 por disposiciones posteriores. <sup>(32)</sup>

\* 1956-1958: incrementos muy significativos pese a que, aún después del Golpe de Estado, el gobierno continúa regulando los precios sin autorizar ningún incremento adicional (ver tabla 3).

**Tabla 3: Evolución de los cánones de arrendamiento en los distintos partidos de la provincia de Buenos Aires (1940-58)**

	<b>B.JUAREZ (*)</b>	<b>G.CHAVES (*)</b>	<b>BOLIVAR</b>	<b>PERGAMINO (**)</b>
<b>1940/48</b>	m\$11 m\$15	m\$14 m\$15	m\$19	m\$40 35%
<b>1949/52</b>	m\$17 m\$19	m\$27 m\$27	m\$35	m\$60 35%
<b>1953/55</b>	m\$25 m\$29	m\$38 m\$35	m\$38	m\$95 ----
<b>1956/58</b>	m\$50 m\$90	m\$57 m\$57	m\$122	m\$190 ----

**Fuente:** Contratos de arrendamientos, Juzgado de Paz.

(\*) Corresponden a precios para agricultura y ganadería respectivamente.

(\*\*) Corresponden a cánones en dinero y en especie. En los contratos para los dos primeros períodos es frecuente la combinación de ambas formas de pago.

Pergamino presenta algunas peculiaridades en estrecha relación a la amplia difusión del pago en especie (prácticamente excepcional en los restantes partidos), a la combinación de este con pago en dinero, y a la percepción de montos mucho más elevados. Resulta significativo que, a partir de 1950, ya no se registran pagos en especie, pues las nuevas disposiciones legales establecen fuertes disminuciones en los porcentajes de arriendos de este tipo. Así, mientras para los arrendamientos en dinero se suprimen a partir de 1949 los descuentos en vigencia desde 1944 y se permiten incrementos del 15% a partir de 1952, las aparcerías comienzan a ser afectadas por



porcentajes importantes de descuentos que van del 20% <sup>(33)</sup> al 40%, <sup>(34)</sup> respecto a los porcentajes vigentes en 1940.

En cierta forma los contratos a partir de 1952 comenzarían a mostrar la ansiedad de los propietarios por incrementar los precios frente a los elevados índices de inflación, así como para que se ponga fin a los controles en los mismos. La influencia de ambas variables se evidencia, por un lado, en los pequeños porcentajes de incrementos que se legislan con el espíritu de contemplar y al mismo tiempo contener estas presiones y, por otro, en la firma de contratos con cláusulas donde se van acordando incrementos sucesivos de importancia en el canon de arriendo: "... El precio del arrendamiento se fija de la siguiente forma: por el año 1953 a razón de m\$<sup>n</sup> 15 la hectárea y desde el 1ro. de marzo de 1954 en adelante m\$<sup>n</sup> 30..." <sup>(35)</sup> En el momento en que se firma este contrato está en vigencia el Decreto 4.283 del año 1952, que sólo autoriza un incremento del 15% sobre los precios vigentes. La propietaria pretende con la disposición transcrita ponerse a salvo de futuras disposiciones similares. Por otra parte, si el incremento de un año a otro puede llegar a ser del 100%, como en este caso, está indicando un atraso muy marcado en la determinación de los precios de arrendamiento.

En el caso de Pergamino, es posible observar la intencionalidad de los propietarios de evitar el alcance de la legislación, en este caso respecto a la reducción del canon que establece el decreto 14.001. Así, en los contratos firmados en 1945 y 1946 por Irene Mallo de Lawson <sup>(36)</sup> se aduce la existencia de un dictamen de la Dirección Social Agraria efectuada sobre el predio en cuestión a fin de aplicar una rebaja menor que la que el citado decreto establece. Se deja entonces constancia en el contrato de que ambas partes acuerdan aceptar dichos términos, así como el compromiso de dejar sin efecto la reducción una vez que el decreto 14.001 quede sin vigencia. <sup>(37)</sup>

La legislación vinculada al control de cánones se habría hecho efectiva hasta 1948, cuando los elevados índices de inflación comenzaron a presionar los precios hacia el alza. El costo de vida se elevó constantemente desde un índice de 20 en 1945 a 96 en 1952 (tomando como año base 1953=100), con una aceleración muy marcada a partir de 1949. <sup>(38)</sup> Y si bien el precio de los granos se incrementó entre 1948 y 1952 en un 84%, el costo de vida lo hizo más aceleradamente (185%), lo cual deterioró el poder adquisitivo de los granos, que para 1952 se había reducido en un 36%. <sup>(39)</sup> A pesar de las presiones existentes, el Estado logró mantener cierto control sobre los precios de los arrendamientos, que impidió incrementos aún más bruscos, pero que se tradujo en una tensión latente entre las partes, vislumbrada a través de algunas de las disposiciones contractuales que intentan ser intersticios por donde escapar a la injerencia estatal.

### 3.3. Tamaño y destino productivo de las tenencias

Otro aspecto importante para analizar es la supuesta vinculación que la historiografía tradicional ha establecido entre arrendamiento y agricultura, por un lado, y arrendamiento y pequeña explotación campesina, por el otro. En este sentido Juan Tenenbaum destaca el carácter subordinado de la agricultura respecto de la ganadería, determinado por la necesidad de obtener forrajes para pastoreo, interés que propiciaría el establecimiento de contratos cortos orientados con exclusividad a la siembra de cereales y lino, es decir, cultivos fáciles de interrumpir. Situación esta que estaría en la base de la irracionalidad que el autor adjudica al sistema por cuanto impide todo tipo de diversificación productiva "...los terratenientes -afirma- se reservan para ellos el negocio ganadero prohibiendo en absoluto tal explotación a sus arrendatarios, creando un privilegio especial en ese sentido para los propietarios. Los contratos son a corto plazo, no se les permite a los arrendatarios la libre elección de las ramas que desean explotar..." (Tenenbaum, 1946:81)

En los dos casos estudiados para el sudeste bonaerense predominan ampliamente las explotaciones mixtas agrícola-ganaderas. Las diferencias registradas entre ambos partidos, en cuanto al porcentaje de tierras destinadas a una y otra actividad en las distintas parcelas arrendadas, tienen que ver con la calidad de los suelos y su aptitud productiva y no con el sistema de tenencia a que se vinculan. Así, en Benito Juárez se registra una mayor presencia de explotaciones ganaderas que en González Chaves. El predominio de las explotaciones mixtas también se da en el caso de Bolívar. Sobre 90 contratos en los que se indica el destino productivo de las tierras dadas en arrendamiento, 71 (78,8%) corresponden a parcelas destinadas a explotación agrícola-ganadera. <sup>(40)</sup>

La situación de Pergamino presenta algunas particularidades que, evidentemente, tienen relación con la orientación productiva de sus tierras. La mayoría de los contratos tienen como destino productivo la agricultura en exclusividad y son pactados "en especie". Esto posibilita un mayor control e intervención por parte del propietario en el proceso productivo de las tierras arrendadas,<sup>(41)</sup> así como una mayor persistencia de algunos rasgos de lo que hemos denominado "sistema tradicional", tales como el propósito de dar tierras en arrendamiento a fin de que sean devueltas alfalfadas. <sup>(42)</sup> Ello, unido a las trabas que se imponen a los arrendatarios para que dediquen los predios a la explotación ganadera, pone de manifiesto el propósito de rotación entre ambas actividades, así como una mayor especialización ganadera por parte de los propietarios. El resultado sería, entonces, una más estrecha vinculación entre arrendamiento y producción agrícola con un predominio notorio del pago en especie (ver tabla 4).

**Tabla 4: Explotaciones arrendadas, clasificadas según la forma de pago del arrendamiento.**

Partidos	Total	Forma de pago del arrendamiento			
		En dinero	En dinero y especie	En especie	Sin determinar
<b>BOLIVAR</b>	<b>1.728</b>	<b>1.576</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	<b>89</b>
		91,2%	1,62%	2,02%	5,15%
<b>G. CHAVES</b>	<b>634</b>	<b>577</b>	<b>19</b>	<b>26</b>	<b>12</b>
		91%	2,99%	4,1%	1,89%
<b>B. JUAREZ</b>	<b>786</b>	<b>694</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>54</b>
		88,29%	1,4%	3,43%	6,87%
<b>PERGAMINO</b>	<b>2.245</b>	<b>867</b>	<b>134</b>	<b>1.111</b>	<b>133</b>
		38,62%	5,97%	49,49%	5,92%

**Fuente:** Censo Nacional Agropecuario de 1947

El tamaño de las parcelas arrendadas, por su parte, tampoco se halla determinado por el sistema de tenencia, sino, nuevamente, por la aptitud productiva de cada partido. En los contratos correspondientes al partido de Benito Juárez la extensión promedio dada en arrendamiento es de 650 hectáreas, oscilando los casos extremos entre 10 y 5.700 hectáreas. Si tomamos las medias anuales de hectáreas arrendados se observa la misma tendencia con predominio de parcelas entre 501 y 1.000 hectáreas (52,6%). En González Chaves, un 91,7% de los contratos corresponden a parcelas ubicadas en el rango entre 100 y 500 hectáreas, con una media de 360 hectáreas y casos extremos que oscilan entre 16 y 1.600 hectáreas. En Bolívar la media es de 300 hectáreas, con presencia de predios arrendados entre 20 y 3.500 hectáreas. Se observa también una marcada diferencia en la superficie media de las parcelas destinadas a explotación mixta (145,9 hectáreas) y las destinadas a explotación ganadera (643,3 hectáreas). En Pergamino -donde la media coincide tanto para las explotaciones trabajadas como colonias agrícolas como para aquellas que no lo son-, la explotación media en arrendamiento es de 83 hectáreas, oscilando entre las 20 hectáreas para las más pequeñas, en tanto solo registramos 4 casos de explotaciones arrendadas mayores de 300 hectáreas, las que, por otra parte, no superan las 600 hectáreas.

Estas tendencias son perfectamente coherentes con la calidad de las tierras en cada partido. Es evidente que la mayor productividad por hectárea en la zona norte de la provincia ha incidido directamente en la sensible diferencia observada en las extensiones arrendadas. Las condiciones agronómicas del área determinan que allí la unidad económica se ubique alrededor de las 50/80 hectáreas y no en las 150/300 hectáreas de la región sudeste (Banco de la Provincia de Buenos Aires, 1981:42 y 48). Una tendencia inversa hemos podido observar en los precios de los arrendamientos por hectárea, mucho más elevados que los registrados en los restantes partidos lo cual guarda estrecha relación con el valor que en cada zona tiene la propiedad rural.

### **3.4. Características económico-sociales de los arrendatarios**

Las fuentes también nos permiten relativizar, el carácter de "campesino con escasos recursos" a que se ha vinculado tradicionalmente a los arrendatarios (Coni, 1920; Sierrra, 1972 [1946]; Tenenbaum, 1946) ya que, algunos de ellos serían también propietarios con cierto poder de acumulación que le permitiría aventurarse en negocios de importante envergadura y expandir sus empresas agropecuarias arrendando otras propiedades. Esta realidad, ya constatada para otros partidos del sudeste bonaerense en el período previo a la crisis de 1929 (Reguera, 1993; Zeberio, 1993:218),<sup>(43)</sup> se mantendría vigente en el período que estamos analizando.

Cruzando los datos aportados por los contratos de arrendamiento<sup>(44)</sup> y el plano catastral de 1940 se observa que, en Benito Juárez 40 arrendatarios (9,3%) serían también propietarios, 17 (9,8%) serían los casos correspondientes a González Cháves donde, por otra parte, 5 (2,9%) arrendatarios tenían propiedades rurales en Benito Juárez. En Bolívar detectamos 60 arrendatarios que también eran propietarios para 1940, lo cual representa un 7,2% sobre el total de arrendatarios. El tamaño de estos predios en propiedad oscila entre las 100 y 2.900 hectáreas, con una media de 385. En Pergamino son 24 (3,3%) los propietarios registrados paralelamente como arrendatarios, lo que denota un porcentaje sensiblemente menor al registrado en los otros partidos, al tiempo que parece ser una estrategia predominante entre los propietarios menores de 100 hectáreas, evidentemente como medio de ampliar sus explotaciones.

Tampoco se observa que los contratos habiliten al propietario para abusar de su condición frente al arrendatario. En la medida en que la falta de garantías y derechos de los arrendatarios había formado parte de las principales demandas de las manifestaciones agrarias de principios de siglo, la legislación del período puso particular énfasis al respecto. En este sentido fueron contempladas las indemnizaciones por mejoras y la realización de ciertas construcciones esenciales para vivienda del arrendatario y desempeño de las actividades productivas.<sup>(45)</sup> Se dispuso la nulidad de todas las disposiciones que obligaban al productor a vender, asegurar, contratar maquinarias a

determinada persona o sociedad, así como de toda cláusula que lo obligara a renunciar a los derechos y garantías que le ofrecía la ley. <sup>(46)</sup> Asimismo, se determinó la inembargabilidad de muebles, ropas, útiles domésticos del arrendatario, así como todo elemento necesario para continuar el ciclo productivo. <sup>(47)</sup> Estas disposiciones, presentes desde 1921, fueron reafirmadas en cada una de las leyes siguientes, lo cual nos habla de la importancia del tema, así como de la necesidad de amparar y reafirmar la defensa de los arrendatarios.

En los contratos analizados no se observan transgresiones a estas disposiciones. No se han encontrado evidencias de limitaciones de peso a las libertades básicas de los arrendatarios. Aunque en el caso de González Chaves, sí podemos destacar la mayor rigurosidad de algunos contratos para el período 1940-1943 en lo que respecta a formas de pago, destino de los predios arrendados, seguro de las cosechas y mejoras. Se trata, concretamente, de 18 contratos que involucran a tres propietarios de más de 5.000 hectáreas, donde el aspecto más llamativo es la forma de pago, que fue pactada en determinada cantidad de cereal por cada hectárea que se sembrara especificándose la cantidad de hectáreas que debían cultivarse con cada especie. No se prohibía la explotación ganadera, pero se indicaba que el pago se debería efectuar como si todo el predio se destinara a agricultura, lo mismo para las tierras que se dejaran sin cultivar. En los contratos se hacía expresa referencia a que el pago debería efectuarse en la forma pactada independientemente del rinde o resultado de la cosecha; se advertía también que de no poder cubrir con cereal el monto total se obligaría a abonar en efectivo lo que faltare, al precio oficial de cada cereal. Cláusulas semejantes y aún más rigurosas hemos podido observar en Pergamino, para el área norte de la provincia, en propiedades trabajadas como colonias agrícolas <sup>(48)</sup> (Blanco, 2001).

Se pone de manifiesto, no obstante, una creciente preocupación de los propietarios por transgredir las disposiciones legales respecto al derecho de los arrendatarios a realizar mejoras y recibir indemnización por ello. Con este propósito se incluyen cláusulas en las cuales

*"... El locatario declara que las mejoras de propiedad del locador, existentes en el campo que arrienda, le son suficientes para la explotación a que lo dedicará y acepta ocupar el campo con las mejoras en el estado en que actualmente se encuentran, sin estar obligado el propietario a efectuar otras nuevas o reparar las existentes", <sup>(49)</sup>*

desligándose el locador de toda obligación a realizar inversiones adicionales en el predio, como a indemnizar al locatario en caso de que este resolviera realizarlas:

*"El arrendatario conoce expresamente que hay en la fracción arrendada mejoras suficientes para la explotación a que deberá dedicarla, por lo que se obliga a no introducir más ni ampliar las existentes*

*o modificarlas, en caso de hacerlo renuncia a pedir retribución o compensación por las mismas, sean de la clase que fueran".* <sup>(50)</sup>

Disposiciones semejantes encontramos también con frecuencia en los contratos de Bolívar, ya sea exigiendo mejoras específicas, <sup>(51)</sup> prohibiendo su realización cuando la nueva legislación exige que sean indemnizadas, <sup>(52)</sup> condicionando las indemnizaciones en caso de haber sido realizadas por el locatario, <sup>(53)</sup> o estableciendo acuerdos especiales. <sup>(54)</sup>

En el caso de Pergamino se evidencia, en cambio, un claro menoscabo de los derechos legalmente adquiridos por los arrendatarios a incursionar en la producción ganadera, con cláusulas muy claras en el caso de las Colonias Agrícolas y planteadas en forma indirecta en el resto de los contratos, con sanciones "encubiertas" y menos explícitas que apuntan a desincentivar esta producción:

*"...Queda convenido que el locatario dejará para pastoreo de los animales de labranza, de los animales de uso doméstico, huerta y ubicación de su vivienda 5 hectáreas de la superficie del campo que arrienda, comprometiéndose si hubiera dejado una superficie mayor, a pagar por la diferencia un arrendamiento en dinero, a razón de m\$ 40 la hectárea anual, pagadero el importe resultante por semestres adelantados"* <sup>(55)</sup>,

condiciones que, establecidas en un contrato en especie (al 35%), pasan a representar un desembolso adicional importante para el locatario.

En otros contratos se incluyen disposiciones que implican la obligación de dar aviso al locador en caso de optar por destinar a ganadería hasta el 40% permitido por ley, así como la condición de cercar debidamente el predio destinado a este fin. De modo que, si bien formalmente se acogen a lo establecido por el Decreto 14.001 el costo que imponen al arrendatario es por demás excesivo, al tiempo que dejan sin efecto o condicionan con sanciones económicas, el beneficio de opción que la ley les otorga.

Asimismo, es frecuente encontrar, sobre todo en los contratos en especie, una larga lista de obligaciones para el locatario vinculadas a la propiedad de los recursos necesarios para producir, la calidad de las semillas, el trabajo adecuado de la tierra y control de plagas y malezas, la conservación de caminos, la radicación en el predio arrendado y el trabajo directo del mismo, entre otros, o bien cláusulas especiales que inhabilitan expresamente al arrendatario, por ejemplo, a trabajar como contratista de máquina fuera de su predio, con lo cual se procura asegurar una dedicación exclusiva hacia el campo que arrendó. De todos modos, con excepción de algunos pocos casos, en general las obligaciones contraídas por el arrendatario son más generales y

menos rigurosas que en los contratos de las Colonias Agrícolas, sobre todo en aquellos firmados a partir de 1944.

Se observa también una mayor equidad en la distribución de los beneficios que no esta presente en la Colonias Agrícolas. Mientras que en los contratos que involucran a estas unidades de producción se establece que no podrá "... disponer el locatario en ninguna forma de los frutos cosechados, hasta que haya entregado a la Administración de la colonia la parte del arrendamiento .. .", <sup>(56)</sup> en los contratos restantes, por ejemplo, los firmados por un propietario de más de 1.000 hectáreas <sup>(57)</sup> en 1944, se aclara que el porcentaje abonado en concepto de arrendamiento se apartaría "... en forma equitativa para ambas partes en lo que se refiere a calidad y sequedad..." <sup>(58)</sup>

Es evidente que estas características están marcando algunas particularidades de la zona norte de la provincia, no observadas en las restantes. Así, en los contratos correspondientes al partido de Bolívar, las cláusulas referidas al destino que debe darse a los predios sólo incluyen la prohibición de establecer hornos de ladrillo o actividades semejantes que pudieran implicar un uso abusivo de la tierra, o su perjuicio por negligencia. <sup>(59)</sup> Asimismo, las obligaciones que los arrendatarios contraen son mucho más generales y no implican una injerencia abusiva en la organización y control de la explotación. Se exige, por ejemplo, "... conservar las mejoras en buenas condiciones y combatir las malezas y plagas, debiendo restituir todo al final del plazo en las mismas condiciones actuales, reparando los desperfectos que se produzcan, no pudiendo cortar el monte ni subarrendar..."; <sup>(60)</sup> o bien no tener cerdos sueltos, no establecer casa de negocios, ni cortar árboles. <sup>(61)</sup> Tampoco se observan límites a la libertad del locatario para asegurar, vender su producción o comprar los insumos requeridos.

#### **4. Conclusiones**

Abordar el análisis de los contratos de arrendamiento en distintas zonas productivas de la provincia de Buenos aires, a la luz de los cambios operados en la legislación vigente y del debate que esta forma de tenencia generó entre los contemporáneos, nos ha permitido comprobar que, al iniciarse la década de 1940, en los partidos analizados en el sudeste y oeste bonaerense, escasos vestigios persistían de un sistema tradicional de arrendamientos rurales. En su reemplazo había ido afianzándose una estructura más modernizada que, en líneas generales, procuraba aplicar la nueva normativa legal vigente. La persistencia del antiguo sistema quedó acotada a unos pocos contratos en especie formalizados en los Juzgados de Paz de González Cháves entre 1940 y 1943, y demostró un más largo aliento en el área norte, ejemplificada en nuestro trabajo por el partido de Pergamino, con posterioridad aún a 1944.

La estabilidad en la tenencia que, durante las primeras décadas del siglo, parece haber estado asegurada por una práctica contractual oral, a partir de la sanción de la nueva legislación comenzó a ser garantizada por contratos escritos debidamente formalizados ante las autoridades judiciales de cada municipio. Esta misma legislación contribuyó también a hacer efectiva, con un elevado índice de acatamiento, la protección a los productores agrarios frente a los desequilibrios operados en el mercado internacional, al determinar rebajas y controles en los precios de arrendamientos, así como al prorrogar sucesivamente los contratos, con el fin de impedir los desalojos masivos de los arrendatarios, experimentados al iniciarse la década de 1940.

Prórrogas y congelamiento de precios fueron las dos características innovadoras que el sistema adoptó durante este período. El grado de aplicación de las mismas, según se desprende de la documentación analizada, alcanzó prácticamente a todas las parcelas que estaban bajo arrendamiento.

En las fuentes primarias analizadas no existen evidencias de limitaciones a la libertad personal de los arrendatarios para vender o asegurar su cosecha, comprar los insumos requeridos para el proceso productivo, trillar o almacenar la producción con cualquier empresa o persona distinta al locador.

Tampoco se observa ninguna relación exclusiva entre arrendamiento, agricultura y pequeña explotación campesina. El panorama era mucho más complejo y heterogéneo: una importante difusión de arrendamientos mixtos, agrícola- ganaderos, donde el predominio de una u otra actividad no estaba determinada por el sistema de tenencia de las explotaciones sino por la aptitud productiva de los suelos. Sí, en cambio, se evidencia cierta resistencia a reconocer e indemnizar las eventuales mejoras introducidas por los arrendatarios como, en algunos casos, a autorizar que las realizaran.

Por otra parte los arrendatarios no eran necesariamente usufructuarios de pequeñas extensiones ni productores sin recursos. Como hemos demostrado, algunos de ellos no sólo arrendaban extensas parcelas sino que combinaban propiedad con arrendamiento, como medio de expandir sus empresas agropecuarias. Si bien esto también se observa en el norte de la provincia, debemos aclarar que tanto las condiciones agronómicas de la misma como la forma en que allí se organiza la explotación, inciden en la dimensión, sensiblemente menor, de los predios dados en arrendamiento.

No hemos hallado en los contratos la figura del "arrendatario itinerante", obligado a buscar cada año nuevas tierras donde producir. Aún cuando a partir de los años cuarenta la permanencia en una misma parcela está garantizada por la legislación de emergencia, la antigüedad en la tenencia



que declaran los contratos evidencia que esta no era una práctica nueva, sino ya ampliamente difundida.

Es importante destacar las diferencias observados respecto del caso de Pergamino. Si tomamos esta realidad como testigo de lo que sucedía en la zona norte de la provincia estaríamos ante importantes vestigios de lo que hemos denominado "sistema tradicional de arrendamientos". Si bien la legislación parece aplicarse en lo que respecta a prórrogas, rebaja de los cánones de arriendo, se observan algunas injerencias importantes (sobre todo en el caso de las propiedades más grandes organizadas como colonias agrícolas) en la libertad concedida a los productores arrendatarios para organizar la producción, así como respecto a la posibilidad de dedicar parte de los predios a la explotación ganadera. La mayor parte de los arrendamientos son pactados en especie y con destino exclusivo a la agricultura; se observa en ellos una marcada intervención de los propietarios en la organización de la producción y la explícita intención de desalentar la explotación ganadera, actividad, en apariencia, reservada como práctica a realizar en forma directa por los grandes propietarios.

## Notas

(1) El "Grito de Alcorta" fue un conflicto agrario protagonizado por los agricultores arrendatarios de la zona productora de maíz del norte de la provincia de Buenos Aires y sur de Santa Fe. En él se plantearon como principales demandas la rebaja en los cánones de arriendo y mayores libertades en las contrataciones, sin cuestionar las formas imperantes de tenencia de la tierra (Arcondo, 1980).

(2) En el sur triguero de la región pampeana, en cambio, el mayor desarrollo de la mecanización y el más destacado peso de la producción familiar, contribuyeron a diluir la conflictividad social agraria. Si bien un heterogéneo universo de braceros impulsó las movilizaciones rurales, no logró articular una red gremial de proyección regional, al tiempo que confrontó con un sector patronal más poderoso y capaz de quebrantar el vigor de las bases movilizadas (Bandieri y Bonaudo, 2000).

(3) En este sentido se destacan el escaso énfasis puesto por los jueces de paz para aplicar una ley no reglamentada, así como el desconocimiento de los arrendatarios respecto de sus propios derechos. Ver Girbal-Blacha, 1988.

(4) Si bien se establecía la estabilidad del arrendatario por un plazo de 4 años, la indemnización por las mejoras introducidas y la libertad para asegurar, cosechar y comercializar los granos, se limitaba el alcance de la ley a las parcelas que no superaran las 300 hectáreas, lo cual dejaba un importante margen para que los propietarios pusieran los contratos al margen de la misma. Ver Grosso, 1969; Girbal-Blacha, 1988; Reguera, 1993.

(5) Ley n° 11.627, 18/11/32, en *Anales de la Legislación Argentina*, Buenos Aires, La Ley, t. VI, p. 261.

(6) Si bien la ley 13.246 de 1948 establecía el retorno a la libre concertación de los precios de arrendamientos a partir del 31 de mayo de 1950, la injerencia que el art. 55ro. otorgaba al Poder Ejecutivo fue utilizada para mantener los mismos cánones (con la supresión del descuento del 20% establecido por el Decreto 14.001) hasta 1952 (Decreto 12.291/50 y Decreto 12.994/51). Recién a partir de ese año, el Decreto 4.283 autorizó un incremento del 15% 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, quedaron sujetos a resolución de las Cámaras Paritarias Regionales respectivas. Nuevos decretos (Decretos 10.287/53, 10.534/54, 13.158/55 y 22.087/56) mantuvieron esta situación hasta 1958 en

que el Decreto/Ley 6430 puso fin al control estatal, habilitando a los organismos nacionales o provinciales competentes para que intercedieran en caso de desacuerdo entre las partes. Ver ALA , op.cit., t. VIII a XVIII-A

(7) Ley 17.253, 27/04/67, ALA , t. XXVII-A, 1967.

(8) Decreto 14.001, 12/11/43, en ALA, t. VII, p.444; decreto n° 15.707, 7/12/43, en ALA , t. VII, pag.466.

(9) Ley 13.246, 18/09/48, en ALA, t. VIII.

(10) Sobre las características socio productivas del sudeste pampeano entre 1880 y 1930 ver Reguera, 1993; Zeberio, 1993.

(11) Coni, 1920; Cánepa, 1942; Weil, 1988 [1944]; Tenenbaum, 1946; Sienrra, 1972 [1946]; Frigerio, 1965; Solberg, 1975.

(12) Los partidos seleccionados son *Benito Juárez* , en la zona de cría; *González Cháves* , dentro de la zona agrícola del sur; *Bolívar* , perteneciente a la zona de invernada; y *Pergamino* , comprendido dentro de la zona agrícola del norte. Para la elaboración de esta regionalización nos hemos basado en las aportadas por los trabajos de Slutzky (1968) y Gómez y otros (1991).

(13) *Contratos de arrendamientos rurales* , Juzgados de Paz de los partidos de Benito Juárez, Bolívar, González Cháves y Pergamino. Cabe aclarar que, mientras para Bolívar (1.496 contratos) y Benito Juárez (1.024 contratos) hemos podido obtener series completas de contratos, no hemos tenido la misma suerte con los otros dos partidos. En el caso de González Cháves (333 contratos), el estado de conservación de la documentación era bueno, pero las series no estaban completas. En Pergamino, en cambio, la cantidad de contratos era abrumadora, pero no se encontraban ordenados ni clasificados de forma de poder abordar fácilmente su consulta, por lo cual después de una arbitraria primera selección (1.857 contratos), hemos analizado más detenidamente aquellos casos que, otras fuentes, nos han permitido detectar como más significativos.

(14) Ley 11.627, 18/10/32, op.cit.; y Ley 13.246, 18/09/48, en ALA. , t. VIII, p.85.

(15) Ley 12.771, 2/10/42, en ALA , t. VII, p. 22; Decreto 14.001, 12/11/43, op.cit.

(16) Decreto 15.707, 7/12/1943, art. 28, op.cit.

(17) Decreto 115.574, 11/03/42, en ALA. , t. VII, p.189.

(18) *Ibíd.*

(19) Decreto 14.001/43, art. 22°, op.cit..

(20) *Ibíd.* , art. 12°.

(21) *Ibíd.*

(22) *Ibíd.* , art. 13°.

(23) El decreto reglamentario especifica las funciones de la Dirección de Política Social Agraria - dependiente del Ministerio de Agricultura- como organismo encargado de mediar en los conflictos generados entre las partes contratantes; dispone, asimismo, el nombramiento de "Representantes Regionales" (art. 11°) como intermediarios entre el Estado y los productores radicados en las jurisdicciones donde se aplique la normativa; y especifica el procedimiento para establecer las sanciones en caso de transgresiones a las disposiciones legales (arts. 33° a 36°). Decreto 15.707/43, ALA , op. cit.

(24) "...el agricultor se ve reducido a una esclavitud moral que raya en lo denigrante, a tal punto que la mayoría de los contratos han recibido una calificación popular realmente expresiva al tildarlos de 'leoninos'...", Tenenbaum, 1946:81.

(25) Esto ha sido afirmado por distintos autores contemporáneos que como L. Canepa, Emilio Coni o Celestino Sienna, entre otros, quienes se han detenido en el análisis del sistema de arrendamiento, denunciando sus perjuicios económicos y sociales. En este sentido Coni (1923:288) destaca que "... ambos arrendamientos, a dinero o tanto por ciento, tienen la misa espada de Damocles sobre la cabeza, el contrato a uno o dos años de plazo y claro está que esto les impide intensificar su trabajo sobre un suelo que no tienen seguridad de pisar al año siguiente".

(26) No se registran contratos para 1941.

(27) Propietaria de 1.038 hectáreas en el cuartel XII - Plano catastral de 1940 - Pergamino, Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.

(28) Contrato de arrendamiento, art.8ro., año 1946, Juzgado de Paz de Pergamino.

(29) *Ibíd.* Art. 6ro.,

(30) Según expresiones del mismo primer ministro W. Churchill, las exportaciones de carnes argentinas contribuían abastecer un 40% del consumo británico (Rapoport, 2003: 335). Asimismo, en términos más generales, es importante destacar que la producción bovina pasa de 32.212 cabezas en 1930 a 41.268 en 1947, en tanto la de ovinos se incrementa de 44.413 a 50.857 cabezas respectivamente (Di Tella y Zymelman, 1967:109).

(31) Ley 13.246/48, Decreto 12.290/50 y Ley 12.994/51, en ALA , op.cit.

(32) Decretos 10.287/53, 10.534/54, 13.158/55 y 22.087/56, *Ibíd.*

(33) Decretos 30.013/49; 11.228/50 y 12.291/50, *Ibíd.*

(34) Decreto 10.534/54, *Ibíd.*

(35) Contrato firmado, con fecha 16/04/53, entre María Cecilia Garat -propietaria- y sucesores de Genaro Uria -locatarios-, Juzgado de Paz de Bolívar.

(36) Propietaria de 753 hectáreas en el cuartel XVIII - Plano catastral de 1940, Pergamino.

(37) "Art. 5° - (...) b) Se hace presente que las partes que suscriben el presente contrato aceptan de común acuerdo modificar la rebaja del 20% establecido por el Decreto 14.001 en los mismos términos que aprobara la Dirección de Política Social Agraria, en un anterior convenio para este predio por Expediente 131/1944, es decir limitar la referida rebaja del 20% al 10%. Se destaca también que esta rebaja del 10% sobre el precio del arriendo quedará sin efecto tan pronto como no rija el decreto 14.001 citado", Contratos de arrendamiento, Años 1945 y 1946, Juzgado de Paz de Pergamino.

(38) Anuario estadístico de las Naciones Unidas, 1955; citado en Di Tella y Zymelman, 1973.

(39) CEPAL, 1954; citado en Di Tella y Zymelman, 1973.

(40) El resto de los casos se distribuyen de la siguiente forma: ganadería seis, agricultura cinco, y otros ocho, entre los que se incluye pastoreo, granja, quinta, tambo y venta de frutas.

(41) "Art. 4° - Si el locador no dispusiera antes del 1° de junio de cada año la cantidad de hectáreas, lugar y clase de cereales, oleaginosas, etc. a cultivarse en lo locado, el locatario lo sembrará: con lino el 20%; con trigo el 30%; y el resto con maíz; no pudiendo sembrarse el trigo y el lino en el mismo lugar sin haber mediado un intervalo, por lo menos, de 2 años cumplidos respecto al trigo, y de 5 años al lino." - Modelo de contrato de arrendamiento firmado por María L. Laborde Boy de Rigoulet en 1943, por un plazo de tres años, Juzgado de Paz de Pergamino.

(42) Ver contrato de arrendamiento de Benjamina Moreno, art. 6°, cita 15, p. 9.

(43) Según el Relevamiento de Chacras y Estancias de 1931 analizado por Blanca Zeberio, para los partidos de Necochea y Tres Arroyos, un 6,4% de los arrendatarios poseerían más de una explotación, combinando arriendo y propiedad. Esta misma situación es claramente ejemplificada por Andrea Reguera (1993) a partir del estudio de las estrategias empresariales de la familia Martínez, en el partido de Necochea.

(44) Tomamos como estimativo del universo de análisis la cantidad de arrendamientos formalizados en 1944 por ser el momento en que se regularizan la mayor cantidad de relaciones contractuales vigentes. Sin embargo, para el caso de Gonzáles Cháves, dado el registro más acotado con el que hemos podido trabajar hemos procedido a identificar los distintos arrendatarios obteniendo un total de 172 casos para el período 1940-1944.

(45) Ley 11.170, art 6ro.; ley 11.627, art.6ro. y ley 13.246, arts.10 y 11, en *ALA* , op.cit.

(46) Ley 11.170, art.7ro.; ley 11.627, art.8ro. y ley 13.246, art.17, en *Ibíd* .

(47) Ley 11.170, art. 10; ley 11.627, art.11 y ley 13.246, art.15, en *Ibíd* .

(48) Unidades productivas dedicadas a la agricultura con una notable injerencia de los propietarios o administradores en la organización de la producción. En los contratos se indica con especial detalle el tipo de cultivo a realizarse, las posibles rotaciones, la fecha de siembra y de recolección, la obligación de avisar al propietario para que ejerza el control de esta última, etc. El canon de arrendamiento se pacta en dinero para los pocos casos en que el destino es la ganadería, y en especie para agricultura. Esto permite una jugosa ganancia para el propietario quien se queda con hasta un 40% y más de todo lo que se coseche con fines comerciales (incluyendo la producción de huerta o cualquier tipo de producción adicional que el colono realice e intente comercializar), y exige se le reserve lo mejor de la misma, sin correr con ningún riesgo del proceso productivo.

(49) Contrato firmado entre Florinda M. J. Fernández de Castellane -propietaria- y la Soc. La Hoz Hnos -locataria-, con fecha 24/08/48, Juzgado de Paz de Benito Juárez.

(50) Contrato firmado entre Adolfo González Cháves -propietario- y Durbano Belmonte -locatario-, con fecha 20/07/43, Juzgado de Paz de González Cháves.

(51) "... se comprometen construir inmediatamente y por su exclusiva cuenta un terraplén de 350 mts. más o menos de largo y en la forma que convengan las partes, al lado S.E. del campo y que servirá para salvar la entrada de agua al campo y que quedará para beneficio del mismo." Contrato firmado el 13/03/42, entre Ramón Devicenzi y Leonardo Rissoli y José Lalli - 40 hectáreas - dos años, Juzgado de Paz de Bolívar.

(52) "Queda prohibido al locatario introducir en el campo citado ninguna clase de mejoras y si introdujera alguna, quedará esta a beneficio del locador, sin que este deba pagar gasto previo o indemnización de ninguna clase...", Contrato firmado el 23/01/50, entre Salvador Fernández Ferrari y Cipriano Sánchez - dos años - 100 hectáreas, Juzgado de Paz de Bolívar.

(53) "Octavo: El locatario podrá hacer de su exclusiva cuenta y con materiales de su pertenencia, todas las mejoras que le convenga, sin cargo alguno para el locador, quien al finalizar este contrato podrá optar por la compra de tales mejoras si así le conviniera y en caso contrario deberán ser reiteradas por cuenta del locatario, a su costa y entregar el campo libre de ellas, al terminar el presente contrato...", contrato firmado

el 24/02/47, entre Luis Mancuso y Suc. Ignacio Tamborenea - 45 hectáreas - tres años, Juzgado de Paz de Bolívar.

(54) "... el locador permitirá a los locatarios edificar una población de material en el campo arrendado, dando él la cantidad de ladrillos que sea necesaria. Dicha población será tasada en oportunidad de la entrega del campo de acuerdo a los valores que tengan en oportunidad de la entrega del campo de acuerdo a los valores que tengan en esa época los materiales empleados en la construcción. Se aclara que la tasación no abarcará el material que el locador haya cedido, sino que será sobre el resto, cuyo valor será entregado en efectivo a los locatarios por parte del locador. De las divisiones que los locatarios por parte se vieran precisados a hacer en el campo arrendado, el locador sólo se hará cargo de las que le convengan, debiendo retirar los locatarios las restantes, proceder que también adoptarán con las mejoras que no estén autorizadas por el presente contrato.", contrato firmado el 8/02/46 entre Francisco Sarraua e Isidoro Grillo e hijos S. R. L. - 360 hectáreas - seis años, Juzgado de Paz de Bolívar.

(55) Modelo de contrato firmado por Juan Mina (propietario de 1.778 hectáreas en el Cuartel IX), en 1944, Juzgado de Paz de Pergamino.

(56) Modelo de contrato de la Colonia "La Lucila" - Art.10° - Juzgado de Paz de Pergamino.

(57) Juan Mina, sobre quien relevamos 16 contratos firmados en 1944, con una antigüedad que se remonta a fines de siglo, pactados en especie, con destino a explotación agrícola. - Juzgado de Paz de Pergamino.

(58) *Ibíd.*

(59) Contrato firmado el 28/02/57, entre Cesar B. Pertierra y Soc. García Hnos y Cia., Juzgado de Paz de Bolívar.

(60) Contrato firmado el 11/03/42, entre José Fernando Anzorena y Lisardo Chillón - 43 hectáreas - cinco años; Juzgado de Paz de Bolívar.

(61) Contrato firmado el 9/06/42, entre Juan Francisco Ibarra y Eugenio Moriones - 178 hectáreas, Juzgado de Paz de Bolívar.

## **Bibliografía**

ANSALDI, Waldo . 1991. "Hipótesis sobre los conflictos agrarios pampeanos". *Ruralia*. Número 2. p. 7-27 .

ARCONDO, Aníbal. 1980. "El conflicto agrario argentino de 1912. Ensayo de interpretación". *Desarrollo Económico*. Volumen 20. Número 79. p. 351-381.

BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. 1981. *Reseña histórico-económica de los partidos de la provincia de Buenos Aires* . Buenos Aires: Sabalain.

BANDIERI , Susana y BONAUDO, Marta. 2000. "La cuestión social agraria en los espacios regionales". En: FALCÓN, Ricardo. *Democracia, conflicto social y renovación de ideas (1916-1930)* . Buenos Aires: Sudamericana. Tomo VI. p. 229-281.

BLANCO, Mónica . 2001. "Prácticas productivas y evolución de la gran propiedad rural en el norte bonaerense: las colonias agrícolas de Pergamino durante la primera mitad del siglo XX". En:

VALENCIA, Marta y MENDONÇA, Sonia (org.) *Brasil e Argentina. Estado, agricultura e empresários*. Río de Janeiro / La Plata. Vicio de Leitura / Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación . p. 201-231.

BLANCO, Mónica. 2004. "Colonización y reforma agraria en la provincia de Buenos Aires. Cambios y continuidades en las políticas agrarias peronistas". En: GALAFASSI, Guido (comp.) *El campo diverso. Enfoques y perspectivas de la Argentina agraria del siglo XX*. Bernal: Universidad Nacional de Quilmes. p. 245-275.

CANEPA, L. R. 1942. *Economía agraria argentina*. Buenos Aires: El Ateneo.

CONI, Emilio. 1920. "Arrendamiento o propiedad. Encuesta en la Universidad Nacional de La Plata". mimeo.

CONI, Emilio. 1923. "Proyecto de ley creando la Caja Nacional de Colonización". *Revista de la Facultad de Agronomía y Veterinaria*. Tomo IV.

DI TELLA, Guido y ZYMELMAN, Manuel. 1973. *Las etapas del desarrollo económico argentino*. Buenos Aires: Paidós.

FRADKIN, Raúl . 1995b. "Labradores al instante, arrendatarios eventuales: el arriendo rural en Buenos Aires a fines de la época colonial". En: BJERG, María y REGUERA, Andrea (comp.) *Problemas de Historia Agraria*. Tandil: IEHS-UNICEN . p. 47-77.

FRIGERIO, Rogelio. 1965. "La reforma agraria". En: Frondizi, Arturo. *El problema agrario argentino*. Buenos Aires: Desarrollo.

GIRBAL-BLACHA, Noemí. 1988. *Estado, chacareros y terratenientes (1916-1930)*. Buenos Aires: CEAL.

GÓMEZ, Pedro y otros. 1991. "Delimitación y caracterización de la región pampeana". En: BARSKY, Osvaldo (ed.) *El desarrollo agropecuario pampeano*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

GROSSO, Juan Carlos. 1969. "Los problemas económicos y sociales y la respuesta radical en el gobierno (1916-1930)". En: *El Radicalismo*. Buenos Aires: Ediciones Cepes.

LATTUADA, Mario. 1986. *La política agraria peronista, 1943-1983*. Buenos Aires: CEAL.

LAZZARO, Silvia. 1997. "Estado y arrendamientos rurales en los '50". *Ciclo en la historia, la economía y la sociedad*. Número 12. p. 145-177.

PALACIO, Juan Manuel . 2002. "La estancia mixta y el arrendamiento agrícola: algunas hipótesis sobre su evolución histórica en la región pampeana, 1880-1945". *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana "Dr. Emilio Ravignani"*. Número 25. p. 37-88.

POSADA, Marcelo . 1996. "Crítica social y legislación rural. La evolución de la normativa sobre el arrendamiento agrario en la pampa argentina, 1930-1980". En: *Noticiero de Historia Agraria* . SEHA. Número 11.

RAPOPORT, Mario. 2003. *Historia económica, política y social de la Argentina (1880-2000)*. Buenos Aires: Macchi.

REGUERA, Andrea. 1993. "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". En: MANDRINI, Raúl y REGUERA, Andrea (comps.) *Huellas en la tierra* . Tandil: IEHS. p. 241-274.

SÁBATO, Hilda . 1989. *Capitalismo y ganadería en Buenos Aires: la fiebre del lanar, 1850-1890*. Buenos Aires: Sudamericana.

SIENRRA, Celestino. 1972. *Campo y ciudad. El problema agrario argentino*. Buenos Aires: Losada.

SLUTZKY, Daniel. 1968. "Aspectos sociales del desarrollo rural en la Pampa Húmeda". *Desarrollo Económico* . Volumen 8. Número 29. p. 95-135.

SOLBERG, Carl . 1975. " Descontento rural y política agraria en la Argentina, 1912-30". En: GIMÉNEZ ZAPIOLA, Marcos (comp.) *El régimen oligárquico*. Buenos Aires: Amorrortu. p. 246-281.

TENEMBAUM, Juan. 1946. *Orientación económica de la agricultura argentina*. Buenos Aires: Losada.

WEIL, Félix. 1988. "La tierra del estanciero". En: RAPOPORT, Mario (comp.) *Economía e Historia*. Buenos Aires: Tesis.

ZEBERIO, Blanca. 1993. "La situación de los chacareros arrendatarios en la Pampa Húmeda. Una discusión inacabada". En: MANDRINI, Raúl y REGUERA, Andrea (comps.) *Huellas en la tierra*. Tandil: IEHS. p. 209-239.

**Fecha de recibido:** 16 de febrero de 2007.

**Fecha de publicado:** 10 de septiembre de 2007.