



## Revista Iberoamericana de Derecho, Cultura y Ambiente



Edición N°8 – Diciembre de 2025

Capítulo de Derecho Agrario y Alimentario

[www.aidca.org/revista](http://www.aidca.org/revista)

### **ESBOZO DE EVOLUCION HISTORICA DE REGULACION AGRARIA OCCIDENTAL CONTINENTAL CON ESPECIAL REFERENCIA A LA REPUBLICA ARGENTINA**

Por Graciela C. Wüst<sup>1</sup>

#### **I. ANTIGÜEDAD MEDIEVAL**

En la antigüedad medioeval , y como consecuencia de los sucesivos cambios políticos y económicos derivados de la invasión Bárbara que produjo la caída del imperio Romano, el régimen de propiedad el suelo rural se fue modificando hacia dos tipos de configuraciones diferentes: la llamada propiedad "ALODIAL", de origen Románico, constituida por las tierras que se poseían libremente, es decir, no sujetas a servicios de ninguna especie; y la propiedad "FEUDAL", que fue el régimen más común de la época, y que dio origen a una dicotomía en el sistema de dominio:- por un lado el dominio directo de la tierra (o derecho de propiedad), y por el otro el dominio útil, que era la facultad de conceder el uso y goce a través del pago de una retribución, que podía consistir en servicios personales, (siervo de la gleba) o dinero (arrendatario).

---

<sup>1</sup> Abogada (UBA). Doctora en Derecho (UBA). Técnica en Administración de Empresas (UB). Profesora Regular por Concurso FD-UBA. Directora del Posgrado " Derecho Agrario, Empresa Agrícola y Contratos" FD-UBA; Miembro del Instituto de Derecho Agrario del CPACF



A su vez, los terratenientes feudales eran vasallos de su Rey, a quien debían contribuciones. En las postrimerías de la Edad Media, la sociedad Europea era de carácter Feudal, y estaba integrada por los "nobles" (- laicos o eclesiásticos), "villanos libres" y "siervos".

A partir del siglo XI se advierte un surgimiento de la vida urbana, y conjuntamente con ello, el incremento de la industria y el comercio. Surgen las Villas, Burgos y ciudades, cuyos habitantes ya no dependen del Señor Feudal, sino del Rey. En ese entonces, la tierra era el principal medio de riqueza y la industria estaba en sus albores.- A la época del descubrimiento, en España, el 98% de la tierra pertenecía al 3% de la población (nobleza, aristocracia, gentileshombres y el clero) aun cuando el campesinado constituía el 80% de la población y sólo una ínfima cantidad, que no llegaba al 1.5% pertenecía a la clase de vecinos llamados "medianos" (hoy clase media).

En ese entonces, las clases humildes sólo poseían el 5% del territorio, encontrándose entre ellos los "menestrales", que tenían dinero y los "artesanos" (que poseían finquitas y solares), de allí que el grueso de los labriegos y campesinos no poseía tierras. En realidad, y tal como sucedió en el resto de Europa, éste tránsito no produjo cambios en el régimen de la explotación agrícola: el siervo de la gleba se convirtió en campesino de dudosa libertad, que pagaba el arriendo a su señoría o a su Rey, pero no poseía nada fuera de su fuerza de trabajo, y a veces, su familia, y cuyos derechos y obligaciones se regían por las disposiciones del Señor de la tierra, quien a su vez, respondía ante su Rey, de manera que la tierra era "un bien codiciado", y una de las formas preciadas de riqueza., aunque el trabajo de la tierra era un oficio bajo, "tarea de villanos y siervos".<sup>2</sup>

## **II. TRANSITO DE LA EDAD MEDIA AL MODERNISMO**

El tránsito de la edad media al modernismo no modificó significativamente este panorama, caracterizándose por un afianzamiento del poder real y por la paulatina eliminación de las trabas puestas a su autoridad y paralelamente, razones económicas obligaron a los Europeos a lanzarse a los mares, no sólo por el afán de poseer nuevas tierras, sino por la necesidad de disponer de metales preciosos para acuñar moneda necesaria para el pleno desarrollo del comercio.

Es en este contexto, y debido a que el reino de Castilla-León se encontraba en gravísimas dificultades financieras ocasionadas por el consumo de fondos destinados a la ahora interminable empresa de BAZA, es que los Reyes Católicos, a instancias de los funcionarios de la Corte, Don Luis Santángel y Gabriel Sánchez deciden patrocinar el viaje de Cristóbal Colón.

Según Paul Leroy Beaulieu "España no estaba preparada para la gran campaña de conquista y colonización". Sus guerreros y flotas, célebres en Europa, contrastaban con los "colonos que trabajaban los rastrosos y vivían raquíticamente la vida de sus tierras y la anarquía del país".



Jovellanos, citado por Juan Bautista Aberdi entendía que la explotación agraria española y su especial idiosincrasia, se remontaba a la época de ocupación de los Visigodos. Estos tenían la costumbre de dejar para sí los dos tercios de las tierras conquistadas, entregando el tercio restante a los conquistados. Como los Bárbaros, proclives a la guerra, preferían la ganadería a las cosechas, y los pastos a los cultivos, los campos vacantes o "baldíos" (que era la denominación dada a los dos tercios del suelo conquistado) fueron reservados para el pastoreo y aumento de los ganados, quedando sólo para agricultura y urbanización el tercio de los conquistados.- Después de arrojados los moros, se mantuvo este sistema, lo que determinó su posterior implantación en los territorios descubiertos en las Indias.

### **III. SISTEMA INDIANO**

El jurista Antonio de León Pinello<sup>2</sup> expresa: "...Los tres títulos con que se han dado tierras en las Indias son : el primero, por gracia y merced, en remuneración de servicios y por modo de caballerías y peonías...El segundo título es cuando se dan en virtud de cédulas ordinarias de tierras y solares...el título tercero es por venta de caballerías y peonías ,solares e tierras sueltas."

Según narra Cárcano durante la gesta de los adelantados las tierras se entregaron de las siguientes formas: "fundada la ciudad y nombradas las autoridades, se abrían los asientos y comenzaba la entrega del suelo, en presencia del procurador y con parecer del Cabildo, o simplemente del dueño de la Capitulación. Encabezaba la lista el poblador principal, que siendo capitulante recibía una tercera parte del total de la tierra fuera de "pueblos y ejidos".

Se distribuían los solares, peonías y caballerías, teniendo en cuenta los méritos y calidades de cada persona, sin perjuicio de indios y tierras ya ocupados. Se reservaban los solares para edificios públicos y se trazaba un ejido suficiente para el crecimiento de la población. Las dehezas, los propios, las tierras de labor y los campos para ganados quedaban retirados para evitar perjuicios en los cultivos. Todo se dividía y amojonaba con minucioso cuidado. La posesión personal era obligatoria a los tres meses y para conseguir la propiedad definitiva había que llenar ciertas condiciones de población y trabajo dentro de un plazo perentorio.

El gobernador y la Justicia Mayor eran los encargados de la vigilancia y cumplimiento de las leyes...Las mercedes no se daban únicamente a los pobladores, sino también a otras personas que pudieran obtenerlas por servicios prestados o influencias del gobierno. El que no recibía la tierra en merced, debía comprarla en pública subasta o moderada compensación...Al Rey sólo estaba reservado dar o vender los terrenos del estado...Las enajenaciones se efectuaban previa denuncia, citación de Fiscales y testigos, constatación del baldío, prioridad de derechos, etc.,...Los Virreyes podían simplificar los trámites.

---

<sup>2</sup> Abogado de la Real Audiencia, erudito y Tratadista de Derecho Indiano,, en su obra "Tratado de las Confirmaciones Reales"



En un principio fue necesaria la confirmación del título por el Rey, que más tarde extendieron simplemente las autoridades de la Colonia. Las Leyes de Indias, la Ordenanza de Intendentes y numerosas capitulaciones, cédulas y decretos formaban el cuerpo legal que regía la distribución de los campos fiscales, todo ello derivado de la declaración de Carlos V en el sentido que el Rey de España había sucedido a los naturales en el dominio de todas las tierras poseídas por ellos.

En esta instancia, y a mi juicio, corresponde distinguir dos situaciones imprescindibles para la posterior comprensión del devenir histórico de los pueblos americanos en general, que entronca directamente con el sino político y ético-social que nos acompaña hasta nuestros días. Por una parte, el verdadero sentido de la conquista emprendida, ya que si bien ésta última priorizaba la "evangelización" de los habitantes indígenas de las tierras de Indias, - razón por la cual la legislación Española, paradójicamente, obligó al pueblo más guerrero del contexto Europeo de la época a conquistar medio continente con "...toda paz y caridad..."-, el motivo real era, como ya lo apuntara, la necesidad de obtención de metales y piedras preciosas.

Según relata Cárcano al efectuar lo que él llama "un reducido examen de líneas amplias y orientadoras de la situación ", se exigía, por ejemplo, que los adelantados fueran "amadores de la paz y deseosos de la conversión de los indios, súbditos y servidores fieles del Rey". - No se les permitía " guerrear con los naturales, ni tomarles sus bienes, ni retener sus personas". Todo se reglamentaba. Así, no se permitía nuevo descubrimiento sin que se hubiera poblado lo ya descubierto, y se requería expresa autorización para efectuar otros nuevos. El lugar y la forma de los poblados estaba fijado minuciosamente, y las capitulaciones marcaban en cada caso las franquicias y los privilegios.

En realidad, y como sabemos, la conquista se efectuó de muy distinta manera. España sabía, cómo pueblo guerrero, intransigente y conquistador, que a los pueblos conquistados, o se los somete, o se los aniquila. La gesta de Hernán Cortéz no es más que la práctica de ese conocimiento y marca de manera inequívoca la dicotomía que caracteriza al pueblo español, dicotomía que es parte de su cultura, y que como tal, nosotros heredamos conjuntamente con sus costumbres y estas tierras. En segundo lugar, y como bien lo advierte Pujol, nuestro origen fue un "adulterio" entre un mundo nuevo y una civilización vieja. Un contraste entre el desangramiento del mundo conquistado, -que era visto sólo como fuente de recursos, y las prolijas y minuciosas leyes Españolas, abundantes en detalles y manifestaciones doctrinarias, cuyos burocráticos mecanismos poco tenían que ver con la realidad Americana.

Es por ello, que desde los albores mismos de la colonización, nos fuimos acostumbrando a las leyes que no se cumplen y a las costumbres que no se legislan. Y Así fue como los bienes comunales se dividieron, la prohibición de residencia y trabajo a extranjeros fue burlada, las minuciosas obligaciones de población y cultivo exigidas en las caballerías y peonías jamás se llevaron a cabo y las prolijas y a veces sabias disposiciones de las leyes españolas sobre reparto de tierras y fundación de ciudades, terminaron siendo solamente objeto de estudio de eruditos e historiadores. En la práctica, la única aspiración y propósito de los españoles de



carne y hueso que vinieron a estas tierras, plenos de sentimientos guerreros y tradiciones medioevales, ignorantes algunos, brutales otros, fue, sin duda, lograr el poder que otorga la posesión de grandes extensiones de tierras, y la propiedad de los indios que las habitaban. Poder éste que se obtenía no a través de la ley, sino como consecuencia de continuas luchas, disputas e intrigas. Así se originaron los primeros "latifundios", dedicados a la simple crianza de ganados, los que, debido a la ausencia de alambrados e instalaciones adecuadas, pronto invadieron los suelos de labranza. Señala Cárcano , sintetizando la caracterización de este período histórico: "La tierra se hallaba en manos de dos grandes propietarios: del Rey y de los favoritos, los dos igualmente inútiles para desarrollar el trabajo y aumentar el progreso..."

Durante el reinado de los Habsburgo, España hizo efectiva en las colonias la política mercantilista que había adoptado, de tal forma que las colonias eran consideradas meras productoras de materias primas, imponiéndoseles asimismo un severo monopolio por el que se les prohibía todo comercio con otras potencias ultramarinas y un continuo intervencionismo estatal y a fines del siglo XV y comienzos del XVI, las especies ganaderas traídas por los adelantados se multiplicaron incesantemente, debido a que el objetivo principal de la conquista era la extracción de oro y plata.

Se calcula que las reses abandonadas en 1541 por los primeros pobladores sumaban, 40 años después, alrededor de 80.000 cabezas que, según Azara, al iniciarse el siglo XVIII rondaban los 46.000 animales. Este ganado cimarrón, también llamado "mostrenco" o "reyuno", vagaba libremente por las llanuras del Plata. Los Cabildos solían entregar permisos para cazarlo (permisos para vaquear) y las "vaquerías" (caza de vacas) se efectuaban al sólo efecto de obtener el cuero del animal, ya que éste valía más que el bovino en pie. En 1519 la corona favoreció la emigración a las colonias de agricultores, concediéndoles ventajas. No obstante ello, la agricultura no prosperó en el Río de La Plata, pues la falta de cercos hacía que los campos sembrados fueran devastados por el ganado, sumándose a ello la ineficacia de los sistemas de comercialización y la regulación de precios, que determinaban exiguos márgenes de ganancias para los habitantes de estas tierras.

#### **IV. EPOCA COLONIAL**

A mediados del siglo XVI se consolidan los primeros latifundios, asegurándose los contra posteriores desmembraciones mediante el "mayorazgo". Respecto de la administración colonial, se crea el Virreinato del Río de La Plata en 1776 y paralelamente a estos cambios políticos, se producen en estas latitudes cambios económicos. El ganado, con dueño y marca, reemplaza al ganado cimarrón, y se reglamentan las vaquerías, que luego serían prohibidas debido a la importante merma que sufrió el sector ganadero: nace la clase "de los hacendados" y la "civilización del cuero" La hacienda fue, pues, algo más que una forma de propiedad. - Fue también la célula de poder político militar, soporte de las familias y símbolo de los clanes de apellido. Fue en definitiva el pilar sobre el cual se construyó la sociedad iberoamericana de la época, cuyo modelo de autoridad se



extiende y penetra en la vida colonial, y sirve de patrón para los nuevos países independientes,- determinada por sus características peculiares,- a la vez autoritaria y paternal - y la diferencian con el orden Feudal Europeo, que determinan -ya desde el comienzo del proceso emancipador-, las diferencias entre los sistemas agrarios de la Madre Patria y los que se desarrollan en las posesiones Rioplatenses. Como corolario de lo expuesto, cabe acotar que, al momento de la creación del Virreinato del Río de La Plata, no existían disposiciones específicas referentes a la materia agraria, en principio, porque es recién en el siglo XVII que España las instrumenta en Europa; y luego, porque la peculiar modalidad de la explotación ganadera en las nuevas tierras, como así también la especial conformación geográfica del continente americano, hacían inadecuado el transplante de instituciones o regímenes de origen europeo a estas tierras.

La ya señalada ausencia de disposiciones legales, la caza y la matanza de vacunos, -ya a la sazón la principal fuente de riquezas y única actividad económica de la colonia-, era alarmante, a punto tal que preocupó a las autoridades locales quienes decidieron reglamentar las vaquerías. Dicha reglamentación disponía, entre otras cosas, que las mismas ya no se realizarían libremente, sino que deberían contar con la autorización previa del Cabildo. No obstante -cabe acotarlo-, las autorizaciones se entregaban "muy generosamente". De otro lado, la ausencia de deslinde entre los predios, y la autorización de la tierra pública de pastoreo, asolada por los indios, hizo necesaria la instrumentación de un sistema de marcas y señales. Según Galli Pujato, la marca se utilizó desde mediados del siglo XVI, ya que las actas del cabildo de Córdoba documentan que en 1585 Miguel de Ardiles solicitó la inscripción de su marca. En 1589 hizo lo propio Doña Francisca Salas Videla por ante el Cabildo de Buenos Aires y en 1576,- la más antigua que se registra peticionada -, consta la inscripción de la marca de Don Francisco Sierra en la ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

En el año 1606 el Cabildo de Buenos Aires impone la marca y la inscripción de los hierros para todo el que venda o mate reses, y en 1922, durante el gobierno de Martín Rodríguez, se ordena llevar el libro de marcas, ventas y traspasos. La Revolución de Mayo posibilitó, indudablemente, el desarrollo de la industria ganadera, poniendo fin de esta forma al monopolio español. La posibilidad de vender a otros mercados convirtió a la industria de los saladeros en una de las más importantes fuentes de recursos del país.

En cuanto al régimen de la tierra, en 1810 se encomienda al General García el estudio del suelo y las poblaciones de la ahora Provincia de Buenos Aires, a fin de analizar la mejor forma de repartirlo, asegurar la frontera y verificar la legitimidad de la ocupación de las tierras de realengo, para, posteriormente, trazar el plano de la futura provincia y distribuir con mayor "equidad" estancias y chacras a las familias criollas, que para entonces, y tal como lo apunta Levene "...vivían en la indigencia, con el escándalo de la razón y perjuicio de los intereses del Estado..." .

Posteriormente, Bernardino Rivadavia firma el famoso Decreto de fecha 4 de septiembre de 1812 que incitaba y fomentaba francamente la inmigración extranjera, ofreciendo terrenos para trabajar, créditos y eximición de impuestos; y



confiriéndoles los mismos derechos y garantías que a los naturales del país. La Asamblea del año XIII, al abolir el mayorazgo, intenta modificar la repartición de tierras, en aras de lo cual faculta al Ejecutivo para "enajenar las tierras públicas por el modo que crea más conveniente" Declarada la independencia, la tierra pública pasó a ser propiedad de la Nación. Pero las ideas que alimentaban los ímpetus de los Patriotas estaban influidas por los economistas españoles y los escritos de Jovellanos, (no olvidemos que la mayoría de los hombres de mayo provenían de los claustros de España). Y si bien se advirtió en el nuevo gobierno la determinación de evitar la especulación y el acaparamiento, los viejos vicios que acusaba el régimen implantado por España permitió a un grupo de ricos comerciantes, funcionarios y militares, tener el monopolio de la tierra. Los Patriotas eran el agente de producción, pero nunca "el gran propietario" y los criollos, sólo poseedores sin título de alguna línea de frontera.

## **V. LUEGO DE LA INDEPENDENCIA**

En 1816 se decreta la extensión de las líneas de Fronteras , y el 13 de Mayo de 1817 el Congreso toma en consideración un proyecto de Pueyrredón que propendía desarrollar una penetración militar y una acción de población, valiéndose para ello de adjudicaciones de tierras y de un régimen de protección a pobladores (actuales y nuevos).

Por decreto del 15 de Noviembre de 1818 se reglamentó el criterio para efectuar donaciones, en tanto el 20 de Febrero de 1819 se promulgaba un decreto que concedía la propiedad de las tierras ocupadas a los pobladores existentes fuera de la línea de fronteras.

El Directorio pone en marcha un plan de población y sociabilización, tendiente a asegurar la propiedad a los trabajadores de la campaña que no tenían ningún estatus legal definido respecto a la tierra que ocupaban. Las nuevas normas, inspiradas en las españolas, liberaban de impuestos por 10 años todo lo que se introdujera en beneficio del trabajo. Sin embargo, aquello que fue bueno para España, no prosperó en estas tierras, que no estaban aún preparadas para ningún tipo de leyes sociales. Fue así como el comercio, que importaba sin pagar ningún arancel, encareció los precios de los útiles de labranza, semillas y demás enseres de tal forma que resultaban inalcanzables para el estanciero o agricultor, o, en el mejor de los casos, le llevaban todo el producido de su trabajo, si el bolichero accedía a fiarle. No fueron pocos los que perdieron también las tierras, y no fueron pocas, tampoco, las fortunas que comenzaron de este modo. Ya desde aquella época el productor y el consumidor eran las variables de ajuste de los precios, en tanto la intermediación cada vez encarecía más los productos haciendo que la producción no fuera rentable y el consumo fuera cada vez menor debido a los altos precios.- En paralelo, la ley de enfiteusis fue reiteradamente burlada.

A principios de 1826, en la sesión del Congreso General Constituyente del 1o. de Mayo, se debatía la urgente necesidad que tenía el Estado de desprenderse de la tierra, enfrentar el latifundio, y mejorar los métodos para dividir la tierra. Por esa



misma época, agentes enviados por el Congreso a Europa, y siendo Ministro en Londres Rivadavia, se pergeña una política de fomento agrario, sancionándose innumerables medidas de protección al inmigrante. Pero el sino dicotómico heredado de los conquistadores volvería inexorablemente a cumplirse.

Si bien los convenios internacionales suscriptos y los tratados de inmigración instrumentados estaban imbuidos de un espíritu progresista y dinámico que aseguraría a los colonos libertad de culto, tierra libre de diezmos y contribuciones y la posibilidad de acceder a la propiedad de las mismas, desgraciadamente nada de eso sucedió, y el proyecto fracasó. Los pocos colonos que pudieron establecerse fueron víctimas de atropellos reiterados, teniendo que huir a Buenos Aires. Igual suerte corrió la inmigración alemana y los posteriores intentos efectuados treinta años después. Es así que Félix Luna, en su magnífica obra "Soy Roca" pinta con crudeza e impecablemente el estado de barbarie de la naciente república, que permitía toda clase de atropellos perpetrados por caudillos, caudillejos y mandones de toda laya, que ejercitaban su poder en detrimento de las garantías individuales y la seguridad de los bienes y las personas. Poco importaba entonces lo que dijera la ley o los funcionarios, cuando la realidad era la revuelta y el atropello, la jurisdicción del caos y la soberanía del más fuerte.

Cualquier análisis respecto de los hechos acaecidos durante este período que intente alcanzar cierta objetividad, deberá tener presente al momento de efectuar el balance de los resultados obtenidos, que las soberanías locales, en manos de caudillos y minorías que conservaban las antiguas mercedes españolas mientras sostenían inveteradamente sus luchas con el centralismo porteño, fueron en realidad los factores que harían abortar el proyecto de país que se había esbozado a partir de una política de fomento agropecuario y de inmigración. En este orden de ideas, escribía Cárcano que "el progreso de la campaña, para la multiplicación de los elementos de trabajo y la extensión del área cultivable, era el fundamento real sobre el cual debían asentarse las grandes reformas que desde 1820 el Gobierno de Buenos Aires prestigiaba" Y el eje central de esta reforma a la que venimos aludiendo fue, sin duda, la ley de enfiteusis creada y propiciada por Bernardino Rivadavia, por entonces, Ministro de Martín Rodríguez. Tanto por la trascendencia que tuvo en el posterior desarrollo del régimen de tenencia de la tierra, cuanto por las implicaciones políticas que se sucedieron a partir de su implementación, esta ley amerita un detenido análisis de las causas que la precedieron y las consecuencias que se originaron a partir de su implementación.

## **V. SIGLO XIX**

En el código napoleón, -de donde viene el nuestro-, la tierra era un bien "de goce y de consumo", habiendo primado el criterio de la autonomía de la Voluntad al amparo del absolutismo de los derechos individuales, que consideraba la "inalienabilidad" del Derecho de Propiedad, y que, por lo tanto, significó el norte de las modalidades acerca de la explotación de la tierra. Estas ideas, fueron el inicio de una disputa científica que llevó a Carlos Marx y Federico Engels a afirmar que las mismas eran la consecuencia del orden jerárquico del Feudalismo y cimiento y sostén del





llamado “capitalismo” según el cual, los propietarios de los medios de producción eran quienes controlaban la sociedad y ejercían el mando político, dirigiendo asimismo los destinos de la clase trabajadora que ellos denominan Proletariado”.

Esta reacción contra la llamada “Teoría Civilista” no bastó para quebrar el sistema del Código Civil, que insistía en que las partes contratantes eran iguales, y que por lo tanto era la voluntad de las mismas la que debía primar al momento de reglar los derechos. Pero el tiempo y la realidad demostraron que en definitiva, el llevar estos postulados a sus últimas consecuencias, significó que los Terratenientes fueran quienes, en realidad, regulaban la relación jurídica contractual, y el contrato no era un “diálogo de voluntades” sino un monólogo. Se hizo evidente entonces algo que marcaría un nuevo camino en el derecho: Que cuando se sustenta un régimen de libertades y derechos “absolutos”, en materia Contractual, las condiciones las impone la parte más fuerte de la relación jurídica.

Este descubrimiento produjo la fractura del Derecho Privado, y el advenimiento de los “Ordenamientos de orden Público” sobre los cuales se fueron pergeñando diferentes ramas autonómicas, como, en la cuestión que nos ocupa, el Derecho Agrario.”

Es al amparo de estos ordenamientos, que se restringe legalmente la propiedad mediante normas que reconocen como antecedente la emergencia económica, los deberes de conservación del suelo, el aprovechamiento económico de la tierra, etc. Pero esas nuevas modalidades, fruto del Dirigismo Contractual, no tuvieron, en nuestro país, el mismo predicamento que en otros países Latinoamericanos y en los Países Europeos.

No es novedad afirmar que las contrataciones previstas en la Ley de Arrendamientos y Aparcerías Rurales han dejado de utilizarse hasta hacerse casi inexistentes en el presente.

Una explicación que puede intentarse con éxito meridiano, a nuestro juicio, es que, en la mayoría de los países Desarrollados, especialmente los europeos, la variación en las modalidades de tenencia de la tierra y la cada vez más importante Regulación estatal en la materia, proviene por un lado, de las dificultades que encuentran esos países en alimentar a su población, cada vez mayor, y por el otro, los procesos de industrialización y tecnificación que sucedieron a las guerras, que han determinado que la tierra agraria sea cada vez un bien más escaso y menos rentable, de manera que se han implementado subsidios y barreras para-arancelarias que sostienen la actividad, que de otra forma hubiera perecido desde hace mucho tiempo, a los fines de no incrementar el éxodo poblacional a las zonas urbanas o industriales.

## **VI. SIGLO XX**

Nuestro País sigue siendo eminentemente agrícola, y este sector a es el que mayor participación tiene en la Balanza Comercial y en la generación de divisas, con la particularidad que todavía contamos con grandes extensiones de tierra



agrícola que no han sido incorporadas al circuito productivo, y que la explotación, en su mayor parte, sigue siendo extensiva. Es así que, luego de la sanción del Código Civil (Ley 340 promulgada el 29.09. 1869), se reguló el arrendamiento rural a través de sucesivas leyes, tales como la ley 11.170; 11.627; 12.771 y 13.246, modificándose ésta última con las leyes 21.452 y 22.298.

El sistema de Arrendamientos y Aparcerías rurales instrumentado por la ley 13.246 desplazó de la órbita de los contratos discrecionales, prevista en el Código Civil, al arrendamiento rural, estableciendo un régimen de orden público que, esencialmente, recogía la experiencia europea en general, con especial atención a la relación fuerte-débil, laque manifiestamente surge del texto mismo de este estatuto particular. La protección legal que el ordenamiento de esta ley brinda al arrendatario, más allá de su propia manifestación de voluntad, es coincidente también con la sanción de leyes de emergencia que modificaron las normas de las locaciones de cosas – inmuebles para vivienda, concretamente – transformando la autonomía de la voluntad en un principio sin virtualidad alguna, y coincidiendo con un cambio profundo en las condiciones socio políticas y culturales del país. Puede decirse que quedaba muy poco del espíritu de Vélez Sársfield en la regulación de los arrendamientos rurales.

Sin embargo, analizado en conjunto y desde una perspectiva hacia atrás, la conclusión es que el sistema de orden público no funcionó, y los contratos se celebraron, en su mayoría, fuera de los términos de la ley 13.246 y también, fuera de la figura del arrendamiento rural previsto por el Código Civil, creándose un sinnúmero de modalidades atípicas de contratación, que esencialmente respondían a los parámetros de la locación de cosas, pero sin respetar todos los elementos que tipifican el contrato.

## **CONCLUSION**

En esencia, y tal como lo significaba el Profesor Atilio Aníbal Alterini, los contratos agrícolas son contratos con “tipicidad social”. Si bien se ha modificado parcialmente el sistema con la sanción del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, es de toda evidencia que el derecho agrario, -dada la especial y compleja actividad que regula, necesita de un régimen autónomo que permita a las partes establecer modalidades contractuales propias, ello siempre y cuando las mismas no controviertan la seguridad jurídica establecida por las normas generales que regulan la contratación, o la seguridad del medio ambiente y la salud de los trabajadores y habitantes en general, establecidas en normas especiales. Esto es, - sin duda- materia de investigación y de actualización en la materia, y a ello debemos dedicarnos de aquí en más.-

## **CITAS**

Alberdi, Juan B. (1853). Sistema económico y rentístico de la Confederación Argentina. París.



Alterini, A.A. (1998). Contratos Teoría General. Buenos Aires: Astrea.

Cárcano, M. A. (1972). Evolución Histórica de la Tierra Pública (1810-1816). Buenos Aires: Editorial Universitaria 3ª ed.

García, J.A. (1998). La Ciudad indiana. Buenos Aires: Ciudad Argentina.

Medina Echavarría, J. (2017). Consideraciones Sociológicas sobre el desarrollo Económico. 1ª ed. Buenos Aires: CLACSO.

Pigretti, E. A. (1995). Contratos Agrarios. Buenos Aires: Depalma.

Pisano, N. (1980). La política Agraria de Sarmiento: La lucha contra el latifundio. Buenos Aires: Ediciones Depalma.

Wüst, G. (2006). Derecho Agrario, Empresa Agrícola y Contratos. Buenos Aires: Ed. Universidad.