

# LA PROPIEDAD INMUEBLE AGRARIA

Por el

Dr. CLEMENTE MALDONADO  
Prof. Titular de Derecho Agrario y Minería

En la época de profundos cambios que vivimos, en todos los órdenes y en todas las latitudes del mundo, con tanta diversidad de bienes creados o modificados por el hombre, a veces de asombrosa sofisticación resulta sorprendente comprobar cómo la humanidad no ha podido aún encontrar las formas jurídicas definitivas para reglar con equidad y eficiencia una institución tan elemental pero a la vez de primerísima importancia como la propiedad de la tierra productiva.-

Después de innumerables controversias entre concepciones de propiedad privada o colectiva del suelo, desde la antigüedad y a lo largo de toda la historia, asistimos en el presente siglo al duelo frontal entre las ideas de propiedad capitalista-privada y marxista-socialista.- Y con-templamos en estos días el derrumbe del sistema abolicionista de la propiedad.-

Si el mundo socialista se fundó en la eliminación de la propiedad privada y en la grave restricción de la libertad del hombre, los dos pilares por igual provocaron el undimiento del sistema.- Se abre ante el vasto conjunto de países que hicieron la experiencia bolchevique el interrogante de su futura forma de propiedad.-

Pero si llevamos nuestra mirada hacia otros continentes, como nuestra América Latina -salvo algunas zonas de excepción- (1) encontramos que las poblaciones campesinas, sumidas en el atraso y la pobreza, esperan inconcientemente, una nueva propiedad que les permita reencontrarse con su tierra y reinsertarse en el mundo productivo.-

(1) RISSO PATRON Roberto: "El Agro y la Cooperación Internacional" Ed. Arayú, Bs.As.; Distingue a Argentina de otros países Latinoamericanos por los modos de tenencia y las relaciones sociales; pero el autor del presente trabajo sostiene que también en Argentina hay muchas zonas de igual atraso rural.-

A pesar de los países que fueron fieles a la concepción de la propiedad privada, ello no les sirvió.- Las doctrinas humanistas conocidas solo alcanzan para fijar posiciones éticas o dar consejos de solidaridad, pero no llegan a la instrumentación jurídica.-

Las críticas que se alzaron contra el régimen de dominio de inmuebles, también rurales, consagrado en el Código Civil francés de 1804, comenzaron con los propios juristas franceses, como Planiol, Toussiant, o aún persisten, solo que en lo que va del presente siglo se bifurcaron en dos grandes líneas, las limitacionistas -que se proponían morigerar los rigores del individualismo de la propiedad privada- y los abolicionistas que culminaron en la frustrada experiencia socialista.-

Fueron legión los escritores ilustres del siglo XIX -aparte de los de tendencia socialista -que en oposición al excesivo individualismo del derecho codificado, denunciaron y trataron de demostrar la necesidad de orientar la propiedad hacia una más acentuada finalidad social.- Laveleye, August Comte, Fichte, Ahrens; La doctrina Católica con León XIII y los teólogos de la Iglesia.- Pero mientras la mayoría buscaba limitar el rigorismo individualista con un mayor sentido social, algunos pretendieron convertir a los titulares de dominio en verdaderos funcionarios sociales sirviendo así para fundamentar regímenes opresores como el de la Alemania nazi o el corporativismo italiano, con sus experiencias ya conocidas.-

Por nuestra parte, desde esta cátedra, no compartimos ni la concepción socialista-abolicionista, ni tampoco las limitacionistas funcionaristas o de la función social. Adoptamos sí, los principios éticos y humanitarios de la solidaridad social, pero con la aplicación de una metodología de técnica jurídica afirmando la propiedad como un bien consustancial de la naturaleza humana. Aspiramos a crear la propiedad inmueble agraria.-

Escuchamos a la doctrina agrarista argentina, como la del precursor de nuestro derecho rural: Bernardino Horne: "Quiero decir que estamos abocados al problema fundamental que tiene que resolver el país, el de fijar un régimen para la tierra pública y privada destinada a la producción.-"

"Depende de esto el porvenir, ya que sin un régimen jurídico nuevo, adaptado al ambiente, que defienda al agrario totalmente, no es posible corregir el desequilibrio entre la ciudad y el campo". "Hay que humanizar el derecho de propiedad, para que la tierra no siga siendo una mercancía pues ella produce nuestro sustento". "Hoy puede especular libremente con la tierra un propietario en este país, dejarla abandonada, desnaturalizarla, y darle el destino que le plazca, aunque perjudique a terceros."(3) Y la del Dr. Domingo Buonocore (4)

"No hemos aun instituido adecuadamente un régimen jurídico de la tie-

ra en un país en que la riqueza del agro es, y seguirá siendo por mucho tiempo, la fuente de toda su economía y el regulador de su evolución social y política". "Entre ambas existen diferencias substanciales de carácter técnico, económico y social, y reconocen asimismo diversos fundamentos". "Es de todo punto de vista lógico entonces, que estén sometidas a un tratamiento jurídico diferencial en lo que respecta a su adquisición y pérdida, limitaciones y restricciones, expropiación, transferencia, inembargabilidad, régimen de rescisión de contratos, arriendos, etc. teniendo en cuenta sobre todo que la tierra es un bien de trabajo y no simple mercancía". "Una experiencia reiterada nos dice que no basta subdividir la tierra y entregarla al colono, para que se cumplan los fines de un plan colonizador".

Las opiniones transcritas de dos prestigiosos maestros del derecho argentino constituyeron correctos enfoques al desbrozar el problema agrario del país, y quizá también de una buena parte del mundo.

Ellos reclamaban a la ciencia jurídica la elaboración de un nuevo derecho de propiedad para los inmuebles rurales, y tomamos esos altos objetivos a través del paciente estudio, de la investigación y también de la creación, partiendo del punto inicial de que las principales raíces de la cuestión agraria eran de naturaleza jurídica.- Así lo afirmamos desde nuestras primeras publicaciones sobre el tema.(5)

Se necesitaba un régimen jurídico que asegurara el manejo racional de los predios por sus titulares, que evitara a su propietario la posibilidad de desarrollar especulaciones negativas con el fundo, contrarias a los propósitos de la institución.- Impedir que subdividiera la unidad económica, o la acumulara entre ellas.- Para lograr todo ello el nuevo dominio debía ser rebocable.- Debía también preservar al agrario de las contingencias adversas de la empresa agropecuaria; es decir que su responsabilidad debía ser limitada y ella no debía incluir al fundo.- Entonces debía ser inembargable.-

De tal manera que la propiedad debía ser, además de exclusiva y perpetua, como la civil, revocable, inalterable e inembargable.- Pero tampoco se la debía consagrar en el derecho con la finalidad de sustituir a las propiedades del régimen civil tradicionales sino para coexistir armónicamente con ellas en el mismo ámbito rural.-

(3/5) Maldonado Clemente: "Dominio Agrario, Civil y Minero" Revista de la Facultad N° 4, pág. 141 Año 1962.

## CARACTERES DE LA PROPIEDAD RURAL.-

Es momento de esquematizar con claridad los perfiles singulares que habrán de distinguir a la propiedad en el contexto del derecho positivo.- Tal como hemos consignado sus caracteres deben ser los siguientes: EXCLUSIVA, PERPETUA, REVOCABLE, INALTERABLE E INEMBARGABLE - INEJECUTABLE.-

EXCLUSIVA: Igual como lo ha sido hasta hoy y sin ninguna diferenciación con la propiedad civil, porque ya hemos dicho que estamos en la firme defensa de la propiedad privada e individual.- Debe notarse que decimos individual no individualista, porque no queremos darle el énfasis absolutista que suele ser característico de los "ismos" o "istas".- Es decir una propiedad privada individual pero impregnada de solidarismo social.-

PERPETUA: Porque el titular del dominio lo podrá conservar a través del tiempo sin ninguna limitación, pudiendo transmitir libremente el dominio a quién le pareciere mejor, y transmitir por herencia, siempre que su titular cumpla con una condición importante y fundamental para el interés nacional; que la trabaje directamente y en forma racional, condición que no puede tener término de prescripción alguno y que seguirá por siempre a este tipo de propiedad.-

REVOCABLE: Cuando se da la condición resolutoria, por falta de trabajo directo y racional por parte de su propietario, el fondo vuelve a poder del Estado, sin indemnización salvo las mejoras que se establezcan en la reglamentación, para ser transmitida a otro interesado.- Este carácter de revocabilidad cuenta con antecedentes nacionales en nuestra legislación positiva.-

Pero el más interesante de todos lo constituye el caso del *dominio minero*, que es revocable cuando no se cumplen ciertas condiciones establecidas por la Ley. El código de Minería siguiendo una vieja tradición jurídica que nos viene del derecho español a través de la Colonia, ha establecido para el dominio minero los caracteres de perpetuo y revocable que no se excluyen, puesto que el derecho se conserva sin término a través del tiempo, pero cuando se da la condición que la ley no quiere que se produzca, se opera la revocatoria.- Si bien algunos autores han querido negar al dominio minero su carácter de tal, debido entre otras cosas a su carácter revocable, ello está desvirtuado por la letra clara de la ley y por la correcta doctrina.- Además, el propio régimen del dominio civil, establece formas de condiciones resolutorias, como las de los artículos 2.507 y 2.510.- Debe tenerse presente también que ya en el año 1925 (III Congreso Universitario Anual-Córdoba) se aprobó una propuesta del Dr. Tomás Yofré que decía: "Que debe ser derogado el art. 2510 del Código Civil y en su reemplazo establecerse la pérdida del dominio por su no ejercicio durante un término prudencial".

Este carácter de revocable, constituye el dispositivo legal más eficiente para asegurar la explotación racional permanente de los fondos que constituyan propiedades agrarias, y al exigirse la dirección personal de la empresa se evita cualquier manejo especulativo con ellos.-

**INALTERABLE:** Significa que no puede ser dividido ni fusionado con otros predios, para evitar la repetición de nuevas concentraciones de la propiedad.- No solamente indivisible sino también inacumulable.- Son conocidas las leyes que en nuestro país han establecido este tipo de normas, especialmente la indivisibilidad.- Solo el Estado a través del órgano específico puede modificar la inalterabilidad por obras nuevas o incorporación de nuevas tecnologías que modifiquen las condiciones de trabajo.-

**INEMBARGABLE-INEJECUTABLE:** Para defensa del agrario ante las contingencias desfavorables de la empresa agropecuaria.- Conocemos antecedentes en el derecho nacional con la ley del hogar, en la línea del "homestead" originariamente establecido para proteger la familia (menores y mujeres solteras) y la ley 14.394 con mayores motivaciones económicas, pero dejando supeditado al interés y voluntad del titular del dominio la incorporación al régimen de "bien de familia", quien puede afectar o desafectar su propiedad cuando así lo desee salvo derechos de terceros.-

Pero para que la inembargabilidad sea efectiva, deberá estar declarada también la inejecutabilidad procesal.- En la nueva propiedad, tal carácter ya no sería optativo sino sustancial para la misma, por interesar a la economía, la sociedad y al estado la mantención de tal condición.-

**PROCEDIMIENTO DE INSERCIÓN EN EL DERECHO:** Generalmente los cambios profundos de tipo estructural, que comprenden esencialmente al derecho, son precedidos por revoluciones violentas, como en los casos de las de Francia (1789) o Rusia (1917) y vinculando al tema en consideración diríamos, la primera para reafirmar la propiedad privada individualista y la segunda la abolición de aquella e implantación de la propiedad colectiva.-

En nuestro caso, estaríamos aspirando a insertar en el derecho una nueva forma de propiedad, ni individualista, ni socialista: la *propiedad agraria*, impregnada de sentido solidarista y asociada en muchos casos aunque genuinamente privada.- Esta propiedad, cuya característica distintiva en su revocabilidad, configura un nuevo tipo de institución dominial; que por cierto dejará a muchos ius civilistas en un permanente rechazo del carácter de verdadero derecho de propiedad, ya que estos reservan tal denominación exclusivamente al dominio romanista francés.-

Es importante estudiar, en consencuencia, con qué metodología podría insertarse pacíficamente en el derecho estas nuevas formas jurídicas, habida cuenta de la vigencia del principio constitucional que garantiza la propiedad y

el principio general de derecho que establece la irretroactividad de las leyes, consagrado en el artículo 3º del Código Civil.-

En primer lugar el aparente obstáculo legal del principio de garantía de la propiedad no afecta ni impide realmente a la propuesta, ya que la propiedad agraria se apoya y se ampara también en el mismo principio.- La Constitución Nacional no define, ni reglamenta el derecho de propiedad.- Es la legislación de fondo la que habría de tipificar y reglamentarla.- Y así lo ha hecho con la propiedad civil, a través del Código de Vélez Sarsfield, o la propiedad minera en el Código de Enrique Rodríguez, o de la propiedad intelectual en la ley 11.723 con sus reformas.-

Hay que diferenciar los dos niveles: el constitucional, que garantiza el derecho de propiedad privada, y el legislativo que dá forma y reglamenta a cada tipo de propiedad que fuera necesaria para la mejor conveniencia en el marco del derecho.- La propiedad agraria, cuenta con los más legítimos derechos para integrar este cuadro de instituciones, en la medida en que ella sea creada por la doctrina e instrumentada con las instituciones jurídicas idóneas para cumplir eficazmente su finalidad.-

Si ella fuera consagrada por la ley podría incorporarse al derecho positivo pacíficamente, puesto que ninguna norma constitucional lo prohíbe.- Contamos con los antecedentes, ya citados de cuerpos legales creadores de diversos tipos de propiedades, como la civil, minera o intelectual; de tal forma que nada puede impedir la sanción de la propiedad minera.-

Pero por otra parte, para preservar la armonía institucional, no deberá lesionar legítimos derechos adquiridos, respetando el principio de la irretroactividad de las leyes.- Para evitar el conflicto de intereses tendrá que manejarse cuidadosamente dentro de determinadas pautas.-

Los conceptos básicos que orientan la solución de los conflictos, potenciales o reales de las leyes en el tiempo son dos.- El primero es la casi absoluta irretroactividad de la ley, que solo reconoce como excepciones aquellas hipótesis en que el legislador, de manera expresa, ha considerado necesario dar efecto retroactivo a la nueva norma.- El segundo es la necesidad de que la nueva ley tenga aplicación inmediata, a partir de su entrada en vigencia.- (6)

Pero ante estas pautas de la dinámica del derecho debemos distinguir diferentes tipos de leyes: las que una vez sancionadas y producida su vigencia, entran a producir imperativamente situaciones jurídicas nuevas, y las que establecen posibilidades de opción para la aplicación de un nuevo régimen creado para reglar relaciones.-

(6) MOISSET DE ESPANES, Luis.- "La irretroactividad de la ley y el nuevo artículo 3 del Código Civil".- Ed. Córdoba, 1976.-

La ley 14.394 por ejemplo, cuando instituye el llamado "bien de familia" no modifica ni anula derechos a nadie en particular, sino que consagra un sistema nuevo que tampoco impone obligatoriamente sino que deja a disposición de aquel o aquellos que espontáneamente deseen incorporar su inmueble como "bien de familia".- Es decir que la nueva ley resulta de aplicación inmediata sin que sea por ello de efecto retroactivo, y tampoco produce efectos jurídicos imperativamente que puedan lesionar derechos adquiridos.-

La propiedad agraria no producirá con su sola vigencia modificaciones de derechos en forma imperativa para situaciones jurídicas ya creadas.- Su aplicación dependerá de un factor no conflictivo y que es su elemento esencial: *la libre y espontánea voluntad del titular del dominio del inmueble de que se trate.*-

Solo a partir de la expresa decisión del titular de inscribir su dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble Agraria, el bien se constituirá en "propiedad agraria" con el tipo o modalidad que el constituyente haya resuelto, ya sea individual, cooperativa o consorcial, de acuerdo con la reglamentación establecida por el P.E. y en el contexto de las leyes de fondo que la autoricen.-

Es oportuno reiterar el ejemplo comparativo de la ley 14.394 que a partir del Art.34 consagra al régimen de "bien de familia" para inmuebles urbanos o rurales bajo ciertas condiciones.- Este sistema, que busca proteger la finca considerada básica para el núcleo familiar, produce efectos recién a partir de su inscripción en el Registro Inmobiliario correspondiente, y desde entonces cuenta con los caracteres que el estatuto especial consagra, como ser: su imposibilidad de ser enajenado, que no será susceptible de ejecución ni embargo etc.(Arts.35 y siguientes) dentro de las pautas regladas por la ley, y hasta que sus constituyentes o mayoría de coherederos o condóminos decidan desafectar el bien dejando sin efecto su inscripción, o que así corresponda por las prescripciones legales de la misma (Art.49).-

El procedimiento de inserción del régimen de "bien de familia" constituye un valioso antecedente en nuestro derecho nacional, para despejar el camino al ingreso de la propiedad agraria que contará con la misma metodología para su aplicación, es decir dependiente de la voluntad de su titular.- La diferencia será que el bien de familia puede ser desafectado por él o los mismos que la inscribieron como tal, o de oficio, según prescripción de la ley; en cambio la propiedad agraria, una vez inscripta, conservará sus caracteres y su condición de tal, a perpetuidad y sin término de prescripción.- Pero es innegable que su constitución se producirá de manera pacífica, sin crear ningún tipo de lesiones a derechos adquiridos.-

Es útil tener presente el tipo de normas jurídicas que habrán de consagrar el régimen de la propiedad agraria, y en esta cuestión, tratándose de

irretroactividad de la ley, siguiendo a Moisset de Espanes (7) quien a su vez glosa a Rouvier (8), tomaremos sus esquemas doctrinarios. Para resolver los problemas de la aplicación de las leyes en el tiempo y a las distintas situaciones jurídicas distinguen cuando se trata de leyes imperativas o supletorias las que se crean o se suplantán confiriéndoles efectos diferidos o inmediatos según los casos y fijando concretamente las diferentes pautas.

Dentro de tal esquema podemos en principio atribuir a las normas creadoras del régimen de la propiedad agraria el carácter de normas supletorias pero también con carácter transitorio ya que al ser aplicada por los titulares del dominio cobran una nueva dinámica y se tornan hacia el futuro, con carácter de imperativas y de orden público.-

Pero a los efectos que tratamos, la modalidad de su inserción en el derecho positivo, lo que importa es su propia faz, la de norma de carácter supletorio y dependiente de la voluntad del propietario, lo que denota su incorporación armónica en el derecho vigente, respetuosa de los derechos adquiridos.-

**En síntesis, la propiedad agraria se incorpora al derecho como un conjunto de normas supletorias de efecto diferido, las que, al ser utilizadas por el titular de un dominio de inmueble y ser inscrita como propiedad agraria, se torna para ese caso, conjunto de normas imperativas de efecto inmediato y a perpetuidad.-**

Se podrá criticar el sistema atribuyendo "al efecto diferido" de las nuevas normas supletorias, el hecho de posibilitar la coexistencia de dos regulaciones distintas para los mismos tipos de bienes.- (9) La crítica no cuenta con base sólida pues precisamente en materia de inmuebles, nuestro derecho reconoce la coexistencia de sistemas legales diferentes para inmuebles como la propiedad minera, la propiedad civil e incluso el régimen ya mencionado del "bien de familia".- El régimen civil y el régimen agrario pueden coexistir pacíficamente sin producirse colisión de derechos.- Tratándose de normas supletorias (como las que consagran la propiedad agraria) no ponen en juego el interés público sino el interés privado, y la presunción de que la ley nueva es superior a la antigua no tiene en este caso ningún valor, puesto que se permite a las partes elegir libremente la que debe regir el bien.-

Unos podrán optar por el régimen de la propiedad civil otros por la agraria y actuando espontáneamente no habrá lesión a derechos adquiridos.- ¿Quién

(8) ROUVIER, PAUL - "Les conflicts des lois dans le temps"- París, 1929.

(9) BENEGAS Y SASSOT, R.- "La intención de partes y las leyes supletorias.



podría perjudicarse por la constitución como propiedad agraria de un inmueble cualquiera?. Solo su propietario o propietarios si fuera un condominio.- Entonces cuando decimos que solo el titular o los titulares del derecho de dominio de un inmueble pueden inscribirlos como propiedad agraria, estamos acreditando el carácter pacífico y armónico de la inserción y coexistencia de nuestra institución en el derecho positivo.-

## **INSTITUTOS JURIDICOS DE LA PROPIEDAD AGRARIA.**

Ya hemos analizado, aunque someramente los aspectos más delicados de la inserción de la nueva propiedad en el derecho.- Más adelante profundizaremos sobre los temas del principio constitucional de la inviolabilidad de la propiedad y del principio general de derecho de la irretroactividad de las leyes.- Desde ya y por las consideraciones adelantadas sostenemos que la propiedad agraria respeta y afirma tales ideas fundamentales de la ciencia jurídicas.-

Veremos ahora algunos institutos jurídicos que contiene la institución "propiedad agraria" factibles de ser considerados como demasiado innovadores.- Se trataría de evaluar hasta qué punto estos nuevos institutos estarían reñidos con la estructura jurídica y filosófica de nuestro derecho.-

Ya hemos visto que la *revocabilidad* del derecho de dominio agrario es la esencia de la institución creada en sus tres versiones.- Sería oportuno analizar entonces si tal carácter vulnera antijurídicamente el concepto fundamental del derecho del dominio civil y toda la filosofía que se encuentra detrás de él.- Juristas de marcada filiación individualista-liberal no terminan de alarmarse cuando escuchan proponer como un carácter de dominio agrario el de su revocabilidad, y más aún, cuando se pretende afirmarlo paralelamente al de su perpetuidad.- ¡Cómo podría unirse el carácter de perpetuidad a un dominio revocable!. Resulta natural que estos hagan un razonamiento ajustado a la mecánica de nuestro Código Civil que en su art. 2507 hace la diferencia entre dominio pleno o perfecto y menos pleno o imperfecto, mencionando como elemento distintivo el atributo de la perpetuidad para el primero.-

Pero, aunque ello no sea tan así, puesto que la tal perpetuidad es aún en el caso del artículo citado y el contexto general del Código Civil, un tanto relativa, se trata en última instancia del mismo nivel legislativo donde una norma puede modificar a otra o ser sencillamente diferente cuando se trata de reglar otra situación jurídica.-

La revocabilidad constituye una norma que no resulta extraña a nuestro derecho positivo, ya que se trata de una institución conocida y aplicada en el mismo.- Es cierto que para los autores que admiten el carácter absoluto de la

propiedad, la perpetuidad es la consecuencia natural de éste pero también es conocida la tendencia doctrinaria cada vez más nutrida que sostiene que la subsistencia ilimitada del derecho de propiedad sin estar sujeta a condiciones debe ser materia de discusión ya que es lógico reconocer que la sociedad está interesada en la mejor explotación de los bienes que constituyen el patrimonio general de la Nación y que no sería saludable proteger exageradamente el abandono injustificado del propietario..

Por otra parte no existe compatibilidad insalvable entre el carácter de revocable y el de perpetuo ya que la vigencia simultánea de ambos está admitida supletoriamente en la regulación del Código Civil.- La propiedad civil es perpetua pero puede extinguirse por el no ejercicio de ella y a la vez el ejercicio de la posesión por un tercero durante el transcurso de diez años.- Es cierto que la institución no es la revocatoria propiamente, sino que se trata de la acción posesoria, usucapion, o prescripción adquisitiva, pero de cualquier manera es la pérdida del derecho de dominio opuesta a su carácter de perpetuidad.-

Podemos reiterar también la cita de antecedentes mencionados de la ley Nº21900 de tierras fiscales en zona de fronteras.- Creemos con esto haber demostrado que el carácter revocable de la propiedad agraria si bien constituye una disminución en los atributos de la propiedad, no repugna a nuestro derecho y que adoptándose un método adecuado de incorporación a nuestras relaciones jurídicas, como señalábamos con anterioridad, no causa ningún gravamen injusto ni lesiona legítimos derechos adquiridos de terceros.-

La *inalterabilidad* es otro de los caracteres de la propiedad agraria que podría ser objeto de crítica por falta de adaptabilidad a nuestro contexto jurídico institucional.- Este instituto comprende dos aspectos inhibitorios; uno referido a la prohibición de subdividir el fundo y otro orientado a evitar la acumulación de fondos que pudieran configurar progresiva concentración que desnaturalice las finalidades de la política que inspiran la propiedad agraria.-

El aspecto tendiente a evitar subdivisiones no requiere mayores explicaciones ya que la pulverización de los inmuebles rurales constituye un viejo y conocido problema no solo del campo argentino sino de muchos países del mundo.- Son diversos los antecedentes legislativos que contamos en nuestro propio derecho, desde la vieja ley del hogar pasando por la ley 13.995, la 14.394 que instituye al bien de familia etc..- Finalmente el Código Civil a través de la reforma de la ley 17.711 incorporó dos disposiciones que se orientan a ello.-

Esta reforma agregó al artículo 2.326 un párrafo que expresa lo siguiente: "... No podrán dividirse las cosas cuando ello convierte en antieconómico su uso y aprovechamiento.- Las autoridades locales podrán reglamentar en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica".-

De manera cóncordante el artículo 3.475 Bis, refiriéndose a la partición de la herencia, establece en su parte final: "La división de bienes no podrá hacerse cuando convierta en antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el artículo 2.326".-

Las referidas normas ponen límite a las facultades del propietario y tienen efecto inmediato pues recaen sobre consecuencias de la situación jurídica de propiedad; por ello; cualquiera fuese el tiempo en que esa situación se constituyó a partir de la vigencia de la ley 17.111 no será posible dividir las cosas o bienes, cuando ella convierta su uso en antieconómica, mediando la adecuada reglamentación de las jurisdicciones locales.- Resulta evidente que el primer aspecto de la indivisibilidad de la propiedad agraria se encuentra desde ya previsto por el derecho nacional.-

No ocurre lo mismo con el segundo aspecto señalado: el de la prohibición de acumular propiedades agrarias, tema que se ha descuidado en general en la legislación, en materia de colonización y razón por la cual algunas viejas colonias llegaron a convertirse en una sola gran propiedad concentrada en un solo titular.-

No debe entenderse que somos contrarios a la concentración de propiedades en general, ya que en muchos casos responde a una sana dinámica empresaria que, como en todas las manifestaciones de la economía, tienden a la expansión de la unidad productiva y que resulta beneficiosa para el medio y para el interés general.-

Lo que se trata de lograr cuando se elabora la propiedad agraria en sus distintos tipos es mantener una funcionalidad humana dentro de una política de producción racional y, -especialmente en sus formas asociativas- de capacitación y promoción de sus integrantes.-

Todo ello se desnaturalizaría si se admitiera un proceso de acaparamiento dentro de un centro de producción cooperativo o consorcial.-

Otro aspecto que incide y se vincula intimamente con el tema de la inalterabilidad, es decir con el conjunto global de aspectos, preindicados, comprensivo tanto de la indivisibilidad como la de la inacumulabilidad, es el tema de la *sucesión agraria*, es decir de la necesidad de preservar no solo ya en los casos de las formas asociativas, la funcionabilidad procurada, sino también en el tipo individual de propiedad agraria la conservación de la integridad de la unidad productiva.-

La inalterabilidad de la propiedad agraria, produce un espacio sucesorio en el régimen sucesorio que resulta cuestionado en una de sus instituciones fundamentales: la "participación forzosa", que justamente la doctrina de la propiedad agraria trata no solo de quitarle su carácter imperativo, sino transmitir la obligatoriedad en sentido inverso :es decir la necesidad de mantener

inalterable la unidad productiva que constituye la propiedad agraria, en cualquiera de sus tipos: individual, cooperativa o consorcial. Ellos deben atravesar la transmisión sucesoria incolumes para quedar en la titularidad de uno solo de los herederos.- La ley y el estado contribuirán para que el beneficio desinterese por los créditos de sus respectivas alicuotas a su coherederos.-

Y esto nos pone frente a una institución que, debemos reconocer, puede ser discutible, y por tanto debemos analizarla con detenimiento.- Se trata de la institución conocida en el medievo como "mayorazgo" o quizás de la figura del derecho alemán denominada "Anerbenrecht".-

En Alemania, desde 1.919, se inicia un proceso de colonización interior, tendiente a originar los males originados por la presencia de latifundios y la generalización de minifundios.- En diversas leyes se establecen medidas destinadas a posibilitar la habilitación de zonas inexploradas y a defender la unidad económica de explotación.- De entre estas normas podemos distinguir algunas que consagran instituciones que configuran una neta diferenciación del régimen de la propiedad civil.- Los "Retengüter", pequeñas unidades económicas creadas por el estado; tenían los caracteres de "indivisibles" e "inalienables"; se daba a los concesionarios un derecho de uso garantizado contra el uso de cánón fijo o amotizable por anualidades.- Esta forma de ocupación del suelo, se deriva de la ley de colonización alemana de 1890, y en forma más o menos parecida tuvo aplicación en distintos estados de Alemania, como los de Anhalt, Gotha, Hesse, Bresswiche, y otros.-(10)

Es de Alemania también la institución del "Anerbenrecht" que contiene reglas especiales para la transmisión hereditaria de un dominio rural, y por los cuales se evita el fraccionamiento del predio por la partición conservando la propiedad completa, total para un heredero, llamado el "Anerbe" con el cargo de indemnizar a los demás herederos.- Los distintos Estados germanos han diferido en detalles acerca de la reglamentación de esta institución, pero manteniendo sus caracteres fundamentales.-(11)

Como puede apreciarse, tales disposiciones afectan directamente a distintos aspectos del régimen de la propiedad civil.- Tanto el "Retengüter" como el "Anerbenrecht", son formas de propiedades familiares, tipos de "Homestead" y tienden a consagrar una serie de medidas de protección para las unidades económicas como bienes de familia.- Caracteres similares se encuentran en las más diversas legislaciones, como en Francia (ley del 12 de julio de 1909) en Grecia, Checoslovaquia, Hungría, etc.- En todas ellas se tiende a modificar el régimen sucesorio en lo que se refiere a estos bienes de

(10) WAUTERS, Arturo - "La reforma agraria en Europa" - Buenos Aires año 1952.-

(11) ARIAS, José - "Sucesiones" - Buenos Aires, 1.942.-

familia, así como los sistemas de transmisión a título singular y las condiciones para el mantenimiento del derecho de propiedad.- Crean igualmente normas jurídicas protectoras de la familia agrícola y su estabilidad.- Se ha ido perfilando así un tipo especial de propiedad inmobiliaria; para la familia campesina.-

Aunque no son instituciones idénticas, su análisis nos lleva a hacer el estudio comparativo entre la modalidad sucesoria en la propiedad agraria y el "mayorazgo" y al género que lo comprende: "las vinculaciones". Estos derechos reales, típicos de la época feudal, en cuyo transcurso nacieron y culminaron hasta que, en sus postrimerías o a poco de la extinción del régimen, desaparecieron ante la indiferencia o desprecio de los juristas.-

Efectivamente, entre los derechos reales característicos del feudalismo, el de "superficie", y el de las "vinculaciones", que comprenden a los mayorazgos y las capellanías, resulta aparentemente muy limitado lo rescatable y parecieran con solo algún valor histórico.-

Tratemos de demostrar sin embargo, que estas vetustas instituciones quizá puedan ser muy útiles en el derecho moderno en la medida que puedan lograr una función idónea para el cumplimiento de los objetivos finalistas del derecho.- En el quehacer doctrinario actual ya está siendo reclamado el de superficie, y también nuestra ciencia apeló a formas como la antigua institución de la "ley del hogar" el "homestead" inglés o el "anerbenrech" alemán, y nosotros a nuestra "propiedad agraria".-

## PROYECCION MODERNA DE VIEJAS INSTITUCIONES.

Corresponde preguntarnos si es que las condiciones actuales retrotraen el derecho a épocas y circunstancias totalmente superadas en la historia o está ocurriendo que algunas instituciones antiguas pueden proyectarse al mundo moderno con contenidos diferentes.

Al analizar las estructura jurídica de una institución de derecho podremos advertir en ella dos faces: una referida a su funcionamiento como regla ordenadora de la conducta humana y su relación con los bienes, y otra que comprende los objetivos que ella se propone cumplir, la finalidad querida por la norma.- Lo primero es la mecánica de funcionamiento de la regulación jurídica, lo segundo su trascendencia al medio: sus frutos o resultados esperados, o sea la función económica o social que debía cumplir.-

Daremos algunos conceptos para ubicar con claridad el tema.- Comenzando por el concepto genérico podemos decir que el derecho real llamado de VINCULACION consistía en la *sujeción de uno o varios bienes raíces a la propiedad de una determinada familia o de determinados sucesores en forma*

*perpetua*.- Se notaban en ellas los siguientes caracteres: 1) Perpetuidad-inalienabilidad, y 2) Inalterabilidad en el orden de suceder.-

Las vinculaciones tenían dos maneras prácticas de expresarse: una civil y una religiosa.- La primera era el mayorazgo, las segundas las capellanías.- Sin entrar en esta oportunidad a explayarnos sobre la institución del mayorazgo diremos que ella tuvo su razón de ser en el orgullo familiar y la concepción aristocrática de la vida, mientras las capellanías aunque con parecidas características se ponía el énfasis en convicciones de fé cristiana, más concretamente católica.-

El mayorazgo fue el derecho real por el cual los bienes de una familia se mantenían o transmitían en función y beneficio del primogénito, el "maior natu" o primer nacido; por eso se la denomina vinculación civil, en tanto que en las capellanías el derecho real implicaba la vinculación de bienes en función del cargo y obligación de celebrar anualmente una o muchas misas en cierta capilla, iglesia o altar en memoria generalmente del instituyente o lo que se indicaba. Era un beneficio eclesiástico impropio, de función particular (12).

Puede afirmarse que estos han sido de los derechos reales del feudalismo peor recordados y con una imágen apriorista negativa, por lo que rescatar de ellos aspectos útiles para nuestro derecho moderno, resultará difícil tarea, a la que tendremos que avocarnos porque necesitamos algunos de sus elementos.-

Dejamos en claro desde ya que no nos interesa ni sus contenidos ni sus significados; pero consideramos que la mecánica de alguno de ellas pueden ser muy útiles para el desenvolvimiento de la propiedad agraria a pesar de lo vetusto de estos institutos.-

En las tres modalidades de la propiedad agraria que enseñamos, la individual, cooperativa o consorcial, interesa evitar la desintegración predial de sus unidades, como también en las dos últimas impedir su acumulación o concentración.- Pero además, y también esto ocurre en las dos expresiones asociativas, resulta necesario el funcionamiento productivo dentro del sistema cooperativo o consorcial, siendo esta una condición obligatoria y perpetua.-

De tal manera, al necesitar recurrir a dispositivos jurídicos adecuados para lograr tales propósitos, nos ocurre que la mayor aproximación al funcionamiento legal buscado encontramos en ciertos derechos reales desaceptos legales que pueden resultar adecuados al manejo que se quiere dar a los distintos tipos de propiedad agraria.-

En nuestro derecho nacional, hemos visto que no es extraño el tema de

(12) ALLENDE, Guillermo L. "T. de enfiteusis y otros d.reales" A.Perrot/946.-

la preocupación para evitar la excesiva subdivisión de predios, y tanto el artículo 3.475 bis vinculado a la partición de la herencia, tratan de prevenir tales excesos; y además otras normas persiguen la conservación de la unidad patrimonial productiva, como en el caso de "bien de familia".

No obstante podemos advertir que será necesario en doctrina, replantear a fondo la continuidad posible del manejo unitario, unipersonal de la titularidad de una unidad productiva agraria, lo que forzosamente nos lleva a rever la institución alemana del "Anerbenrecht" como versión moderna, y diferente por supuesto de la vieja institución del "mayorazgo".

Podemos ver así con claridad que es lo que debe rescatarse de la vetusta institución medioeval. No será sin duda, la veleidad y orgullo familiar aristocratizante y machista de conservar un patrimonio bajo la titularidad del varón primogénito aunque fuera un inútil y carente de vocación de trabajo, como la fué en general en las distintas especies de mayorazgo instituidos en la lejana historia.- Aquí se trata de conservar la unidad productiva para que pueda seguir siendo objeto de una explotación racional y redituable pero sin ningún elemento de injusticia donde no podrán caber las irratantes diferencias entre el mayorazgo y los segundones desheredados, sino que todos los hijos por igual tendrán que ser satisfechos en sus legítimos derechos y recibir sus alícuotas en los valores equivalentes.-

Por una parte los fundamentos, objetivos y proyección antiguos, de finalidad social aristocrática, y por el otro la concepción moderna: racional, justa, humana y progresista.- ¿Qué tomamos de la antigua institución?; su estructura jurídica funcional: la aptitud legal que permita el mantenimiento de la unidad productiva.-

Similar al caso de la institución del mayorazgo la "vinculación" como derecho genérico comprensivo de aquel involucra la aptitud jurídica de mantener a un conjunto de bienes sujetos a una determinada titularidad a perpetuidad.-

Esta sujeción de un conjunto de bienes al cumplimiento de una función productiva de forma asociativa es lo que nos interesa rescatar del antiguo derecho real ya analizado.- No nos interesan los contenidos de las especies en que las viejas vinculaciones se expresaban como mayorazgo o capellanías cuyo fundamento carecen de actualidad, pero si queremos rescatar el resorte legal necesario para poder mantener a las propiedades agrarias cooperativas o consorciales afectadas a perpetuidad a un funcionamiento específico que constituye un objetivo agrotécnico ineludible para el éxito de los centros de producción agraria y de la rehabilitación socioeconómica de sus integrantes.-

En este aspecto debemos reconocer que no podremos exhibir antecedentes en materia de legislación o doctrina, ni en nuestro derecho ni el de otros

países.- Por lo menos desconocemos experiencias de esta naturaleza que una a la vez elementos como la propiedad privada y simultáneamente el funcionamiento productivo conjunto obligatorio, coexistiendo con la libertad del productor.-

Tendrá que ser necesariamente objeto de una legislación de fondo en la que así se disponga y en ese sentido nos remitimos al proyecto de ley considerado por la H.Cámara de Diputados de la Nación en el año 1973.- (13) En su articulado se proponía la consagración de normas específicas que establecían la afectación de bienes de propiedades agrarias al funcionamiento asociativo a perpetuidad.-

## CONCLUSIONES

Como lo señalamos al principio, a pesar del espectacular progreso de la humanidad, expresado a través de los países mas desarrollados, el derecho mundial no ha encontrado la forma de reglar las formas de tenencias adecuadas para posibilitar la incorporación a la actividad productiva en medida eficaz, a millones de campesinos que se encuentran por debajo de los niveles de pobreza.- No se ha resuelto el problema de la tierra.-

El fracaso de la experiencia socialista que unde en la desesperación a tantas poblaciones rurales de los países del Este, no conlleva necesariamente a que por ello la propiedad individualista tradicional sea lo bueno y digno de mantenerse a todo rumbo.- Muchos pueblos con legislación occidental (liberal capitalista) -como los latinoamericanos- tienen a los sectores campesinos absolutamente sumergidos y con presiones a punto de estallar.- Las críticas al modelo individualista persisten con las mismas razones.-

Las doctrinas humanistas con ser solidarias y generosas no resuelven el problema, porque sus expresiones no alcanzan y no llegan a conformar los instrumentos jurídicos en que deberá basarse la recuperación de los agrarios.- Es cierto que la propiedad civil de los inmuebles rurales ha sido y es útil para los hombres capacitados para trabajar la tierra con sentido empresario; pero se trata de ayudar a los que no cuentan con la capacidad necesaria y están postergados y en la mayoría de los casos condenados al hambre.-

El humilde hombre de campo necesita el apoyo de una propiedad agraria que sea hecha a su medida para ayudarlo a recuperarse para la

(13) MALDONADO, Clemente - "Proyecto de Ley sobre Propiedad Agraria",  
Ver página 72, Art.22º/23º.-



**producción eficiente y para su progreso como ser humano.- El derecho que es una ciencia ética debe brindarle los instrumentos idóneos para recuperar su dignidad.-**