

Hay ideas equivocadas sobre arrendamientos rurales

Marcos Gallacher

—PARA LA NACION—

En ciertos ambientes circula la opinión de que los contratos de arrendamiento de corto plazo son la causa de “males” que aquejan a la producción agropecuaria del país. Uno de estos males es la creciente importancia de malezas resistentes a los herbicidas. De acuerdo con esta línea de pensamiento, la ausencia de acuerdos de largo plazo entre partes resulta en una elección “miope” de sistemas de control de malezas, rotaciones y otros aspectos.

Cargar diversos pecados sobre los arrendamientos de corto plazo no es nuevo: al mencionado problema de enmalezamiento se agregan otros como la degradación de suelos que también se atribuye a una visión cortoplacista. La solución —se propone— es introducir legislación que impida que los acuerdos entre partes tengan duraciones menores a tres, cuatro o más años. Siguiendo la lógica de estos expertos: ¿no resultaría entonces mejor que todo contrato de alquiler tuviera una duración mínima de 10, 20 o más años?

Los argumentos anteriores son errados: un contrato que resulta en reducción futura de capacidad productiva (por enmalezamiento, degradación u otro motivo) será siempre descartado a favor de otro donde estos problemas son menores. En efecto, no existe razón para

que el dueño de tierra “mire para otro lado” y permita que la capacidad productiva de su predio disminuya. Si lo hace, lo único que logrará es poder alquilarlo en el futuro a menor precio.

“Optimización intertemporal”

El problema que enfrenta el decisor no es maximizar ingresos “hoy” sino hacerlo a lo largo del tiempo. Esta “optimización intertemporal” toma en cuenta las implicancias de decisiones presentes sobre ingresos y costos futuros. Una inversión será siempre atractiva si el retorno que resulta de ella es menor que la tasa de interés de los recursos necesarios para llevarla a cabo. Muchas inversiones son dejadas de lado o postergadas no por “miopía, ignorancia o egoísmo” de parte del empresario sino por estar sujeta la empresa a restricciones de capital. Altas tasas de interés llevan a privilegiar el corto plazo.

Los contratos implícitos o explícitos que vinculan a dueños de tierra con inversores, semilleros y otros productores son eficientes en la medida que maximizan la suma de la renta que reciben las partes involucradas. El sentido común (y las investigaciones académicas) sugiere que las formas contractuales ineficientes no sobreviven: reemplazar un contrato ineficiente por uno eficiente permite que todos los participantes ganen, o por lo menos que algunos ganen sin que otros pierdan.

Los contratos de arrendamiento con plazos mayores a un año son escasamente utilizados pues exponen

a las partes a riesgos innecesarios. Cambios de precios de productos o de insumos requieren modificación de planteos productivos. ¿Cómo incorporar esto a un contrato plurianual? ¿Cómo pueden propietario y arrendatario comprometerse a contratos plurianuales, cuando al inicio de la relación entre partes la productividad de los lotes se conoce sólo en forma imperfecta?

La existencia de contratos anuales no impide que las relaciones entre partes duren varios años. En efecto, una porción importante de los arreglos de uso de tierra implican relaciones relativamente prolongadas entre dueños de tierra y arrendatarios: una vez que estos se conocen existen para ambos costos en “divorciarse y buscar otra pareja”. Estos costos hacen que en toda negociación el actual arrendatario tenga una ventaja parcial sobre aquel que le disputa el uso de un lote. Pero en la amplia mayoría de los casos se elige renovar un contrato anual.

Restringir la posibilidad de acuerdos de arrendamiento de corto plazo reduce el conjunto de opciones posibles, y por lo tanto implica reales costos. Estos costos se manifiestan en mayor riesgo y pérdida de capacidad de adaptación y de castigo por incumplimiento contractual. Implican también mayores posibilidades de litigio entre partes. ●

El autor es director de la Maestría en Agronegocios de la Universidad del CEMA