

Regulación del Uso del Suelo: ¿Quién se beneficia?

Marcos Gallacher

Cronista Comercial 2 de Octubre 2015

En el reciente congreso de AAPRESID, así como en otros eventos del sector se ha otorgado un lugar privilegiado al tema de la regulación del uso del suelo agrícola. Las propuestas de regulación incluyen aspectos vinculados a contratos de arrendamientos, como así también a planes productivos y de rotación. Con variantes, la regulación apunta a acotar – en grado variable, según de quien viene la iniciativa – el menú de opciones al cual pueden elegir arrendatarios, dueños de tierra y empresarios en general.

Analizar el origen de regulación requiere prestar atención a la oferta y la demanda de la misma. La teoría del “public choice” (“teoría de la elección pública”) desarrollada por el premio Nobel en economía James Buchanan ayuda a comprender esta oferta y demanda, como así también las consecuencias que la regulación tiene sobre la eficiencia. La frase de Buchanan “politics without romance” (“política sin romance”) sugiere mirar con escepticismo “soluciones” que políticos, funcionarios y aún algunos empresarios ofrecen y que resultan en avance de decisiones colectivas (políticas) sobre las que toman en forma espontánea agentes individuales.

Como ejemplo, analicemos regulación tendiente a obligar a dueños de tierra y arrendatarios a celebrar contratos plurianuales. Un primer aspecto a destacar es que estos contratos hoy son posibles: de hecho, un elevado número de tambos operan en tierras alquiladas según este tipo de acuerdos. En efecto, la necesidad de sembrar pasturas y construir instalaciones requiere garantías de continuidad, y esto se logra a través de contratos por varios años. Lo mismo ocurre con contratos en ganadería de cría o invernada. Pero en agricultura, los contratos plurianuales en general son descartados en favor de los de un año de duración.

¿Por qué algunos empresarios ven con buenos ojos legislación que obliga a plazos contractuales mínimos? Una explicación es que la renovación anual de contratos

resulta tanto más onerosa cuanto mayor es el número de contratos que el arrendatario debe celebrar. Así, el “Rey de la Soja” que en algún momento sembraba decenas de miles de hectáreas enfrenta todos los años un problema de negociación no menor pues debe renovar 50, 80 o más (¿?) contratos individuales. Por el contrario, el agricultor que siembra 500, 800 o 1500 hectáreas renueva anualmente un número reducido de contratos lo cual no supone mayor dificultad. Este agricultor tiene una relación personalizada con quien aporta la tierra. Se conocen, interactúan y por supuesto una vez que tienen confianza y respeto mutuo prefieren seguir trabajando el uno con el otro y no “divorciarse y buscar otra pareja”. Por el contrario, la gran empresa o el “pool” tienen mayor dificultad para esta relación personalizada. Una vez más, los contratos anuales no son problema para el productor mediano, pero sí para el muy grande. Según leo en medios periodísticos y escucho en reuniones a las que asisto frecuentemente son estos grandes arrendatarios lo que en forma abierta o implícita abogan por regulación contractual en materia de plazos.

Por supuesto, el contrato plurianual implica mayor riesgo de litigio: si alguna de las partes incumple debe iniciarse un proceso de desalojo, cobro de deuda y de punitivos. El contrato plurianual requerirá – a diferencia del anual – suficientes garantías para contemplar estas eventualidades. El que tenga mejores abogados y capacidad de litigar estará en mejores condiciones: la gran empresa o el “pool” tienen ventajas evidentes en este respecto. En este infierno judicial el pequeño – sea arrendatario o dueño de tierra – pierde.

Otro tipo de regulación que algunos quieren ver asomar es la relacionada a rotaciones, uso de fertilizantes y sistemas de laboreos. Aquí también el grande tiene ventajas con respecto al chico ya que el costo de llenar planillas, hacer trámites necesarios, contratar ingenieros o gestores, presentar reclamos (y eventualmente “aceitar” resolución favorable a éstos) no es 10 veces mayor para un productor de 5000 hectáreas que para uno de 500. Por lo tanto, el costo expresado por hectárea sembrada de toda esta maraña regulatoria castiga al chico y favorece en términos relativos al grande.

En definitiva: la regulación económica no es neutra en sus efectos. Esto explica por qué distintos agentes económicos pueden estar a favor o en contra de ella. En el caso de la regulación del uso del suelo, ésta afecta en forma diferencial a empresas de

distinto tamaño. Aunque parezca contra intuitivo, los pequeños y medianos agricultores y propietarios de tierra serán los más perjudicados por este tipo de medidas.