

accesorios o instrumentales a su objeto fuera del lugar de su constitución como, por ejemplo, presentarse a una licitación.

Al no ser la creación de un consorcio con una sociedad anónima uruguaya un acto «habitual» comprendido dentro de su objeto, podrá realizarlo sin ninguna otra exigencia más que probar haber sido debidamente constituida conforme al orden jurídico fundante (el del lugar de constitución).

Esc. Mariana Ulery Navascués
Informante

La Comisión de Derecho Internacional Privado, integrada por los Escs. Alejandro Achard y Ruben Santos Belandro, aprueba el informe que antecede.

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.12.2022, expediente 2658/2022.*

SOCIEDAD CIVIL. SOCIEDAD AGRARIA. UNIÓN CONCUBINARIA.
BIEN INMUEBLE RURAL. PUBLICIDAD REGISTRAL.
PERSONA JURÍDICA. COMPRAVENTA

Resumen

Sociedad civil con objeto actividad agraria, entendida en la concepción amplia de la ley 17.777; personería jurídica; responsabilidad ilimitada y no subsidiaria de los socios; disolución por vencimiento de plazo; régimen supletorio del Código Civil. Los integrantes de la sociedad podrán enajenar a un tercero el inmueble rural propiedad de la sociedad sin necesidad de otorgar acto previo alguno.

La sociedad en análisis tiene un objeto que no es exclusivamente agrario. Al incluir dentro de su objeto la posibilidad de desarrollar una actividad que no es agraria, no cumple con los requisitos previstos por el artículo 21 de la ley 17.777 para adoptar el tipo social «sociedad civil con objeto exclusivamente agrario».

Informes: Registral, Civil y Agrario

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

1986. *Constitución de sociedad civil.* Por escritura autorizada el 1.7.1986 en Montevideo por el escribano ..., los señores L (casado bajo el régimen legal con X) y M (casado y separado judicialmente de bienes con P) constituyeron

una sociedad civil bajo la denominación «L y M Sociedad Civil Ganadera», con el siguiente objeto: *a)* adquisición y explotación de inmuebles rurales; *b)* compra y venta de ganado; *c)* producción y elaboración de productos agropecuarios y su comercialización; *d)* importación y exportación; *e)* para el mejor aprovechamiento del capital, realizar uniones accidentales o permanentes con sociedad o asociaciones o personas físicas. El plazo de duración de la sociedad se estableció en veinte años, a contar desde su constitución.

1990. *Compraventa judicial.* Por escritura autorizada el 21.12.1990 por el escribano ..., el juez letrado de ... enajenó por título compraventa y modo tradición a L y M Sociedad Civil Ganadera la propiedad y posesión del padrón ... de Maldonado. El asiento registral refleja como parte compradora a L y M Sociedad Civil Ganadera.

2017. *Reconocimiento judicial de unión concubinaria.* La sentencia del Juzgado Letrado de Familia de ... Turno n.º .../2017 reconoció el concubinato entre M y T a partir del año 1985, vigente a la fecha de solicitud de reconocimiento. Dicha sentencia fue comunicada por oficio n.º .../2018, inscripto en el Registro Nacional de Actos Personales el 12.3.2018.

2018. *Sucesión.* El 17.8.2018 falleció el socio M, divorciado de sus primeras nupcias con P y en unión concubinaria reconocida judicialmente con T. La sucesión fue tramitada ante el Juzgado Letrado de Familia de ... Turno, expediente n.º .../2018. La sucesión fue declarada judicialmente abierta por auto n.º ... del 3.10.2018. Se incluyó en la relación de bienes, entre otros, la *cuarta parte indivisa* del padrón rural n.º ... de Maldonado. Por auto n.º .../2019 y rectificatorio n.º .../2019 se declaró única y universal heredera del fallecido M a su concubina, T.

En el certificado notarial complementario se hace referencia a que la inclusión de la cuarta parte del citado padrón obedece a la disolución de la sociedad civil ganadera por vencimiento del plazo; corresponde al causante el 25 % del citado padrón.

El criterio de la escribana que tramitó la sucesión de M fue considerar que la sociedad civil ganadera no tenía personería jurídica; así lo certificó al momento del levantamiento de la observación de la inscripción del certificado de resultancias de autos formulada por el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Maldonado. El registrador levantó la observación y admitió en carácter de definitiva la inscripción con inclusión del 25 % del inmueble.

II. SITUACIÓN JURÍDICA

Hoy se proyecta enajenar el padrón rural ... de Maldonado por parte de T (concubina del socio fallecido M) y los cónyuges L y X.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La sociedad civil se rige por el Código Civil, artículo 1875 y siguientes. Tradicionalmente, se han discutido varios aspectos con relación a este tipo

de sociedades; sobre todo, en lo que tiene que ver con su personería jurídica, autonomía, patrimonio social, poder de agresión de los acreedores de uno de los socios sobre bienes adquiridos por la sociedad, procedencia de venias en caso de enajenación por parte de menores, etcétera.

La posición mayoritaria durante mucho tiempo, podría decirse, fue la de no atribuirles personería jurídica. En ese sentido, se fue buscando distintas soluciones en el ámbito doctrinario: patrimonio de afectación, comunidad germánica (*gesante Hand*), patrimonio autónomo imperfecto, etcétera. Al respecto puede referenciarse a autores como PEIRANO, MIRANDA y MOLLA.²⁶¹ Otros autores sí le reconocían personería, interpretando las mismas normas del Código Civil que le son aplicables; es el caso de DE MARÍA, VAZ FERREIRA, BIASCO y BERDAGUER.²⁶²

Grandes fueron los debates con relación al tema e innumerables las consultas realizadas a las comisiones de Derecho Civil y Agrario de la Asociación de Escribanos del Uruguay. La incertidumbre en cuanto a la interpretación se plasmaba en la práctica. A nivel registral, por ejemplo, los Registros Públicos no han tenido una posición unánime respecto a si al momento de presentación a inscribir un documento —compraventa de un bien inmueble adquirido por la sociedad civil, por caso— se ingresaba como titular a la sociedad civil o a cada uno de los socios, en forma individual. En el caso que nos ocupa, el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria de Maldonado ingresó en el asiento registral en carácter de parte compradora a L y M Sociedad Civil Ganadera, reflejo de lo consignado en la compraventa respectiva.

Se sanciona la ley 17.777, publicada el 2 de junio de 2004, y su decreto reglamentario 403/004. La ley, en su artículo 21, establece:

Las sociedades civiles con contrato escrito que tengan exclusivamente objeto agrario tendrán personería jurídica desde el momento de su constitución.

La personería tendrá vigencia también para las sociedades referidas constituidas antes de la vigencia de la presente ley, pero sin efecto retroactivo, y en ningún momento afectará los derechos de los terceros constituidos con anterioridad a dicha vigencia [...].

Esto quiere decir, sin lugar a ninguna discusión, que las sociedades con dicho objeto que estuvieran vigentes al momento de sanción de la ley tienen personería jurídica.

A criterio de la consultante, la sociedad civil ganadera L y M encuadra en lo previsto por la citada norma, en tanto contaba con contrato escrito; tenía objeto exclusivamente agrario, conforme lo que surge de la cláusula

261 MOLLA CAMACHO, Roque. «Sociedades de hecho y regulares». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69, n.º 10-12 (oct.-dic. 1983).

262 BERDAGUER, Jaime. *La sociedad civil: ¿es sujeto de derecho? El condominio, la copropiedad horizontal, la comunidad en mano común: ¿son sujetos de derecho?* Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2007.

primera del contrato social, y además se trataba de una sociedad vigente al momento de la sanción de la ley.

La disolución por vencimiento del plazo se produce al cumplimiento del plazo original establecido en el contrato social, esto es, a los veinte años desde la fecha de constitución (cláusula cuarta), lo que tuvo lugar el 1.7.1986. Es decir, la disolución operó de pleno derecho el 1.7.2006. Entonces, a partir del año 2004 se debería concluir que la sociedad es persona jurídica, lo que implica admitir que tiene patrimonio social autónomo, diferente del patrimonio de los respectivos socios.

Siguiendo este razonamiento, al momento del fallecimiento del socio M (17.8.2018) se debió incluir el porcentaje que tenía en la sociedad civil y no el porcentaje respecto a un bien en particular, como se hizo (cuarta parte indivisa del padrón rural n.º ... de Maldonado). En ese sentido se ha pronunciado la Asociación de Escribanos del Uruguay en informe de las comisiones de Derecho Agrario y Derecho Civil:²⁶³

La sociedad civil con objeto agrario es un tipo social creado por la ley 17.777 a la que se le reconoce personería jurídica desde su constitución. Los bienes adquiridos por dicha sociedad se encuentran en su patrimonio, y los socios tienen un derecho de participación en la sociedad, no un derecho a la cuota de parte de estos. De conformidad con el contrato social analizado en la presente consulta, en el caso de que fallezca alguno de los socios, la sociedad continúa entre los socios sobrevivientes y los herederos del socio fallecido. Dicha situación no tiene efectos en los bienes que forman parte del patrimonio de la sociedad; los herederos del socio fallecido adquieren la participación social de aquel, y no corresponde incluir la cuota parte de dichos bienes en la sucesión del socio fallecido.

Del mismo modo, se hace referencia a que tampoco sería necesaria la declaratoria prevista por el artículo 15 del decreto 403/004 cuando del asiento registral de la compraventa surge como adquirente la sociedad civil. En efecto, el citado artículo establece:

La transformación en persona jurídica de las sociedades civiles con objeto agrario prevista en el artículo 21 de la ley 17.777 implica la continuidad de pleno derecho de su patrimonio social (C. Civil, art. 1922) a nombre del sujeto colectivo. Si existieren bienes sociales registrados a nombre de los socios en el Registro de la Propiedad, se podrá registrar la transformación de la sociedad civil en persona jurídica. Dicha transformación se inscribirá en el Registro de la Propiedad competente mediante la presentación de una declaratoria otorgada por todos los socios, con las mismas formalidades que revistió el acto de enajenación [...].

263 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO AGRARIO (informante: Tabaré RODRÍGUEZ DE ALMEIDA), COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Sociedad civil. Sociedad agraria. Persona jurídica. Sucesiones. Socio». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic. 2019), pp. 443-457.

En el caso que nos ocupa surge como adquirente la sociedad civil, pero luego se incluyó un porcentaje del bien concreto en la sucesión del socio fallecido.

Por su parte, concluir que se trata de una persona jurídica con patrimonio autónomo y distinto al de los socios no agota el tema: producida la disolución posterior —por vencimiento del plazo—, es necesario resolver si procede o no la liquidación, y en caso afirmativo, si dicha personería jurídica subsiste durante todo el proceso de liquidación.

El artículo 1937 del Código Civil establece:

Disuelta la sociedad, se procederá a la división de los objetos que componen su haber. Las reglas relativas a la partición de bienes hereditarios y a las obligaciones entre coherederos se aplicarán a la división del caudal social y a las obligaciones entre los miembros de la sociedad disuelta, salvo en cuanto se opongan a las disposiciones de este título.

Con relación a este punto, autores como GUERRA²⁶⁴ se han manifestado negando la necesidad de proceder a una verdadera liquidación. Se basan en el régimen de responsabilidad frente a los acreedores, en cuanto los socios responden directamente con sus bienes particulares, conforme a la regulación que hace el Código Civil, por lo que no sería necesario que los bienes sociales estén previamente destinados al pago de las deudas. Sería suficiente, entonces, según entiende este autor, otorgar la «partición» mediante la cual los socios se adjudicarían los bienes y deudas.

De lo que viene de exponerse, la consultante entiende pertinente: *a*) la rectificación de la relación de bienes de la sucesión del señor M y el asiento registral del certificado de resultancias (en el sentido de que se debería incluir el 25 % de la participación en la sociedad civil ganadera y no el porcentaje sobre el padrón rural de Maldonado), y *b*) el otorgamiento de una escritura de adjudicación en pago de cuota social en la que comparezca el socio sobreviviente L (casado con X) y T (heredera del socio fallecido M) adjudicándosele el cincuenta por ciento del padrón rural de Maldonado a cada uno. En la venta que hoy se proyecta comparecerían, conforme a esta posición, los cónyuges L-X y T a enajenar el 100 % del padrón rural de Maldonado.

IV. OBJETO DE CONSULTA

1. Se consulta si es correcto que la enajenación se realice en el marco de la documentación que hoy existe, enajenando el bien L, X y T, o si, por el contrario, es necesario proceder a la rectificación en la forma sugerida por la consultante.

264 GUERRA DANERI, Enrique. *Derecho agrario*, tomo 2 («Asociaciones y sociedades agrarias»). Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2016, p. 160.

2. En esta segunda hipótesis, sugerida por la consultante, se plantea una dificultad adicional, según lo manifestado por la sede registral respectiva: admitir la inscripción de la adjudicación en pago por disolución de la sociedad civil ganadera, en tanto no se encuentra inscripta en el Registro de Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Comercio.

Informe Comisión de Derecho Registral

En general, se comparte la opinión de la consultante, con las salvedades que se relacionarán. Siguiendo las afirmaciones de SAAVEDRA,²⁶⁵ podemos resumir que, desde el Código Civil, la sociedad civil era la forma societaria que el derecho positivo creó para el ejercicio de la actividad agraria; supone una gestión colectiva del fondo común y el reparto de beneficios y pérdidas. Las sociedades civiles no fueron de principio personas jurídicas en nuestro ordenamiento jurídico, logro conquistado una vez promulgada la ley 17.777 para las sociedades anteriores y posteriores a la propia ley.

En la doctrina italiana²⁶⁶ prima el criterio de la *teoría del ciclo biológico de la agrariedad*, expresada como

la actividad productiva agrícola consistente en el desarrollo de un ciclo biológico, vegetal o animal ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y de los recursos naturales y que se resuelve económicamente en la obtención de frutos, vegetales o animales destinables al consumo directo, bien tales cuales, o bien previa una o múltiples transformaciones.

Continúa el autor:

Las actividades conexas son aquellas realizadas siempre por el empresario agrícola. No son principales pero sí vinculadas, a través de criterios específicos a la principal, pues si se toma la transformación, industrialización o comercialización en forma aislada, indudablemente entran dentro del ámbito industrial o comercial. Son consideradas agrarias por la vinculación subjetiva con el empresario y por ser realizadas dentro del mismo proceso productivo iniciado por él.

Y concluye:

Si el sujeto transformador, industrializador o comercializador es distinto del productor, la actividad no será agraria sino comercial. La actividad agraria principal o conexas, si son cumplidas por el productor en conexión con su proceso, se entienden agrarias.

265 SAAVEDRA METHOL, Juan Pablo. *Curso de derecho agrario*, tomo I, 2.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2008, pp. 217 y ss.

266 ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo. *Derecho agrario contemporáneo*. Curitiba: Juruá Editora, 2009, pp. 213 y ss.

Estos conceptos son recogidos por la ley 17.777; se considera objeto agrario no solo el ejercicio de la actividad agraria principal, referida en el artículo 3.º de la ley, sino también los objetos previstos en los tres literales del artículo 1.º. La figura del productor rural está tan presente que es un requisito del contrato social (artículo 4.º del decreto 403/004: «De la calidad de productor rural así acreditada se dejará constancia en el contrato o en el acto colectivo»).

Asimismo, la ley 17.777, en su artículo 21, dispone:

Las sociedades civiles con contrato escrito que tengan exclusivamente objeto agrario tendrán personería jurídica desde el momento de su constitución.

La personería tendrá vigencia también para las sociedades referidas constituidas antes de la vigencia de la presente ley, pero sin efecto retroactivo, y en ningún momento afectará los derechos de los terceros constituidos con anterioridad a dicha vigencia. Los socios tendrán responsabilidad ilimitada y responderán en partes iguales, cualquiera fuera su participación en el contrato, y no será subsidiaria a la de la sociedad.

La ley exige dos atributos: contrato escrito y que tengan exclusivamente objeto agrario. Este último es entendido con la amplitud de la definición de actividad agraria que aporta la propia ley (arts. 3.º y 1.º). La exigencia de contrato escrito está prevista como un requisito de eficacia que la ley impone a uno de los efectos del contrato, que es dotar de personería jurídica a la entidad. La ley añade otro efecto: la responsabilidad por partes iguales e ilimitadamente de los socios, no subsidiaria respecto de las obligaciones asumidas por la sociedad.

Por otra parte, el texto legal omitió la publicidad registral, posición que en su momento adoptó el Código Civil. No parece que este punto haya pasado desapercibido por el legislador; parece responder a la responsabilidad ilimitada que establece la ley para los socios. En este tipo social, los socios responden ilimitadamente y siempre en partes iguales, cualquiera fuere su cuota social. Lo relevante, afirma GUERRA, «es ubicar a estas sociedades de manera más concreta o precisa como centro de imputación jurídica, dado la vitalidad de su funcionamiento como estructura jurídica de una empresa rural moderna. Y para nada de ello es necesaria la publicidad en una sociedad civil».

El principio legal que regula el derecho registral es el de inscripción y legalidad. No existiendo mandato legal, las sociedades civiles con objeto agrario no se encuentran sujetas a la publicidad registral.

Este es el marco legal de estas entidades. Se establece, además, un régimen supletorio: el del Código Civil, artículo 1875 y siguientes.

A su vez, en el artículo 15 del decreto 403/004, inciso 1.º, se dispone:

La transformación [único acto inscribible] en persona jurídica de las sociedades civiles con objeto agrario prevista en el artículo 21 de la ley 17.777 implica la *continuidad de pleno derecho de su patrimonio social* (artículo 1922 del Código Civil) a nombre del sujeto colectivo [agregados y destacados nuestros].

Aunque esta disposición no es aplicable al caso, ya que el inmueble figura registralmente a nombre de la sociedad civil, de ella se desprenden las consecuencias de haberle sido otorgada personería jurídica a las sociedades civiles con objeto agrario anteriores a la ley, mandando la publicidad de tal hecho en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria o Mobiliaria, según la naturaleza de los bienes que poseían los socios a los efectos de cumplir con el objeto social y que se transmitirán a la sociedad. El acto inscribible es «la obtención de la personería».

En el caso de la consulta, la sociedad se encuentra disuelta de pleno derecho por vencimiento del plazo (C. Civil, art. 1923). El Código Civil solo regula la disolución, y agrega en su artículo 1937:

Disuelta la sociedad, se procederá a la división de los objetos que componen su haber. Las reglas relativas a la partición de bienes hereditarios y a las obligaciones entre los coherederos se aplicarán a la división del caudal social y a las obligaciones entre los miembros de la sociedad disuelta, salvo en cuanto se opongan a las disposiciones de este título.

Tal como afirma el doctor GUERRA,²⁶⁷ existen dos problemas: si corresponde una liquidación y si durante esta se mantiene o extingue la personería jurídica. No hay previsión legal al respecto. En su opinión, y aunque la ley haya otorgado autonomía al patrimonio social derivado del otorgamiento de personería jurídica, no procede la liquidación, debido a que los socios responden directamente con sus bienes particulares. Alcanza, según su opinión, con la partición en la que los socios dividen entre ellos los bienes y las obligaciones, lo que, en todo caso, no afecta los derechos de los acreedores sociales. Y agrega: «Si fuera necesario vender algún bien para hacer efectiva la partición, se venderá como bien del grupo».

El autor distingue esta situación de otra en la que la responsabilidad de los socios fuera distinta a la de este tipo de entidad; en ese caso, se deberían agotar los bienes sociales antes de considerar la responsabilidad de los socios.

De esta posición se desprende que los integrantes actuales de la sociedad podrán enajenar directamente el bien a un tercero, sin necesidad de adjudicarse previamente distintos porcentajes de él.

Con relación a la sucesión de M, es necesario solicitar su cancelación (ley 16.871, art. 82), ya que no corresponde inscripción alguna en el Registro de la Propiedad; o solicitar la rectificación del certificado de resultancias de autos en el juzgado, modificando la relación de bienes, y luego presentarla al Registro a los efectos de la rectificación de la inscripción.

Igualmente, siendo el contenido del acervo patrimonial del causante las partes sociales en una sociedad civil agraria, y no sujeta su transmisión a publicidad alguna, estas podrían no incluirse en el certificado de resul-

267 GUERRA DANERI, Enrique. *Derecho agrario cit.*, pp. 168 y 169.

tancias de autos, por aplicación del artículo 415.1, numeral 2.º del Código General del Proceso.²⁶⁸

Con relación al punto 2 de la consulta, no se encuentra fundamento para la supuesta observación del registrador frente a la futura transmisión del inmueble, teniendo presente que nada se inscribe con relación a una sociedad civil que se rige por el Código Civil, salvo lo dispuesto por el artículo 15 del decreto 403/004 (no aplicable al caso).

CONCLUSIONES

1. Los actuales miembros de la sociedad disuelta —L, X y T— pueden enajenar directamente el inmueble, sin necesidad de otorgar acto previo alguno. Con relación a su legitimidad, esta deberá surgir de los antecedentes y constancias de la respectiva escritura.
2. No existe mandato legal de inscripción de acto alguno con relación a una sociedad civil con objeto agrario, salvo lo dispuesto por el artículo 15 del decreto 403/004 (no aplicable al caso).

Esc. Claudia Pereiro
Informante

Aprobada por Enrique Marna, Inés Rodríguez Sarmiento, Karen Perdomo, Cristina Anzuela, Ana Grassi, M.^a del Rosario Marchese, Susana Cambiasso y Andrea Yarruz.

Ampliación del informe de la Esc. Claudia Pereiro

Reunida la Comisión de Derecho Registral a los efectos del tratamiento de la presente consulta, complementando el informe de la Esc. Pereiro y sin volver a considerar los fundamentos ya esgrimidos, se concluye:

- Con respecto al punto número 1 de la consulta formulada, L, X y T podrán enajenar directamente el bien a un tercero, sin necesidad de que se otorgue ningún acto previo.
- Referente al punto número 2 —observación hipotética—, no correspondería tal observación, ya que la disolución de la sociedad por expiración del plazo opera de pleno derecho y no es inscribible en el Registro Nacional de Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Comercio.

Comisión de Derecho Registral

268 «[...] En todo caso será obligatorio incluir, al menos, los bienes cuyos actos de transferencia se inscriba en los Registros Públicos [...]».

Aprobado por Mercedes Azar, Susana Cambiasso, Carlos del Campo, Ana Grassi, Karin Perdomo, M.^a Claudia Pereiro, Daniel Ramos, Inés Rodríguez Sarmiento y Romina Cedrés.

Esc. Mercedes Azar
Coordinadora

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CONSIDERACIONES GENERALES

La cuestión de que una sociedad tenga o no personalidad jurídica es una decisión del legislador. La personalidad jurídica, ya se considere una ficción —creada por el legislador con el alcance que la ley de da— o una realidad —el legislador solo reconoce una realidad existente—, redundaría en aceptar que existe un sujeto de derecho distinto a sus integrantes, con patrimonio propio; esto es, derechos y obligaciones que pertenecen a la persona jurídica y no a sus socios.

En nuestro derecho se ha reconocido expresamente personalidad jurídica a las sociedades comerciales, a partir de lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 10.793, de 25 de setiembre de 1946; a las sociedades civiles de propiedad horizontal, a las cooperativas, a las sociedades y asociaciones agrarias; y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 17.777, a las sociedades civiles con contrato escrito que tengan exclusivamente objeto agrario, ya sean sociedades constituidas luego de la vigencia de dicha ley o anteriormente (en este último caso, sin efecto retroactivo).

La personalidad jurídica de las sociedades civiles con exclusivo objeto agrario, en la ley 17.777, se les atribuye aun sin inscribirse en ningún Registro.

Como se ha sostenido por esta comisión en informe anterior,²⁶⁹ aunque se les haya reconocido personalidad jurídica en la ley 17.777 a las sociedades civiles con exclusivo objeto agrario, estas no se rigen por esta ley, sino por el Código Civil, norma que no concede la personalidad jurídica a las sociedades civiles.

La ley 17.777 regula las *asociaciones agrarias* y las *sociedades agrarias*. Sin perjuicio de que el nombre de la ley es «Regulación de las sociedades, asociaciones y sociedades civiles con objeto agrario», el único artículo que le dedica la ley a estas últimas es el citado artículo 21; esto no implica que el resto de la ley le sea aplicable. Es más: el decreto reglamentario

269 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Daniella CIANCARULO). «Sociedad civil. Sociedad agraria. Muerte. Socio». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 105, n.º 1-12 (ene.-dic. 2019), pp. 543-548.

403/004 está dirigido exclusivamente a sociedades y asociaciones agrarias; solo contiene un artículo que hace referencia a las sociedades civiles con objeto agrario —el 15—, que, básicamente, establece que dichas sociedades podrán inscribir en los registros correspondientes los bienes registrables que están en su patrimonio. El legislador debió hacer referencia a que las sociedades civiles con objeto agrario que cumplan con la exigencia del artículo 21 se regirán por la ley 17.777 para que así suceda.

El artículo 20 de esta ley dice que en todo lo no previsto en la ley regirá para las asociaciones y sociedades agrarias el régimen dispuesto para las sociedades civiles en el Código Civil, en cuanto no resulte incompatible a la naturaleza y estructura de dichos tipos sociales. O sea que, aunque son sociedades o asociaciones con personalidad jurídica, el régimen subsidiario es el que se aplica a sociedades que no son personas jurídicas. Con más razón, a las sociedades civiles con exclusivo objeto agrario, a las que no se remite la ley 17.777, se les aplica el Código Civil.

En cuanto al caso que nos ocupa, es menester primero dilucidar si nos encontramos frente a una sociedad civil con objeto exclusivamente agrario o no, y, por ende, si es persona jurídica o no, para luego continuar con el desarrollo del informe.

II. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Siendo estrictos con el tenor de lo dispuesto en el contrato social, el objeto de la sociedad L y M Sociedad Civil Ganadera no es exclusivamente agrario. El artículo primero del contrato social dice:

La sociedad tendrá por objeto: *a)* adquisición y explotación de inmuebles rurales; *b)* compra y venta de ganado; *c)* producción y elaboración de productos agropecuarias y su comercialización; *d)* *importación y exportación*; *e)* para el mejor aprovechamiento del capital, realizar uniones accidentales o permanentes con sociedades o asociaciones o personas físicas.

El destacado es nuestro, porque la actividad de importación y exportación no es una actividad específicamente agraria —sin perjuicio de estar inserta en un contrato de sociedad civil ganadera—, aunque el resto de los ítems referidos en el objeto sí estén relacionados con la actividad agraria.

El legislador, que no ha querido conceder personalidad jurídica a las sociedades civiles, destacó que para ingresar en el concepto de sociedades civiles con objeto agrario, la sociedad debía tener *exclusivamente objeto agrario*. Y en nuestra opinión, esta sociedad no cumple con dicho precepto.

Ahora bien, dado que hemos referido que a las sociedades civiles con objeto agrario con personalidad jurídica, de acuerdo con el artículo 21, se les aplican las normas del Código Civil, ya sea que se esté de acuerdo o no con que L y M Sociedad Civil Ganadera es persona jurídica, en todos los casos debemos remitirnos a los artículos específicos de dicho código.

III. NORMAS DEL CÓDIGO CIVIL, TÍTULO VI («DE LAS COMPAÑÍAS O SOCIEDADES»)

Sin perjuicio de que no se le reconoció a las sociedades civiles personalidad jurídica, esto no implica que se desconozca que tengan un patrimonio separado de sus socios.

MOLLA, en informe de su autoría —al igual que en el informe referido anteriormente—, ha sostenido que la sociedad civil no es un condominio. El socio no tiene poder para disponer de los bienes sociales ni de parte de ellos; ni usar o gozar de ellos, ni estando la sociedad vigente, pedir la partición. El patrimonio de la sociedad civil es distinto al de los socios: está destinado a un fin especial, es un patrimonio autónomo. Los bienes se destinan a cumplir sus fines. En todos los casos, el patrimonio social se sustrae a la garantía común de los acreedores de los socios. A ese respecto, el artículo 1922 del Código Civil establece: «Los acreedores de un socio no tienen acción sobre los bienes sociales sino en razón de hipoteca constituida por el socio que aportó el inmueble hipotecado».²⁷⁰

De otra parte, también ha dicho que en el régimen del Código Civil, la sociedad tiene autonomía patrimonial unilateral siempre; esto es, los acreedores de los socios no pueden agredir los bienes sociales, pero los acreedores sociales pueden elegir un bien social o un bien de cualquiera de los socios.²⁷¹ Es decir, si bien reconoce que la sociedad civil no tiene personalidad jurídica, entiende que esta es, como centro de imputación de derechos y obligaciones, un ente separado de sus socios.

CAFARO plantea una diferencia. Sostiene que para que exista una organización calificable de persona jurídica no es menester norma que expresamente así lo establezca: basta con que del mismo cuerpo normativo resulten las notas que son propias de una persona jurídica; básicamente, la llamada *autonomía patrimonial*. Entiende que la sociedad civil no es un condominio ordinario, pues ninguno de los socios puede enajenar su cuota parte de los bienes que integran el activo social.²⁷²

En definitiva, se sostenga que las sociedades regidas por el Código Civil son personas jurídicas o que no lo son —la discusión se genera porque el legislador no lo menciona expresamente—, no existen dudas de que, de acuerdo con las disposiciones de ese cuerpo normativo, existe un patrimonio separado de sus socios que redundará en un «blindaje» ante el ataque de los acreedores de los socios (salvo lo dispuesto por el artículo 1922 referido).

270 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Sociedad civil con forma comercial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 71, n.º 1-6 (ene.-jun. 1985), pp. 192-201.

271 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO AGRARIO (informante: Tabaré RODRÍGUEZ DE ALMEIDA), COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Sociedad civil. Sociedad agraria. Persona jurídica. Sucesiones. Socio». cit.

272 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Sociedad civil con forma comercial» cit.

Es decir, es indudable que es un centro de imputación de derecho y obligaciones cuyo patrimonio no es garantía común de los acreedores de los socios.

Tratado el tema de si la sociedad civil tiene o no personalidad jurídica, y concluyendo que en uno y otro caso existe un patrimonio diferente, es menester decidir qué sucede con los bienes sociales en el caso de que una sociedad civil se disuelva.

IV. ASPECTOS DEL CASO CONSULTADO

El punto cuestionado es si en la sucesión del señor M debió incluirse la participación en la sociedad o la cuota parte del inmueble que le correspondía. Esto, debido a que el plazo de la sociedad, que era de veinte años, venció el 1.7.2006, y, según surge de los hechos referidos y la documentación agregada, no se prorrogó ni modificó.

Retomando lo expresado anteriormente, la sociedad L y M Sociedad Civil Ganadera no queda comprendida en lo dispuesto por el artículo 21 de la ley 17.777 porque no tiene exclusivo objeto agrario. Pero reiteramos que aunque se considerara lo contrario, la solución es la misma, esto es, se rige por las normas del Código Civil.

El artículo 1923 del Código civil dice: «La sociedad se disuelve por la terminación del plazo o por el evento de la condición que se haya prefijado para que tenga fin». Y el 1937 establece:

Disuelta la sociedad, se procederá a la división de los objetos que componen su haber. Las reglas relativas a la partición de bienes hereditarios y a las obligaciones entre los coherederos se aplicarán a la división del caudal social y a las obligaciones entre los miembros de la sociedad disuelta, salvo en cuanto se opongan a las disposiciones de este título.

El Código Civil no explicita si una vez disuelta la sociedad debe procederse a la liquidación de las deudas sociales para que, posteriormente, nazca un condominio entre los socios con relación al patrimonio social. Lo dicho, porque esta instancia se plantearía como necesaria cuando existe un patrimonio perteneciente al ente y no a los socios. No encontramos en el Código Civil ninguna norma que haga referencia a ese aspecto. Por el contrario, las normas parecen dirigir la cuestión en la dirección contraria.

Al tenor del artículo 1937, disuelta la sociedad, se procederá a la división de los objetos que componen su haber. Nos permitimos sostener que, producida la disolución, nace en forma inmediata un condominio entre los socios; esta opinión, basada además en que el artículo 1921 menciona que «siendo obligada la sociedad respecto de terceros, responderán los socios por partes iguales, aunque su interés en aquellas sea desigual; pero serán responsables entre sí en proporción a su interés social». O sea que es posible que se forme el condominio y que todos ellos respondan por las deudas sociales, pero eso no cambia el hecho de que el patrimonio social pase a estar en estado de indivisión.

Por todo lo expuesto, en virtud de que L y M Sociedad Civil Ganadera se encontraba disuelta por vencimiento de plazo, fallecido el socio M, debió incluirse el porcentaje que le pertenecía en los bienes sociales. Se desconoce el motivo por el que se incluyó el 25 % del inmueble de Maldonado y no el 50 %, ya que la sociedad estaba integrada por los dos socios y en partes iguales.

El hecho de incluir en la sucesión el porcentaje que le pertenecía al causante en el bien no implica que se desconozca que si existe pasivo social, sus herederos son responsables por dichas deudas.

Respondiendo concretamente a lo consultado:

a. *Se consulta si es correcto que la enajenación se realice en el marco de la documentación que hoy existe —enajenan el bien L, X y T— o si, por el contrario, es necesario proceder a la rectificación en la forma sugerida por la consultante.* Corresponde que realicen la enajenación del inmueble ... de Maldonado el señor L; su cónyuge, X, y la heredera del señor M. Se desconoce por qué en la relación de bienes se estableció el 25 % y no el 50 % del inmueble.

b. *En esta hipótesis, sugerida por la consultante, se plantea una dificultad adicional, según lo manifestado por la sede registral respectiva, en cuanto a admitir la inscripción de la adjudicación en pago por disolución de la sociedad civil ganadera, en tanto no se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Comercio.* La adjudicación en pago, en el caso, no es necesaria, pues se concluye que el inmueble pertenece a los socios. De todas formas, se desea dejar asentada nuestra posición con carácter general. Si procediera una adjudicación en pago por parte de una sociedad civil con contrato escrito, exclusivo objeto agrario y personalidad jurídica, de acuerdo al artículo 21 de la ley 17.777, aunque ese contrato no se inscribe en el Registro de Personas Jurídicas —es la ley la que le otorga dicho reconocimiento—, el Registro correspondiente, de acuerdo con la naturaleza del bien de que se trate, debe inscribir la adjudicación, porque es un acto registrable; es un acto por el que a un sujeto determinado se le reconoce la titularidad de un bien.

Si es esa la posición del registrador, nos permitimos disentir. Si incluso una sociedad civil sin personalidad jurídica —porque no encuadra en lo dispuesto por el artículo 21— y sin contrato inscripto en el Registro se disuelve, sus bienes quedan en condominio de los socios. Estos, naturalmente, deberían cesar el condominio por la vía de la partición; en consecuencia, se inscribirá en el Registro la primera copia que corresponda a cada parte. No se comprende, pues, la aseveración dada por la sede registral que plantea la consultante.

V. CONCLUSIONES

1. El artículo 21 de la ley 17.777 reconoce personalidad jurídica a las sociedades con exclusivo objeto agrario que tengan contrato escrito.

En el caso concreto, para algunos integrantes de esta comisión, la sociedad tiene objeto exclusivamente agrario; para otros, entre quienes se encuentra la informante, el objeto no es exclusivamente agrario, porque a las actividades agrarias mencionadas en el objeto se le agrega «importación y exportación», actividades que exceden dicho criterio.

2. Las sociedades que encuadran en lo dispuesto por el referido artículo 21 se rigen por las normas del Código Civil, no por la ley 17.777. Por ello, si no se aceptara que el objeto de L y M Sociedad Civil Ganadera no es exclusivamente agrario, las conclusiones a las que arribamos en este informe serían las mismas: en ambos casos se aplican las normas del Código Civil.
3. Las sociedades civiles que no tienen personalidad jurídica consagrada por la ley cuentan, de todas formas, con un patrimonio autónomo, distinto al de los socios, y son centros de imputación de derechos y obligaciones. Los acreedores de los socios no pueden agredir el patrimonio social.
4. Una sociedad civil disuelta —en el caso, por vencimiento de plazo— debe proceder a la división de los objetos que componen su haber (C. Civil, art. 1937). Ante la inexistencia de normas que refieran a una liquidación, inferimos que, producida la disolución, los bienes que pertenecían a la sociedad pasan a estar en condominio entre los socios. Estos deberán proceder, en todo caso, a la partición y serán responsables del pasivo en la proporción que les corresponda.
5. En el caso concreto, es correcto incluir el porcentaje que pertenecía al causante en el patrimonio social.

Esc. Daniella Cianciarulo
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Analía Cánepa, Mariana Capel, Javier Carneiro, M.^a Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Carlos Groisman, María Illarramendi, José Illia, Inés Lueiro, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, M.^a Alejandra Portillo, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, Silvia Vázquez, M.^a Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Agrario

I. OBJETO DE LA CONSULTA

La consulta presenta una primera cuestión, atinente a la determinación de ante qué figura asociativa estamos, para luego establecer el régimen jurídico aplicable. La sociedad civil en el agro ha sido un fenómeno muy difundido a lo largo de la historia, aspecto compartido por el derecho civil, agrario y también por el comercial. Ejemplo de ello es que en la XXV Jornada Notarial Uruguaya, celebrada en Paysandú en el año 1983, se trató el tema de las sociedades de hecho y regulares, con participación de autores como Roque MOLLA, Emilio BIASCO y Orlando FIRPO, entre otros. En dicha ocasión, en su trabajo, el profesor MOLLA indicaba: «La realidad denuncia como hecho irrefragable que el sector agropecuario, base de la economía nacional, es explotado en un altísimo porcentaje por sociedades civiles».²⁷³

En tal sentido, el objeto de la consulta, en lo que a derecho agrario refiere, radica en determinar si estamos ante un tipo asociativo que encuadre dentro del fenómeno asociativo agrario específicamente o ante otro. En el primer caso, el análisis deberá comprender también el régimen jurídico aplicable.

II. OPINIÓN DEL INFORMANTE

En primer lugar, correspondería realizar una consulta ya evacuada por esta comisión, así como también por la Comisión de Derecho Civil.²⁷⁴ Allí se realiza una breve referencia a las dificultades que se generan en la delimitación entre las materias agrarias, civil y comercial cuando se analizan temas como el presente, en el que se utilizan figuras asociativas para el desarrollo de la actividad agraria.

Entiende este informante que la cuestión a dilucidar, en lo que a materia agraria refiere, es la de determinar si la sociedad civil objeto de la consulta queda comprendida en las estipulaciones de la ley 17.777, de 21 de mayo de 2004. Dicha ley, en su artículo 21, expresa:

(Sociedades civiles con objeto agrario). Las sociedades civiles con contrato escrito que tengan exclusivamente objeto agrario tendrán personería jurídica desde el momento de su constitución.

La personería tendrá vigencia también para las sociedades referidas constituidas antes de la vigencia de la presente ley, pero sin efecto retroactivo, y en ningún momento afectará los derechos de los terceros constituidos con

273 MOLLA CAMACHO, Roque. «Sociedades de hecho y regulares». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 69, n.º 10-12 (oct.-dic. 1983), p. 614.

274 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO AGRARIO (informante: Tabaré RODRÍGUEZ DE ALMEIDA), COMISIÓN DE DERECHO CIVIL (informante: Roque MOLLA). «Sociedad civil. Sociedad agraria. Persona jurídica. Sucesiones. Socio» cit.

anterioridad a dicha vigencia. Los socios tendrán responsabilidad ilimitada y responderán en partes iguales, cualquiera fuera su participación en el contrato, y no será subsidiaria a la de la sociedad.

a. La sociedad civil y su regulación luego de la ley 17.777

El contrato de sociedad civil se encuentra regulado por el Código Civil en los artículos 1875 y siguientes. La ley 17.777 introdujo algunos aspectos de importancia en la regulación de ciertas sociedades civiles que cumplen con determinados requisitos específicos. En tal sentido, hoy podemos distinguir las sociedades civiles reguladas en el Código Civil de las reguladas en la ley 17.777.

Sin embargo, la aparente distinción no es tal si tenemos en cuenta que la figura prevista en la ley 17.777 se rige por las normas del Código Civil, unificándose de esta manera el régimen jurídico con la sociedad civil regulada en dicho cuerpo normativo. Es decir que la ley 17.777 le reconoce personería jurídica a las sociedades civiles que cumplan con el requisito del contrato escrito y el objeto exclusivamente agrario, pero la regulación del tipo social sigue siendo la del Código Civil. Con ello, el análisis de la figura prevista en la ley 17.777 se circunscribe a determinar en qué aspectos dicho reconocimiento de la personería jurídica afecta la regulación prevista en el Código Civil.

No obstante, la cuestión a dilucidar en la presente consulta es previa al análisis de la regulación jurídica, ya que recae sobre la determinación de si la sociedad civil cumple con los referidos requisitos.

Siendo un contrato escrito —el aspecto no amerita discusión—, el punto que quedaría por dilucidar es el de si el objeto de la sociedad es *exclusivamente* agrario.

El profesor GUERRA hace referencia al punto cuando analiza la norma mencionada. La exclusividad exigida por la norma excluye de su ámbito de aplicación aquellas sociedades que tuvieren objeto mixto.²⁷⁵ En términos similares se expresa el profesor SAAVEDRA:

El segundo requisito es que la sociedad civil tenga un objeto exclusivamente agrario. Vale decir, nos encontramos nuevamente con la especificidad excluyente del objeto: exclusivamente agrario, sin que admita ningún otro que se le adicione.²⁷⁶

No correspondería, pues, reconocer la personería jurídica en aquellos casos en los que el objeto de la sociedad civil fuera agrario y civil, agrario y comercial, solo civil o solo comercial.

El estatuto de la sociedad objeto de consulta indica, en su artículo primero:

275 GUERRA DANERI, Enrique. *Derecho agrario* cit., pp. 158 y 159.

276 SAAVEDRA METHOL, Juan Pablo. *Curso de derecho agrario* cit., p. 214.

La sociedad tendrá por objeto: *a)* adquisición y explotación de inmuebles rurales; *b)* compra y venta de ganado; *c)* producción y elaboración de productos agropecuarios y su comercialización; *d)* importación y exportación; *e)* para el mejor aprovechamiento del capital, realizar uniones accidentales o permanentes con sociedad o asociaciones o personas físicas.

La cuestión radica en determinar si en el caso estamos ante un objeto exclusivamente agrario o no. En los literales *a*, *b* y *c* es claro que el objeto es agrario; el problema se genera con el literal *d*, en cuanto establece, como parte de su objeto, las actividades de «importación y exportación». Dicha referencia no está relacionada con el resto de los literales; aparece como independiente de las demás actividades mencionadas en el objeto.

La actividad de importación y exportación, tal como está referida en el objeto, puede abarcar una casuística muy amplia; pero, en términos generales, al ser una actividad de compra y venta de bienes que pueden no tener nada que ver con la actividad agraria, sería ajena a la definición de «objeto exclusivamente agrario» que exige la norma.

En virtud de ello, el objeto de la sociedad en análisis no es exclusivamente agrario, sino que incluye la posibilidad de desarrollar actividades ajenas a la actividad agraria.

Un punto que conviene aclarar es que si la actividad de importación y exportación estuviese prevista en el marco del desarrollo del resto de las actividades del objeto, podría considerarse la posibilidad de incluirla como una actividad conexas o accesoria a la actividad agraria, en los términos del artículo 3.º de la ley 17.777 y 20 del decreto 403/004. Sin embargo, al haberse establecido de manera independiente, impide la posibilidad de realizar tal consideración.

Debemos tener en cuenta que el objeto agrario comprendido como objeto social para los tipos sociales previstos en la ley 17.777 es muy amplio; está definido en el artículo 1.º de dicha ley. Dicho artículo hace referencia, por un lado, al desarrollo de la actividad agraria, que luego define en el artículo 3.º; indica que hay una definición de *actividad agraria per se*, y luego, una *actividad que no es agraria* pero se considera tal cuando cumple con determinados requisitos (actividad conexas o accesoria a la agraria).

Luego, el artículo 1.º amplía los posibles objetos de este tipo de sociedades. En el numeral 1.2, la ley hace referencia a:

A. Prestación de servicios parciales o totales, incluso de apoyo técnico para la actividad agraria de los socios o de terceros, así como el aprovechamiento individual de los bienes sociales con la finalidad de lograr economías de escala.

B. Efectuar o facilitar todas o algunas de las operaciones concernientes a la producción, conservación, industrialización, comercialización y en general todas las realizadas a los efectos de incorporar —directa o indirectamente— un valor agregado a la producción animal o vegetal de sus socios, sin perjuicio de hacerlo accesoriamente respecto a terceros.

C. Conservación, aprovechamiento y mejora de los recursos naturales

renovables, así como la promoción respecto al agro de soluciones y mejoras materiales y sociales para el medio rural, incluyendo aquellos paisajísticos, de recreo natural o turismo rural.

Indica GUERRA:

En la medida en que, a los efectos asociativos, los objetos previstos en los tres literales del artículo 1.º de la ley son considerados también como agrarios por esta norma (al menos no mercantiles, según tuvimos oportunidad de analizar antes [...]), debe admitirse que los mismos quedan comprendidos en el objeto exclusivo toda vez que así se prevean expresamente en el contrato social.²⁷⁷

En este sentido, la doctrina ha entendido que la referencia a que alude el artículo 21 en cuanto a «objeto exclusivamente agrario» incluye las actividades previstas en los literales transcriptos.²⁷⁸ Sin embargo, la actividad de importación y exportación, tal como está prevista en el objeto de la sociedad en análisis, no entraría en ninguna de las previsiones de este artículo, lo que impide considerarlo como objeto exclusivamente agrario.

b. Conclusiones

En virtud de las consideraciones realizadas, podemos concluir que la sociedad en análisis tiene un objeto que no es exclusivamente agrario. Al incluir dentro de su objeto la posibilidad de desarrollar una actividad que no es agraria, no cumple con los requisitos previstos por el artículo 21 de la ley 17.777 para adoptar el tipo social *sociedad civil con objeto exclusivamente agrario*.

Esc. Tabaré Rodríguez de Almeida
Redactor

El precedente informe, del Esc. Tabaré Rodríguez de Almeida, ha sido aprobado por unanimidad en el día de hoy por la Comisión de Derecho Agrario, integrada por los Escs. José Carlos Pérez Ferrari, Fernando Camadini López, Fernando Núñez, Marcelo Pérez Pastorini, Laura Nikitzuk, Pablo López Ferreira, Graciano Reyes, M.^a del Huerto Aunchayna, Carmelo Curbelo Soria y Tabaré Rodríguez de Almeida.

Esc. Carmelo Curbelo Soria
Coordinador

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 20.12.2022, expediente 2636/2022.*

277 GUERRA DANERI, Enrique. *Derecho agrario* cit., p. 159.

278 GUERRA DANERI, Enrique. *Derecho agrario* cit., p. 159.