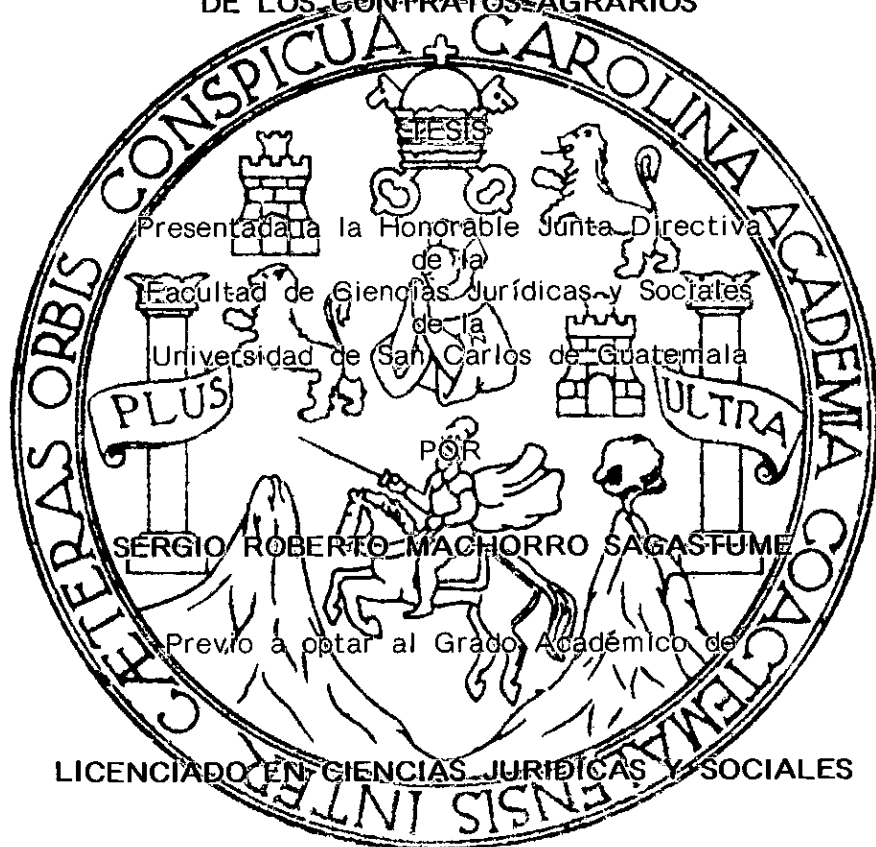


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

LA MODERNA CONCEPCION
DE LOS CONTRATOS AGRARIOS



Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Febrero de 1993

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
7(2872)

**JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizabal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO (en funciones)	Lic. Héctor Aníbal De León Velasco
EXAMINADOR	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
EXAMINADOR	Lic. Raúl Antonio Chicas Hernández
EXAMINADOR	Lic. Roberto Samayoa
SECRETARIO	Lic. Luis Haroldo Ramírez Urbina

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).



Guatemala 12 de enero de 1,993

Señor Decano
De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
De la Universidad de San Carlos de Guatemala,
Su Despacho.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA

12 ENE. 1993

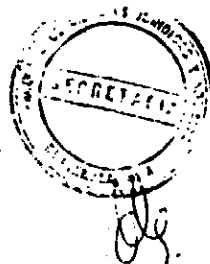
RESEPTADO
Horas 18
OFICIAL

Señor Decano

En atención a la Providencia de fecha 11 de septiembre de 1,992, en la cual se me designa Consejera de tesis del Bachiller Sergio Roberto Machorro Sagastume, sobre el tema "La Moderna Concepción de los Contratos Agrarios", procedí en consecuencia, y al respecto hago de su conocimiento lo siguiente:

El trabajo de tesis se realizó bajo mi inmediata dirección, orientando al estudiante en cuanto a las fuentes bibliográficas y de otro tipo a consultar, así como respecto a las técnicas adecuadas, para el correcto enfoque de los problemas derivados del tema.

Es altamente satisfactorio para mí el haber asesorado el trabajo de tesis antes mencionado, porque constituye un aporte de gran valía a nuestra Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, toda vez que el tema desarrollado recopila las más novedosas concepciones doctrinarias y jurídicas que se han vertido en materia de contratación agraria, en los países con mayor avance en el desarrollo del Derecho Agrario (como ciencia y como sistema).



Es justo dejar constancia que el autor de este trabajo, trabajó a conciencia consultando una bibliografía abundante y apropiada, para desarrollar todos y cada uno de los capítulos de que consta, dejando plasmada su opinión en cada caso, todo lo cual constituye indudablemente el aporte especial de su parte en la investigación realizada.

Como lo manifiesta el Bachiller Sergio Roberto Machorro Sagastume, en Guatemala no existe una regulación adecuada ni de los contratos agrarios en general ni de los contratos agrarios en particular, en la mayoría de los casos se asume la normativa del Código Civil, que es insuficiente para resolver los problemas económicos y sociales que se suscitan en el desarrollo de la actividad agraria, porque los principios privatistas que orientan el Derecho Civil no pueden ser aplicables a un Derecho Público, Social, como lo es el Derecho Agrario, de esa manera ni se tutela al más débil en la relación que es quien ejerce o realiza directamente la actividad agraria, ni se fomenta el desarrollo de tal actividad, todo lo cual obedece a querer mantener vigente una etapa histórica totalmente desfazada con las exigencias de la realidad agraria guatemalteca.


Los Contratos Agrarios cumplen una función social, porque buscan proteger al más débil en la relación. Esto es así, porque los contratos agrarios constituyen instrumentos que vinculan a los sujetos con el proceso económico, lo cual conlleva un problema social si se permite que al amparo del principio de la autonomía de la voluntad que impera en sede civil, el contratante más fuerte económicamente establezca las reglas de la relación contractual. De ahí que en materia Agraria, existe la tendencia cada vez más creciente a limitar la autonomía de la voluntad, en la aspiración a una igualdad sustancial entre las partes, que surge ante la percepción de la insuficiencia de los instrumentos civilistas de tutela al más débil, lo cual significa proteger a las categorías más oprimidas y con ello contribuir a la JUSTICIA SOCIAL.



Se hace necesario, entonces, incorporar a nuestra legislación, las más modernas concepciones en materia de contratación agraria, para regular adecuada y técnicamente las relaciones contractuales en el agro.

Tomando en cuenta que el trabajo desarrollado, se realizó con plena responsabilidad de lo que debe ser una tesis, OFINO: Que llena todos los requisitos reglamentarios para su discusión en el examen respectivo, por lo que me permito recomendar que sea aceptado.

Sin otro particular, me suscribo de Usted, deferentemente,


Licda. María Carmelina Javier Sagastume
Abogado y Notario

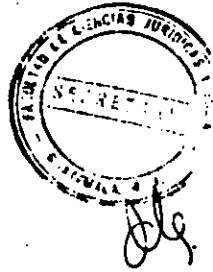


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES. Guatemala, catorce de enero de mil novecientos noventa y tres.-----

Pase atentamente al Licenciado MARCO TULIO CASTILLO LUTIN para -
que proceda a revisar el trabajo de tesis del Bachiller SERGIO
ROBERTO MACHORRO SAGASTUME y en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.

[Handwritten signature]



LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTIN
ABOGADO Y NOTARIO
12 CALLE "A" 2-32, ZONA 1 TEL. 27348
GUATEMALA, C. A.

29/1/93
ML

360-93

alg

Guatemala, 28 de Enero de 1,993.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

SEÑOR LICENCIADO
JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.

28 DE ENERO 1993

Señor Decano:

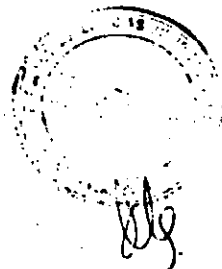
RECIBIDO
Horas 15:45
OFICIAL

Atentamente me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de resolución de ese Decanato, procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller SERGIO ROBERTO MACHORRO SAGASTUME, el cual se titula " LA MODERNA CONCEPCION DE LOS CONTRATOS AGRARIOS ".

Esta clase de trabajos constituyen aportes de incalculable valor para nuestro país, en el ámbito legal, toda vez que como sabemos Guatemala, sigue siendo un país de economía basada en la agricultura. Tal como el autor lo expone, es urgente que se ponga en vigencia una legislación amplia que pueda regir los Contratos Agrarios y demás instituciones, pues estos no pueden ser regulados ni por el Derecho del Trabajo que sería lo más aproximado, ni mucho menos por las pocas normas que el Derecho Civil establece al respecto, como sucede actualmente.

Por lo anterior, resulta encomiable la labor del Bachiller SERGIO ROBERTO MACHORRO SAGASTUME al haber escogido un tema de tanta proyección social como el propuesto, y más aún, haber realizado su trabajo con tanta dedicación y esmero, lo cual le llevo, a mi entender, a la elaboración de un excelente trabajo.

LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTIN
ABOGADO Y NOTARIO
19 CALLE "A" 1-32, ZONA 1 TEL.: 17448
GUATEMALA, C. A.



En lo relativo al informe presentado, el mismo reúne los requisitos exigidos por los reglamentos de esta casa de estudios superiores del país y Opino: que si puede ser aceptado para su discusión en el Examen - Público de Tesis, previo a que el autor obtenga el grado académico de -- Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscribo del Señor Decano con muestras -- de mi consideración y estima.

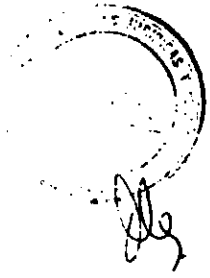
Lic. Marco Tulio Castillo Lutín.
REVISOR.

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



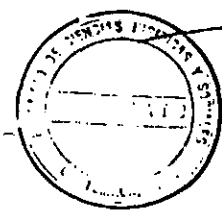
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 13
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, febrero tres, de mil novecientos noventitres.-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller SERGIO ROBERTO
MACHORRO SAGASTUME intitulado "LA MODERNA CONCEPCION DE LOS
CONTRATOS AGRARIOS". Artículo 22 del Reglamento para Exame-
nes Técnico Profesionales y Público de Tesis. -----

[Handwritten signature]



[Large handwritten signature]



ACTO QUE DEDICO

A: DIOS, NUESTRO SEÑOR
JESUCRISTO.

Gracias, Señor, porque sin su Sabiduría Divina no hubiese llegado a ser lo que ahora soy.

A: LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

Honrosa casa de estudios superiores, donde forjé mis anhelos, que hoy con victoria coronó.

A: MIS PADRES.
JUAN ROBERTO MACHORRO
REINA SAGASTUME DE M.

Por su gran apoyo, sus esfuerzos, hoy son premiados.

A: MIS HERMANAS.
ELSY, DINA Y HEIDI.

Por sus oraciones, comprensión y ayuda. Mi triunfo, también es de ustedes.

A: MI CUÑADO.
RODOLFO CORADO L.

Mi más sincero agradecimiento por su gran ayuda, Dios lo bendiga y se lo multiplique.

A: MIS SOBRINAS.
ROCIO, ESTEFANIA,
KATHERINE, KRISTHELL
Y VIRIDIANA.

Con mucho amor.

AGRADECIMIENTO

Mi más sincero y fraternal agradecimiento, para la Licenciada MARIA CARMELINA JAVIER SAGASTUME, especialista - en Derecho Agrario y Asesora de este valioso trabajo titulado "LA MODERNA CONCEPCION DE LOS CONTRATOS AGRARIOS"; Personalidad del Derecho, que a pesar de sus múltiples ocupaciones, siempre se mostró amable, comprensible, educadora, colaboradora, en el cumplimiento de dicha asesoría.

Gracias Licenciada, por sus sanos consejos y valiosas enseñanzas, por animarme a realizar una buena tesis.

Esperando seguir su ejemplo.

Respetuosamente.

Su alumno.

Sergio Roberto.

INDICE

Introducción.....	página. 1
-------------------	--------------

C A P I T U L O I

I. GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO.

1. Origen del Derecho Agrario.....	1
2. Autonomía del Derecho Agrario.....	5
3. Objeto y método del Derecho Agrario....	6

C A P I T U L O II

II. EL NEGOCIO JURIDICO Y EL CONTRATO (ASPECTOS GENERALES)

1. El Negocio Jurídico.....	10
2. El Negocio Jurídico y el Contrato.....	11

C A P I T U L O III

III. LA CONTRATACION AGRARIA EN GENERAL.

1. Antecedentes.....	14
2. Noción del Contrato Agrario.....	16
3. Naturaleza Jurídica e importancia de .. los Contratos Agrarios.....	18
4. Características de los Contratos Agra.. rios.....	20
5. Composición y tipos de Contratos Agra.. rios.....	23
5.1 Elementos del Contrato Agrario.....	23
5.1.1 Los sujetos de los Contratos. Agrarios.....	23
5.1.2 El objeto de los Contratos .. Agrarios.....	24
5.1.3 La causa de los Contratos ... Agrarios.....	25

6. Diferencias entre Contratos Agrarios y Contratos Civiles.....	27
7. La necesidad de una regulación adecuada de los Contratos Agrarios en Guatemala.	30
8. Los Contratos nominados e innominados..	32

C A P I T U L O I V

IV. LOS CONTRATOS AGRARIOS EN PARTICULAR.	
1. El Contrato de Arrendamiento.....	36
1.1 Elementos principales del Contrato de Arrendamiento Agrario.....	39
1.1.1 Los Derechos y Obligaciones.. del Arrendante y Arrendatario	39
1.1.1.1 Derechos y obligacio- nes del arrendante .. agrario.....	40
1.1.1.2 Derechos y obligacio- nes del arrendatario. agrario.....	42
1.1.2 Precio o renta.....	46
1.1.3 La duración y prórroga.....	48
1.1.4 De las mejoras.....	52
1.2 Elementos secundarios del contrato de Arrendamiento Agrario.....	54
1.2.1 Cesión y Subarriendo.....	55
1.2.2 Sucesión Mortis Causa.....	57
1.2.3 Derecho de prelación o adquisi- ción preferente.....	60
1.2.4 Formalidades.....	63
1.2.5 Terminación.....	65
2. El Contrato de Aparcería.....	72
3. El Contrato de Esquilmo.....	76
4. El Contrato de Repasto.....	76

5. Contrato de Adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar.....	77
5.1 Concepto.....	77
5.2 Requisitos para ser Adjudicatario o beneficiario de un patrimonio familiar agrario.....	81
6. El Contrato de Crédito Agrario.....	84
6.1 Elementos del Crédito para la actividad agraria.....	88
6.2 Tipos del Crédito Agrario.....	95
6.3 La Regulación del Crédito Agrario en Guatemala.....	101
7. El Contrato Agroindustrial.....	104
7.1 Generalidades.....	104
7.2 ¿Qué se entiende por Contrato Agroindustrial?.....	105
7.3 Elementos del Contrato Agroindustrial.....	106
7.3.1 Los sujetos del Contrato Agroindustrial.....	106
7.3.2 Objeto del Contrato Agroindustrial.....	107
7.3.3 El precio o cánón.....	107
7.3.4 La causa.....	108
7.3.5 El plazo o duración del contrato.....	109
7.3.6 La asistencia técnica.....	109
7.3.7 formalidades.....	110
7.3.8 terminación.....	110
7.4 Niveles en que se desarrolla el Contrato Agroindustrial.....	111
7.5 Necesidad de una regulación adecuada del Contrato Agroindustrial.....	112
8. Contrato de Seguro Agrario.....	114

8.1 Generalidades.....	114
8.2 Características del Seguro Agrario..	115
8.3 Importancia y Necesidad del Contrato de Seguro Agrario.....	116
8.4 Clases o tipos de Seguro Agrario....	118
8.5 Regulación en Guatemala del Contrato de Seguro Agrario.....	121

- CONCLUSIONES.
- BIBLIOGRAFIA.
- ANEXO.

I N T R O D U C C I O N

La motivación para escribir este trabajo ocurre al percatarme que en la actualidad, la noción de Contrato Agrario, ha variado profundamente y ello amerita que los novedosos planteamientos del Derecho Agrario al respecto, sean conocidos y adoptados en nuestro medio para evitar una serie de injustas relaciones en el desarrollo de la actividad -- agraria, en que el propietario de los medios de producción, impone, en general, las condiciones a un productor agrario-- incapaz de resistir económicamente, provocándose así una -- constante explotación.

Guatemala, y en general América Latina, se encuentra en un estadio de considerable atraso en el campo de la Contratación Agraria y si bien por ejemplo, lo concerniente a los contratos denominados de uso, goce y disfrute de la tierra, no sea un tema nuevo, tomando en cuenta que la normativa general sobre ellos se encuentra en todos los códigos civiles del continente, no se puede decir que específicamente éstos sean Contratos Agrarios, si no más bien, contratos civiles con influencia en el agro, porque si bien se aplican a una realidad agraria, su inspiración no va más -- allá de los principios (privatistas) del Derecho Civil, que ven a las partes contratantes como iguales y en ejercicio -

de la autonomía de la voluntad, fijan libremente todo el -- contexto contractual, sin establecer principios orientados a tutelar a la parte más débil, que es quien realmente ejerce la actividad agraria, y por ende el que produce, como ----- ocurre en sede agraria.

En la evolución y desarrollo del Derecho Agrario, - el tema de la Contratación Agraria, es de palpitante actualidad y de interés capital sobre todo para aquellos países- que, como el nuestro, basan fundamentalmente su economía en la actividad agraria, aquí el Contrato Agrario constituye - un instrumento valioso para el desarrollo de ese sector pri- mario de la economía.

Por lo anterior, la investigación en este trabajo - se dirigió a determinar los aspectos más relevantes y nove- dosos sobre el tema, que presentan a los Contratos Agrarios como contratos autónomos frente a los del Derecho Civil, -- Mercantil y Laboral y la necesidad de establecer una regula- ción técnica y adecuada al respecto.

En el desarrollo de este trabajo, para una mejor -- comprensión, antes de entrar de lleno a los Contratos Agrar- ios, en el Capítulo I, se trata brevemente lo relativo al- origen del Derecho Agrario, las principales discusiones so- bre su autonomía y la determinación de su objeto y método.

En el Capítulo II, se hace una breve referencia so- bre el Negocio Jurídico y el Contrato, en términos genera- les.

El Capítulo III, contiene lo que respecta a la Contratación Agraria en general, que incluye: Antecedentes, la Noción del Contrato Agrario, la Naturaleza Jurídica, importancia, características y tipos de Contratos Agrarios, sus elementos y diferencias con los contratos de otra naturaleza, justificando la necesidad de que en Guatemala exista -- una regulación adecuada sobre los mismos.

En el Capítulo IV, se desarrolla con cierta precisión, algunos Contratos Agrarios en particular, tales como: el Contrato de Arrendamiento Agrario; Aparcería, Esquilmo, Repasto, Adjudicación de fundos agrarios en Patrimonio Familiar, el Contrato de Crédito Agrario, el Contrato Agroindustrial y el Contrato de Seguro Agrario.

De la investigación realizada resulta que se confirman las hipótesis planteadas, en el sentido de que,

- a) en Guatemala, no existe un régimen jurídico sistematizado y adecuado, referido a los Contratos Agrarios en general y a los Contratos Agrarios en particular;
- b) los Contratos Agrarios presentan peculiaridades que permiten diferenciarlos de los contratos de otra naturaleza;
- c) los Contratos Agrarios deben cumplir una función social;
- y,
- d) entre el Contrato Agrario y la Empresa Agraria existe -- una estrecha y constante relación.

Como se plasmó en el diseño de investigación, el---

Derecho no puede estar ajeno a los hechos que ocurren constantemente, porque ellos están en el resorte de la vida humana, es menester conocer los nuevos planteamientos que en la doctrina y en la legislación comparada, se han desarrollado en los países con mayor avance en la materia agraria, ello para determinar la posibilidad de incorporarlos en lo que sea aplicable a nuestra legislación.

La investigación no se agota aquí, es más, este trabajo sólo abre la brecha a futuras profundizaciones sobre el tema y abriga la esperanza de que en un futuro no lejano podamos contar con una regulación técnica, sistematizada, adecuada y coherente, no solo de los Contratos Agrarios, -- si no de los demás institutos del Derecho Agrario (la Propiedad Agraria, la Posesión Agraria, la Empresa Agraria, -- etc.) y de la instauración de los Tribunales Agrarios que conozcan de todos los asuntos y controversias que se susciten en el ámbito agrario.

CAPITULO I.

I. GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO.

1. ORIGEN DEL DERECHO AGRARIO.

Para tener clara la naturaleza de los Contratos Agrarios, se precisa hacer relación al origen del Derecho Agrario.

En Guatemala, existen muy pocos cultores del Derecho Agrario, de esa cuenta no existe una doctrina abundante al respecto. Por otra parte, los autores que en una u otra -- forma se refieren al nacimiento del Derecho Agrario, suelen confundir el hecho técnico de la agricultura con el Derecho Agrario,¹ cuando afirman que el Derecho Agrario existe desde que surgió la agricultura, esto es, desde los orígenes mismos de la humanidad; otros consideran que el Derecho Agrario existe desde que se dictaron las primeras normas relacionadas con la agricultura,² en el código de Hamurabi, la ley de las doce tablas, la ley de los hermanos Graco, etc.- sin embargo se sostiene la tesis de que el Derecho Agrario nace hasta que concurren tres factores importantes que son: El Capitalismo, la ruptura de la unidad del Derecho Privado y la evolución del esquema jurídico constitucional;³ a finales del Siglo XIX y principios del Siglo XX.

¿ Por qué se sostiene esta tesis ?.

El que existiera o exista el hecho técnico de la ---

agricultura no significa que exista Derecho Agrario, por --
otro lado la agricultura existe desde los mismos orígenes -
de la humanidad, en la que se puede denominar época de la -
comunidad primitiva y El Estado y El Derecho surgen en la -
época de la esclavitud éste último para garantizar y ampa--
rar el naciente Estado protector de la clase dominante de -
ese entonces, que era un Derecho General. Al crearse el --
código de Napoleón de gran trascendencia en todo el Derecho
de la familia romana o germánica, que tuvo como centro de -
inspiración el Derecho de Propiedad al asumirlo como forma-
de manifestación de la libertad patrimonial, con los carac-
teres de sagrado, inviolable, absoluto, se contruye el mony
mento jurídico que ampara el Derecho Civil, el Derecho Pri-
vado, el cual abarcaba todo lo que hoy conocemos como los -
Derechos Humanos individuales, cívicos y políticos, pero no
se puede decir que el Derecho Agrario tuviera nacimiento --
con el citado documento jurídico, porque el Código Civil de
Napoleón de 1804 surgió para tutelar intereses particulares
estando en el centro del ordenamiento jurídico el individuo
y sus derechos privatistas, mientras que el Derecho Agrario
es un derecho social, porque tutela intereses colectivos, -
públicos, los cuales deben prevalecer sobre el interés pri-
vado.

Al darse el fenómeno de la publicización del Derecho
es decir, ante la insuficiencia del Derecho Privado para rg
ular la abundante realidad económica y social se fueron --

desprendiendo del Derecho Civil de ese denominado tronco -- común las diversas ramas del Derecho que hoy forman parte - del Derecho Público y del Derecho Social, lo cual constituye el movimiento que instaura lo que hoy conocemos como Derechos Humanos, Económicos, Sociales y Culturales o Derechos Humanos de la segunda generación, que surgen para limitar y supeditar los intereses particulares frente al interés público o el interés de la sociedad, de la colectividad

Recapitulando tal como lo expresa el Doctor Ricardo-Zeledón Zeledón, ⁴ "El Derecho Agrario en los términos que se le concibe hoy día, no fue conocido en la antigüedad, ni por Grecia, ni por Roma, las huellas históricas encontradas hacen referencia a la propiedad de la tierra pero no son -- mas que el Ius Civile y de ellas distan mucho las concepciones forjadas por la ciencia jurídica agraria".

El Derecho Agrario tiene nacimiento cuando surgen -- los factores económicos, sociales y culturales siguientes:

A) EL CAPITALISMO, que al introducir nuevos métodos, formas y técnicas de cultivación viene a modernizar la agricultura permitiendo que se pase de una Economía de subsistencia a -- una Economía de mercado, lo cual viene a generar jurídicamente el Derecho Mercantil; ante la insuficiencia del Derecho Civil para regular esa nueva realidad surgida a raíz de la Revolución Industrial y de la clase de los mercaderes, -- por el fenómeno de la comercialización que subordina los derechos de Propiedad a los de la Empresa, pero El Capitalis-

mo en sí no viene a generar el Derecho Agrario, sino el Mercantil, pero es dentro de éste sistema y de las desigualdades que se producen en el mismo que cobra vigencia el Derecho Agrario, al darse la Ruptura de la Unidad del Derecho Privado;

B) LA RUPTURA DE LA UNIDAD DEL DERECHO PRIVADO, opera ante la insuficiencia del Derecho Civil para poder regular todas las situaciones relacionadas, primero, con lo que respecta al comercio y luego cuando ocurre aquél fenómeno de la publicización del Derecho, es decir, cuando ciertos derechos que eran disponibles se convierten en indisponibles cuando se hace necesario que se tutele el interés público prevaleciendo sobre el interés privado, cuando se establecen límites al Derecho de la Propiedad, (ésta pasa a ser un derecho - deber).

C) LA EVOLUCION DEL ESQUEMA JURIDICO CONSTITUCIONAL, se produce cuando se pasa de un Estado Liberal de Derecho a un Estado Social de Derecho, cuando se consagra el Principio de la función social de la propiedad por primera vez en la --- Constitución de Querétaro, México, el 5 de Febrero de 1917, que después fué consagrado por la Constitución Soviética en 1918 y la Constitución Alemana en 1919 que posteriormente fué difundida a las Constituciones de los diferentes países estableciéndose en Guatemala en la Constitución de 1,945. -

Lo anterior justifica que el Derecho Agrario es una de las ramas más novedosas del Derecho.

2. AUTONOMIA DEL DERECHO AGRARIO.

La autonomía del Derecho Agrario ha sido un tema muy debatido desde que se publicó por primera vez, la Revista - de Derecho Agrario, en Italia, en 1,922, por el Maestro --- Giangastone Bolla. Al principio se buscó demostrar la autonomía del Derecho Agrario en tres planos: El Legislativo, El Didáctico y El Científico. En el plano Legislativo no - se tropezó con ningún problema por la existencia de una amplia normativa agraria; en el plano Didáctico tampoco se -- suscitó problema por la cátedra individualizada de esta rama del Derecho; pero en el plano Científico se tropezó con la dificultad de encontrar principios generales, propios y exclusivos del Derecho Agrario, surgiendo dos escuelas a) LA TECNICO ECONOMICA (de Bolla), que se pronuncia por la autonomía, tomando en cuenta el hecho técnico de la agricultura y el que esa nueva realidad económico-social exige de un -- sistema coherente, completo y orgánico, distinto del Derecho Civil. b) LA DE LA ESPECIALIDAD (de Arcangeli) que le - niega autonomía del Derecho Agrario y lo ubica dentro del - Derecho Privado, basándose fundamentalmente en que no existen principios propios y exclusivos del Derecho Agrario. A partir de 1,972, se rompió con la discusión de las citadas escuelas al surgir la Escuela Moderna del Derecho Agrario, - encabezada por el Maestro Italiano Antonio Carrozza, que -- puso en evidencia que lo que determina la autonomía de una ciencia, no es la existencia de principios generales, pro--

prios y exclusivos de la misma, por cuanto que estos principios generales del Derecho son aplicables a las distintas ramas, pero si se requiere de principios más profundos que puedan estructurar todo un sistema, por lo que es la presencia de Institutos Jurídicos, Propios y Exclusivos como por ejemplo La Propiedad Agraria, la Posesión Agraria, la Empresa Agraria, La Contratación Agraria, etc, y la susceptibilidad de que todos ellos estén unidos por un común denominador que es la Agrariedad.

Respecto de la Autonomía del Derecho Agrario, debemos tener en cuenta que existe ya sea del Derecho Agrario como Ciencia (al existir una amplia doctrina que delimita su objeto, método, fuentes etc); y, del Derecho Agrario como Sistema (al disponer de una amplia legislación agraria - que cada día tiende a concentrarse en un código).⁵

3. OBJETO Y METODO DEL DERECHO AGRARIO.

Tanto para el Derecho Agrario como para las demás ramas jurídicas es de suma importancia la determinación de su objeto, de ahí que se afirme que históricamente cualquier planteamiento verificado antes de la determinación del objeto del Derecho Agrario, es precientífica, y teóricamente cualquier planteamiento verificado sin la determinación del objeto del Derecho Agrario es acientífico.

En América Latina no se encuentra en ningún ordenamiento jurídico alguna norma que haga referencia al objeto del Derecho Agrario o que ofrezcan algún elemento confiable

a su determinación; sin embargo si se analizan algunas leyes de jurisdicción agraria como las de Perú, Colombia, Venezuela y Costa Rica, en lo que respecta a la competencia de los Tribunales Agrarios, podemos notar que se orientan en relación a la Actividad Agraria.

Para establecer que es y que no es Agrario hay que recurrir a la Noción de la Agrariedad, que en aporte valioso a la doctrina y ciencia del Derecho Agrario construyó el Maestro Italiano Antonio Carrozza, cuando dice que, "La Actividad Agraria productiva, consiste 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".⁶

La citada teoría se considera que tiene el mérito de haber profundizado en la esencia de lo Agrario que es el elemento del ciclo biológico o sea del particular procedimiento empleado para obtener bienes o frutos agrícolas, es decir el proceso de producción de vegetales o animales puesto en marcha por el agricultor, productor o empresario agrario, lo cual permite calificar cuando una actividad es Agraria.

Se distinguen dos clases de actividad agraria:

Las Actividades Agrarias Principales, que son las activida-

des de producción de vegetales o animales, o sea, que son esencialmente agrarias; (crianza de animales y cultivo de vegetales); y las Actividades Agrarias Secundarias que en sí mismas no son agrarias; pero, que adquieren tal naturaleza por ser complementarias o guardar una determinada relación con las actividades esencialmente agrarias, es decir, que estas actividades pueden ser de naturaleza Mercantil pero que al estar unidas a una actividad agraria productiva, adquieren tal carácter. Se estiman como actividades agrarias secundarias, las de transformación, industrialización y comercialización de los productos agrícolas cuando son ejercidas por el agricultor, productor o empresario agrario. 7

El objeto del Derecho Agrario que lo constituye la Actividad Agraria, puede ser estudiado y analizado como hecho, como valor y como norma. Así entonces, en el orden indicado se pueden utilizar tres métodos que son: El Fático, El Axiológico y el Jurídico. 8

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO I.

1. CASTAÑEDA PAZ, Mario Vinicio. Derecho Agrario y Reforma Agraria. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala. - - 1,971.
2. DE LOS MOZOS, José Luis. "La Aparición del Derecho Agrario". (publicado en la Rivistta di Diritto Agrario) --- 1,978, págs. 285-296.
3. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. "El origen del Moderno Derecho Agrario" en temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, et al. primera edición, Editorial de la -- Fundación del Derecho Agrario Comparado, San José, Costa Rica. 1,982. págs. 923.
4. Ob. Cit. página 13.
5. Para una ampliación véase CARROZZA, Antonio. La Autonomía del Derecho Agrario. en temas de Derecho Agrario... Ob. Cit. págs. 35-46.
6. CARROZZA, Antonio. La Noción de lo Agrario (Agrarieta) Fundamento y Extensión en temas de Derecho Agrario...-- Ob. Cit. pág. 110.
7. Para una ampliación véase. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. Nociones de Derecho Agrario. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala. 1,990. folleto de cátedra.
8. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. "El Objeto y el Método en -- Teoría General e Institutos de Derecho Agrario". Edición provisional, Sistema de estudios de posgrado en -- Derecho Agrario, San José, Costa Rica. 1,989.-

CAPITULO II:

II. EL NEGOCIO JURIDICO Y EL CONTRATO (ASPECTOS GENERALES)

1. EL NEGOCIO JURIDICO.

De conformidad con la doctrina tradicional alemana,- el Negocio Jurídico es "El acto lícito que, a consecuencia de una manifestación de voluntad, debe producir efectos jurídicos".¹

Son características del Negocio Jurídico las siguientes:

- " a) Es una manifestación de voluntad, o sea, que todo negocio supone el concurso de dos elementos, el Interno que es propiamente la voluntad y el Externo que es esa manifestación de voluntad por medios sensibles para que sea patente al interesado;
- b) La manifestación de voluntad debe ir dirigida a producir un efecto querido por el declarante;
- c) El efecto debe producir consecuencias jurídicas".²

Para el tratadista Emilio Betti El Negocio Jurídico, es "el acto de autonomía privada, reconocido por el derecho como productor del nacimiento, modificación o extinción de relaciones jurídicas entre particular y particular".³

Para que el Negocio Jurídico exista es necesario que estén presentes ciertas circunstancias para que alcance plena validez, estas circunstancias son las conocidas como presupuestos del Negocio Jurídico, los cuáles pueden clasificarse en subjetivos y objetivos.

Los presupuestos subjetivos se refieren a la potencialidad del sujeto de expresar mediante un comportamiento propio de intereses jurídicamente relevantes y son:

La Capacidad, La Legitimación, La Titularidad y la Facultad de disposición.

Los presupuestos Objetivos, son aquellos que se refieren al objeto, a la idoneidad del mismo, para servir como materia del negocio. El objeto es esencial en los negocios jurídicos patrimoniales (en los contratos). Los requisitos de validéz del objeto o presupuestos objetivos son: La posibilidad física y jurídica del objeto, su licitud, -- certeza y valor exigible, así como su determinabilidad. ⁴

En la doctrina se considera que los elementos esenciales, estructurales del Negocio Jurídico, o sea, aquellos elementos indispensables para la existencia y validéz del Negocio Jurídico son: La Voluntad (elemento subjetivo interno y material); y La Manifestación - de la voluntad - -- (elemento objetivo, externo y formal). También se considera como elemento esencial, funcional del Negocio Jurídico - La Causa, que debe ser lícita. ⁵

De conformidad con el artículo 1251 del Código Civil guatemalteco El negocio Jurídico requiere para su validéz: Capacidad Legal del Sujeto que declara su voluntad, Consentimiento que no adolezca de vicio y el objeto lícito.

2. EL NEGOCIO JURIDICO Y CONTRATO.

El Negocio Jurídico se concibe como una programación

objetiva de intereses. Tradicionalmente se le define como una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico. Modernamente la doctrina distingue la figura del Negocio Jurídico como categoría mas amplia que comprende todos los actos de autonomía privada, como tales, relevantes para el derecho y la figura del Contrato, que representa una especie de Negocio Jurídico. ⁶

De conformidad con lo expuesto existe una relación entre Negocio Jurídico y Contrato, que podríamos decir que el Negocio Jurídico es el género y el Contrato una especie de ese género; o bien, que todo Contrato es un Negocio Jurídico pero no todo Negocio Jurídico es un Contrato. Ahora bien ¿Qué es el Contrato?.

Se ha dicho que el Contrato, en términos generales es todo acuerdo de voluntades por el cual los interesados se obligan. Así mismo que es el acuerdo de voluntades entre dos o más partes por medio del cual adquieren derechos y obligaciones, y cuyo contenido es patrimonial. ⁷

El Código Civil guatemalteco establece que "Hay contrato cuando dos o más personas, convienen en crear, modificar o extinguir una obligación". "Los Contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad, como requisito esencial para su validéz". ⁸

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO II.

1. CADENA RAMILA, Ramón y Gutiérrez de Colmenares, Carmen-María. "EL NEGOCIO JURIDICO, SU IMPORTANCIA ACTUAL Y LA NECESIDAD DE REUBICARLO EN EL LIBRO V DE LAS OBLIGACIONES EN EL CODIGO CIVIL". En Derecho, Monografías, Universidad Rafael Landívar, Guatemala, Septiembre de 1,986. pág. 110.
2. CADENA RAMILA, Ramón y Gutiérrez de Colmenares, Carmen-María. Ob. Cit. página 110.
3. Citado por CADENA RAMILA, Ramón y Gutiérrez de Colmenares, Carmen María. Ob. Cit. páginas 110-111.
4. Para una ampliación véase JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. "La Contratación Agraria". Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala. 1,990. folleto de Cátedra de Derecho Agrario. págs. 2-4.
5. Ob. Cit. página 3.
6. UMAÑA ROJAS, Lorena y Pérez Vargas, Víctor. Elementos del Negocio Jurídico, en Antología de Derecho Privado.- Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, 1,984. pág. 371.
7. CHINCHILLA CARMICOL, Marlene. Seguro Integral de Cosechas (tesis), Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. 1,984. página 7.
8. Ver artículos 1517 y 1518 del Código Civil guatemalteco Decreto Ley 106.

CAPITULO III.

III. LA CONTRATACION AGRARIA EN GENERAL.

1. ANTECEDENTES.

La visión moderna del Derecho Agrario, presenta a éste como un derecho orientado hacia la tutela de los Derechos Humanos, Económicos y Sociales de los intereses de la producción y de la colectividad, no de intereses privados, por lo que convive con él, el fenómeno de la publicización y socialización del Derecho, donde la voluntad del individuo, ya no es decisivo, pues interviene el interés público para la satisfacción de intereses colectivos.

En América Latina y particularmente en nuestro país, la doctrina y la normativa contractual en sede agraria no ha conocido los planteamientos novedosos del Derecho Agrario que se han dado en otras latitudes y en consecuencia -- aún cuando se apliquen a una realidad agraria, su inspiración no va más allá de los principios del Derecho Privado, es decir, del Derecho Civil, hablar de Contratos Agrarios y más específicamente de los Contratos de Goce y disfrute de la tierra, no es nuevo, pues en verdad la normativa general sobre ellos se encuentran en todos los códigos civiles del continente; pero no se puede decir, conociendo la evolución de la materia, que se trate de Contratos Agrarios, sino más bien, de Contratos Civiles con influencia en el Agro.

Respecto de los Contratos de Goce y disfrute de la -

tierra, se sigue en líneas generales, una orientación que acepta a las partes contratantes como iguales, y en ejercicio de la autonomía de la voluntad, fijan libremente todo el contexto contractual, sin encontrar principios orientados a tutelar a la parte más débil en la relación, como debe ser en materia Agraria, siendo que actualmente es principio que los Contratos Agrarios deben cumplir una función social, ya que no hay mayor injusticia que tratar como iguales a los desiguales.

En el orden de ideas expuesto, es necesario hacer -- notar, que habiendo revisado el Tesisario de la Facultad de Derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala, se -- encontró que con el título "Los Contratos Agrarios en la Legislación Guatemalteca", el Licenciado Héctor Ovidio Calderón Morales, en el año de 1,963, presentó una tesis, que para los efectos de este estudio resulta de interés como antecedente histórico que evidencia la concepción clásica o tradicional de la materia, cuando la temática en la Contratación Agraria no estaba perfilada con las características y peculiaridades con que se profundiza hoy, Amén de que es un trabajo bastante breve y más que todo descriptivo (se refiere brevemente a la aparcería, el arrendamiento rústico, la enfiteusis, el repasto, la mediería, el usufructo, la anticresis, la prenda agraria), que no toca la naturaleza jurídica del Contrato Agrario y que por lo mismo y demás contenido no lo diferencia de los contratos de otra naturaleza.

2. NOCION DEL CONTRATO AGRARIO.

Ya hemos señalado en este trabajo que el Derecho Agrario tuvo que separarse del Derecho Civil porque éste se mostró insuficiente para regular y solucionar las nuevas -- situaciones y fenómenos ocurridos en materia Agraria. Es -- hasta en época reciente (con posterioridad a 1,972), que -- comenzaron a delimitarse con caracteres propios, los distintos institutos del Derecho Agrario, entre los cuales figura como uno de los más novedosos, el Contrato Agrario, respecto del cual en muchas legislaciones todavía no se cuenta -- con una adecuada normativa.

En la doctrina se discute todavía si es apropiado -- hablar de Contrato Agrario, como figura contractual unitaria o si es preciso hablar de Contratos Agrarios. En algunos países, se ha producido una reducción de todos los Contratos Agrarios en un sólo contrato: El Arrendamiento; --- mientras que en otros países consideran conveniente establecer la regulación de los tipos de Contratos Agrarios de más frecuente uso en el país.

En lo que sí hay acuerdo en la doctrina, es en considerar que el Contrato Agrario o si se quiere los Contratos Agrarios, cumplen una función social, ¿ Por qué razón? Porque los Contratos Agrarios son instrumentos que vinculan a los sujetos con el proceso económico, lo cuál conlleva un problema social, si se permite que al amparo de principios-privatistas como el de la autonomía de la voluntad que impo

ne en materia civil, sea el contratante más fuerte económicamente quien establezca las reglas de la relación contractual. Por tal razón en sede agraria, existe la tendencia - cada vez más presente a poner límites a la autonomía de la voluntad, ello porque la equidad, indica que la aspiración a una igualdad sustancial entre las partes de la relación jurídica, es más tomada en cuenta en Materia Agraria y Labo- ral. Es innegable que ambos derechos surgen ante la insufi- ciencia de los instrumentos civilistas de tutela al contra- tante más débil, erigiéndose en protectores de las catego- rías más oprimidas, lo que de alguna manera les permite ser portadores de justicia social.

Los Costarricenses Victor Julio Jiménez Navarro y -- Victor Viques Arias¹, señalan que "La moderna doctrina de De- recho Agrario define el Contrato Agrario como aquel que --- tiene por finalidad dar vida y fortalecimiento a la empresa agraria". Así mismo señalan que el Contrato Agrario es un- contrato consensual, producto del acuerdo de voluntad entre el propietario de los bienes de producción y quien necesita de estos últimos para sacar adelante su empresa, y que es - además asociativo y de cambio por cuanto que hay una armo- nía entre los intereses de las partes ya que ambas quieren- que la empresa cumpla su función económico-social mediante- el desarrollo de su gestión productiva.

Los citados autores, agregan, asimismo, que la ac--- tual noción del Contrato Agrario, varía, profundamente sobre

todo a raíz del diverso significado atribuido al adjetivo - agrario, ya que la noción de Agricultura no viene relegada al régimen propietario y al mero ejercicio del derecho de - propiedad, sino que, con la adopción de ésta como piedra -- angular de la economía, el Contrato Agrario comienza a iden- tificarse con la actividad de producción desarrollada por - el agricultor y por lo tanto con el complejo de actos y re- laciones que tienen como finalidad la organización de una - empresa agrícola. Y concluyen en que entre Contrato y Em- presa Agraria existe una constante y estrecha relación.

3. NATURALEZA JURIDICA E IMPORTANCIA DE LOS CONTRATOS - AGRARIOS.

Se ha destacado por muchos agraristas, la relación - existente entre el Contrato Agrario y la Empresa Agraria. - De esta cuenta, se afirma que los Contratos Agrarios pueden clasificarse en:

- a) Contratos para la constitución de la empresa agraria;
- b) Contratos para el ejercicio de la empresa agraria.²

Anteriormente cuando se trató el tema de la noción - del Contrato Agrario se hizo relación a que el Contrato -- Agrario tiene por finalidad dar vida y fortalecimiento a la Empresa Agraria.

No se niega que entre el Contrato Agrario y la Empre- sa Agraria exista una estrecha relación; sin embargo, no se debe confundir la finalidad con la esencia del Contrato --

Agrario ya que la finalidad principal del Contrato Agrario puede ser dar vida o permitir el ejercicio de la Empresa -- Agraria y ya se consideró en éste trabajo que lo que determina la esencia de lo Agrario está constituido por el desarrollo del ciclo biológico, de crianza de animales y cultivo de vegetales, en esa virtud es éste el que permite calificar si un contrato es o no es Agrario. Dicho en otras -- palabras, lo que determina la naturaleza del Contrato Agrario es que se desarrolle el citado ciclo biológico, que --- constituye el núcleo fundamental de la Actividad Agraria. - En efecto sobre el particular, el Maestro Italiano Alfredo Massart, expresa:

" Precisamente hoy que con los avances de la ciencia agronómica, se desarrollan formas nuevas de cultivo (invernadero, sericultura, acuicultura, etc.) y el fundo (terreno) va cada vez mas perdiendo la posición central que ocupaba en el pasado y ya no es más el elemento absolutamente indispensable y de mayor valor económico de la explotación, se ha --- puesto de relieve que el núcleo fundamental de la Actividad Agrícola, en todo tiempo, viene constituido por el ciclo -- biológico de crianza y cultivo de seres vivos, sean animales o vegetales, utilizando las fuerzas de la naturaleza, - éste presenta la empresa como sucede en la mayor parte de - los casos, como aquellos en que la Actividad Agraria no se desenvuelve en forma de Empresa". ³

El citado autor Alfredo Massart, catedrático de Derg

cho Agrario en la universidad de Perugia en Italia, recalca en que el Contrato Agrario sirve precisamente, a través de la obtención de la utilización de los recursos naturales, - para llevar a cabo el cultivo de las plantas y la crianza - de los animales. Y dice que esta es la verdadera causa genérica del Contrato Agrario. Si luego naciera la empresa, - esta causa genérica estrechamente unida al ciclo biológico - vendrá a ser también el objeto de la empresa. ⁴

4. CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Doctrinariamente se señalan como características de los Contratos Agrarios las siguientes:

A) La limitación siempre creciente de la Autonomía privada en la determinación de las cláusulas de los Contratos.

Lo anterior obedece a que, en el Contrato Agrario -- las partes no se encuentran a un mismo nivel, y se hace necesario dar mayor protección, al contratante más débil económicamente, para evitar que el contratante más fuerte económicamente sea quien establezca o imponga las cláusulas -- del contrato en perjuicio de quien realiza efectivamente la Actividad Agraria. En este sentido los Contratos Agrarios -- se fundamentan en principios similares a los Contratos de -- Trabajo, ya que para compensar la desigualdad económica -- que se encuentran las partes en la relación contractual, se establecen disposiciones legales a que deben sujetarse las -- partes, con lo cual se limita la autonomía de la voluntad -- que en materia civil opera libremente. De conformidad con-

lo expuesto, no se deja a la libre contratación sino que se restringe el establecimiento de ciertas disposiciones contemplándose, por ejemplo, aspectos como el plazo o la duración del contrato cuya tendencia es a que sea lo más largo posible en beneficio de quien realiza la Actividad Agraria, plazo que en materia civil generalmente es corto. En cuanto a la prórroga también en el Contrato Agrario se establece el principio de la renovación tácita del Contrato. En lo que respecta al precio, éste puede pagarse en dinero o en productos y no en forma anticipada sino al momento de obtener los frutos o la cosecha, no estipulándose una cantidad fija sino un porcentaje en la verdadera utilidad que perciba el productor agrario, llámese así o agricultor u otros etc. ⁵

B) Otra característica de los Contratos Agrarios es la reducción de los contratos al número cerrado de los esquemas típicos disciplinados por las leyes.

Con lo anterior se pretende eliminar toda forma de contratación que lejos de favorecer el desarrollo de la Actividad Agraria y la conformación de empresas agrarias, lejos de beneficiar a quienes realizan la Actividad Agraria, lo perjudican de tal manera que se permita únicamente aquellos contratos típicos o nominados, es decir, aquellos que se encuentran expresamente definidos y regulados en las leyes. Sabido es que los contratos atípicos o sea aquellos que carecen de regulación propia, nacen de la libre volun-

tad de los contratantes y por lo mismo por la desigualdad económica existente entre ambos, puede dar lugar a que el contratante más fuerte económicamente pueda establecer cláusulas que perjudiquen al más débil en la relación, con lo cual el contrato ya no cumpliría con una función social.

C) La superación de la libertad de la forma y la descripción de la forma escrita.

En la Contratación Agraria no se puede permitir la libertad de la forma de los contratos porque ello implicaría que si se permite que sean verbales, en un determinado momento, no existe un medio de prueba, para demostrar los términos o cláusulas de los mismos. Por lo anterior se da preferencia a la celebración de los contratos por escrito, precisamente para amparar y ofrecer un medio de prueba al más débil en la relación, y no sólo se tiende a que los contratos se formalicen por escrito, sino que se elaboren copias que sean susceptibles de inscribirse en los registros para que puedan surtir efectos frente a terceros.

D) Y por último otra característica sobresaliente de los Contratos Agrarios es el reconocimiento de que debe prevalecer el trabajo frente al derecho de propiedad, lo cual equivale a tutelar a quien efectivamente realiza o ejerce la Actividad Agraria, es decir, aquél que con su esfuerzo produce los frutos vegetales o animales, frente al propietario o dueño de los medios de producción, lo cual no ocurre en materia civil, en donde el derecho de propiedad es -

ampliamente tutelado y aquel que ostente el título respectivo es a quien protege la ley.

5. COMPOSICION Y TIPOS DE CONTRATOS AGRARIOS.

5.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO AGRARIO.

"Según la doctrina dominante de los Contratos Agrarios vamos a encontrar tres elementos fundamentales a saber

- A) Sujetos;
- B) Objeto;
- C) Causa". ⁶

La importancia que tiene la configuración jurídica de la Contratación Agraria es indiscutible. Veamos que --- particularidades encierran sus elementos fundamentales.

5.1.1 LOS SUJETOS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

En la Contratación Agraria, en términos generales encontramos dos sujetos:

- a) el propietario o la persona que por tener poder suficiente puede disponer del bien productivo, o sea, que este sujeto además de tener la capacidad genérica para contratar debe tener libertad de disposición del bien y es a quien le compete la responsabilidad de hacer que el bien productivo cumpla su función económico-social a través de la Actividad Agraria, pero que al transferirlo delega esa responsabilidad en quien recibe el bien productivo, reservándose el derecho de controlar la debida utilización que se haga del mismo;

b) el sujeto que recibe el bien productivo, quien tiene a su cargo el ejercicio de la actividad agraria y que por tal razón es quien realmente hace que el bien cumpla su función -- económico-social. A este sujeto se exige que para poder realizar una mejor explotación del bien productivo en beneficio de la comunidad, debe tener profesionalidad, esto es que tenga conocimientos técnicos y aptitudes personales para el --- buen desarrollo de la Actividad Agraria y que ésta sea su -- ocupación principal, habitual, (llámasele a éste sujeto cultivador directo, arrendatario, etc.), es decir, que debe estar dedicado al ejercicio habitual y sistemático del cultivo de vegetales y crianza de animales.

En los Contratos Agrarios, los sujetos o las partes actúan o se manejan no solo por las cláusulas del contrato -- sino por la especial consideración que la ley otorga a mu--- chas de sus exigencias. Esto quiere decir que en los Contra- tos Agrarios no rige llanamente el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, por cuanto que éste está limi- tado específicamente por la función social inherente a todos los institutos del Derecho Agrario, por la preeminencia del- factor trabajo, por la tutela al contratante más débil econó- micamente. 7

5.1.2 EL OBJETO DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Doctrinariamente se considera que el objeto de los -- Contratos Agrarios lo constituye la Hacienda, o "azienda" -- como le llaman los italianos, o "explotación" como le denomi- nan los franceses, la cual "está constituida por el conjunto

de bienes materiales o inmateriales, muebles e inmuebles -- que se utilizan para realizar el proceso productivo de vegetales o animales (o para llevar a feliz término el fin productivo de la empresa". ⁸

De conformidad con lo expuesto, la Hacienda como anteriormente explicamos está constituida por la tierra, o cualquier otro medio de producción, la maquinaria, herramientas, semillas, fertilizantes, capital, etc. O sea, todos aquellos medios de producción que se utilizan en el desarrollo de la Actividad Agraria.

5.1.3 LA CAUSA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

"Se ha considerado que la causa es el elemento esencial funcional de los Contratos Agrarios, el elemento que unifica los Contratos Agrarios, por lo tanto es un rasgo fundamental que dá fisonomía especial". ⁹

La doctrina dominante, señala que la causa de los Contratos Agrarios es la Empresa Agraria. El maestro Antonio Carrozza, en un interesante estudio sobre los Contratos Agrarios, concluye en que el único dato que nos permite unificar los Contratos Agrarios, está en la prefiguración de la empresa agraria, la cual infaltablemente decursa -en diversas formas- entre los elementos causales del contrato.

Los Contratos Agrarios en la innegable variedad de estructura que los distinguen en subespecies y cada una de éstas en tipos, se acumulan en aquella unión funcional que se instaure entre Empresa y Contrato. ¹⁰

De conformidad con lo expuesto, se ha venido señalando que los Contratos Agrarios, son aquellos que tienen por finalidad dar vida o fortalecimiento a la Empresa Agraria y así clasifican los Contratos Agrarios en:

- Contratos para la Constitución de la Empresa Agraria;
- Contratos para el ejercicio de la Empresa Agraria.

Se explica que los Contratos para la constitución de la empresa agraria, se estima que son aquellos que tienen por finalidad constituir o dar vida a la empresa agraria, celebrándose para la obtención y organización de los bienes productivos para desarrollar la Actividad Agraria. Dentro de estos contratos se incluye normalmente el Arrendamiento - la Aparcería, el esquilmo y el gratuito, así como también - el Crédito Agrario, cuando con el que se pretende conseguir los bienes o instrumentos necesarios para constituir la empresa agraria.

Así mismo, se señala que los Contratos Agrarios para el ejercicio de la empresa agraria, son aquellos que permiten el funcionamiento, ampliación y fortalecimiento de la empresa agraria, que por lo mismo tienden a darle permanencia y estabilidad. Dentro de estos contratos se encuentran aquellos celebrados para la transformación y la venta de -- productos agrícolas, que incluyen los llamados Contratos -- Agroindustriales. También dentro de este tipo de contratos se ubica el contrato de Seguro de Cosechas, el de Crédito Agrario que tienen por finalidad obtener financiamiento para el ejercicio de la empresa agraria y otros.

No obstante que la doctrina dominante considera que la empresa agraria es la causa de los Contratos Agrarios, - se estima de gran valor la opinión que respecto a este tema emite el profesor Alfredo Massart cuando señala que los Contratos Agrarios sirven o tienen como función llevar a cabo el cultivo de las plantas y la crianza de los animales, --- siendo ésta la verdadera causa genérica de los Contratos -- Agrarios.

De conformidad con lo expuesto, el profesor Alfredo Massart no comparte la tesis de que la causa de los Contratos Agrarios lo constituye la empresa agraria y mucho menos la clasificación que se hace en relación con la empresa --- agraria, cuando se expresa que existen contratos para la -- constitución de la empresa agraria y Contratos Agrarios para el ejercicio de la empresa agraria, tesis que se comparte de conformidad con lo expresado en la naturaleza del Contrato Agrario. En efecto se considera que la Actividad -- Agraria y más específicamente el núcleo fundamental o esencial de ésta, que consiste en el desarrollo del ciclo biológico vegetal o animal, es la causa genérica de los Contratos Agrarios, o sea, la que permite calificar los Contratos como Agrarios, y que los diferencia de los contratos de --- otra naturaleza. ¹¹

6. DIFERENCIAS ENTRE CONTRATOS AGRARIOS Y CONTRATOS CIVILES.

Las principales diferencias entre la Contratación --

Agraria y la Contratación Civil, se han marcado sobre todo a raíz de los cambios que en las últimas décadas se han venido introduciendo en la Actividad Agraria y por tal en la agricultura, en la necesidad de aumentar la producción para satisfacer las necesidades de la comunidad.

Las diferencias mas relevantes que se han señalado entre los Contratos Agrarios y los Contratos Civiles son:

A) En cuanto a la Causa de los Contratos, encontramos que en la Contratación Civil, la causa o la función es el goce y disfrute del bien por parte de quien lo adquiere, dejándolo se en libertad en la mayor parte de los casos sobre la -- disposición del bien; en cambio, en la Contratación Agraria sea que consideremos que la causa es la empresa agraria, o bien, la Actividad Agraria, cuyo núcleo fundamental consiste en el desarrollo del ciclo biológico vegetal o animal, se impone automáticamente una obligación a quien adquiere el bien y que consiste en la realización, en el ejercicio de la Actividad Agraria, en trabajar el bien de acuerdo con la aptitud del mismo o para lo cual está destinado, es decir que se debe cumplir el principio de la función social, que no opera en materia civil.

B) En el Contrato Civil priva el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, así como la protección al derecho de propiedad, aspectos éstos que se manifiestan desde la promulgación del código de Napoleón (1,804), mientras -- que en la Contratación Agraria, en forma cada vez más cre--

ciente, se tiende a limitar la autonomía de la voluntad de las partes, en la determinación de las cláusulas del contrato, como ya se explicó, así mismo se le dá mayor importancia al elemento trabajo sobre la propiedad, con el fin de cumplir con la función social de la propiedad, permitiendo el acceso a los bienes productivos a aquellos que teniendo capacidad para producir no cuentan con ellos o los tenga de manera insuficiente.

C) En el contrato civil, la formalidad queda a la libre elección de las partes, mientras que en la Contratación Agraria se impone la forma escrita, para que constituya un medio de prueba a las partes.

D) En la contratación civil, el número de contratos que se puede dar es abierto a la voluntad de las partes; mientras que en la Contratación Agraria, se tiende a que sea la ley quien indique el número o los tipos de contratos que existan, es decir, que existe tendencia a que no existan contratos atípicos.

E) En los contratos civiles, como en toda la materia civil goza de especial protección quien ostente o tenga a su favor el título de propiedad sobre el bien; en cambio, en materia agraria goza de especial protección, quien realiza la Actividad Agraria, quien efectúa el trabajo, quien hace que el bien cumpla una función productiva, independientemente de que sea o no propietario del bien. ¹²

En relación a este tema de las diferencias entre ---

Contratación Agraria y Contratación Civil, se hará mención en forma más concreta, cuando se trate el tema de los Contratos en particular, de manera especial en el contrato de arrendamiento.

7. LA NECESIDAD DE UNA REGULACION ADECUADA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS EN GUATEMALA.

En Guatemala no existe una regulación adecuada, ni de los Contratos Agrarios en general, ni de los Contratos Agrarios en particular, en la mayoría de los casos, se asume la normativa del código civil, dentro de la cual son nulas las cláusulas del contrato por cuanto que los principios privatistas del Derecho Civil no pueden ser aplicables a un derecho público y social como lo es el Agrario, y si bien es cierto en la ley de Transformación Agraria, existe algún articulado como por ejemplo en el caso del Contrato de Arrendamiento, el mismo no es suficiente para responder a los nuevos enfoques que en materia de Contratación Agraria están siendo tratados en otros países.

En Guatemala se hace necesaria una ley o código Agrario, que no solo unifique la dispersión de leyes agrarias vigentes actualmente, sino que las redimensione y las ajuste a las modernas concepciones en la materia, y que así mismo regule los aspectos generales en los Contratos Agrarios y los Contratos Agrarios en particular de más frecuente uso en el país.

La ausencia de normas especiales que regulen los Contratos Agrarios, hace que se aplique el régimen general del Derecho Civil que resulta totalmente inadecuado para resolver los problemas económicos y sociales que se suscitan en el desarrollo de la Actividad Agraria.

En lo que respecta a los contratos de goce y disfrute de la propiedad en materia agraria, deben apartarse del régimen civil que está estructurado sobre la base del principio de la autonomía de la voluntad, que ha contribuido o posibilitado la explotación de quien trabaja en la Actividad Agraria.

En la actualidad en materia de Contratación Agraria la idea predominante es que la autonomía de la voluntad de las partes esté condicionada por el orden público, con lo que se legitima una tutela al más débil económicamente en la relación contractual.

Los contratos de uso y goce de la tierra (fundamentalmente el arrendamiento agrario), no pueden ser dejados a la voluntad de las partes sino que deben ser regulados a fin de determinar una serie de aspectos a tomar en cuenta, tales como:

- a) La capacidad y cualidad de las partes;
- b) la determinación de los derechos y obligaciones por razones de interés público, en orden a establecer una equiparación efectiva entre las partes;
- c) La determinación de los principios de dichos contratos,-

- en función del proceso de cambio;
- d) la fijación de plazos máximos y mínimos y de otros elementos del contrato, contemplando el tiempo requerido por el proceso productivo;
- e) el establecimiento de sistemas justos y racionales de explotación y tenencia de la tierra".¹³

En Guatemala, como ocurre en gran parte de América Latina, no se puede decir que el tema de los contratos de goce y disfrute de la tierra sea nuevo, pues en verdad, la normativa que sobre ellos ha sido elaborada se encuentra en todos los códigos del continente, de ahí que no se puede hablar específicamente de Contratos Agrarios, sino más bien de contratos civiles con influencia en el Agro.

Se insiste, entonces, en que la normativa contractual contenida en el código civil guatemalteco no ha conocido en lo más mínimo los planteamientos novedosos del Derecho Agrario, en consecuencia, aún cuando se aplique a una realidad agraria, su inspiración no va más allá de los planteamientos y principios del Derecho Civil.

8. LOS CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

Son contratos nominados, de conformidad con la doctrina, aquellos cuya estructura y efectos están expresamente previstos o establecidos en la ley. O sea, que tienen un nombre específico y particular dado o confirmado por el Derecho. Estos contratos la doctrina también les denomina contratos típicos, porque están sustantivizados en la legis

lación. Entre estos contratos se encuentra por ejemplo:

El Contrato de Arrendamiento.

Son contratos innominados, aquellos que carecen de una regulación específica que nacen de la libre voluntad de los contratantes. El hecho de que en un contrato sea innominado o atípico, no significa que el contrato no tenga un nombre, sino que el mismo no se encuentra regulado; dentro de estos contratos se encuentran por ejemplo:

El esquilmo, el gratuito, el repasto, etc. ¹⁴

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO III.

1. El contrato de Arrendamiento Agrario en las zonas del - cantón cental de Cartago. (tesis). facultad de Derecho- universidad de Costa Rica, San José Costa Rica. 1,986.- páginas. 12-15.
2. Al respecto véase BARAHONA ISRAEL, Rodrigo. "Aspectos - fundamentales que se deben incorporar en la legislación costarricense para una moderna regulación de los Contra- tos Agrarios". en revista de Ciencias Jurídicas, No. - 45, universidad de Costa Rica, facultad de Derecho, Co- legio de Abogados, San José Costa Rica, Septiembre - Di- ciembre, 1,981. página 13.
3. Naturaleza Jurídica del Contrato Agrario. Problemas -- Dogmáticos. en curso internacional de Derecho Agrario - comparado, publicación de posgrado de Derecho Agrario.- universidad de Costa Rica, 1,989, página 373
4. Ob. Cit. pág. 373.
5. Para una ampliación véase. JIMENEZ NAVARRO, Victor y -- Victor Viques Arias, Ob. Cit. página 15-20 y BARAHONA - ISRAEL, Rodrigo. Ob. Cit. páginas 15-16.
6. En tal sentido, BALLESTRO Y COSTEA, Luis Martín. Teo- ría general del Contrato Agrario. Revista di Diritto - Agrario, Milano. No. 44, vol. 35, 1,963, página 543.
7. Al respecto véase. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina, - La Contratación Agraria. facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Gua- temala, 1,990. folleto de cátedra de Derecho Agrario. - páginas 4 y 5.
8. Ob. cit. página 5.
9. Ob. cit. página 5.
10. CARROZZA, Antonio y Ricardo Zeledón Zeledón. "Contratos Agrarios en teoría general e Institutos de Derecho Agra- rio, Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica, -- 1,989, página 160.

11. Para todo lo expuesto, véase. JAVIER SAGASTUME, María - Carmelina. "La Contratación Agraria..." Ob. cit. páginas 5-8.
12. Para una ampliación véase. a) JAVIER SAGASTUME, María -- Carmelina. "La Contratación Agraria..." Ob. cit. páginas 9-10; y b) Jiménez Navarro, Victor Julio y Victor - Viques Arias. Ob. cit. páginas 29-32.
13. FRANCO GARCIA, José María. "Propiedad Territorial, Contratos Agrarios y organización constitucional para el - cambio". Revista di Diritto Agrario. Italia, vol. LV, - No. 1, 1,976, páginas 211-212.
14. Para una ampliación, véase. URIGE HOLBUIN, Ricardi. "De las obligaciones y los contratos en general". Bogotá, - Editorial Temis, 2a. Edición, 1,869. página 515 y Ss.

CAPITULO IV.

IV. LOS CONTRATOS AGRARIOS EN PARTICULAR.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Arrendamiento Agrario como tal, es relativamente reciente y responde a corrientes de pensamiento moderno que ven la necesidad de regular el arrendamiento de bienes productivos con un criterio diferente donde el principal objetivo es la producción agraria.

La doctrina italiana que ha tratado a profundidad el tema del Arrendamiento Agrario ha señalado que es un medio-jurídico para la constitución de un complejo material de -- bienes para la producción. ¹

El elemento caracterizante de este tipo de contrato no está en el hecho de su ubicación, sino más bien en el -- destino para el cual se utilice. ²

El Arrendamiento Agrario ha sido denominado por algunos autores como arrendamiento rural, denominación que no se considera correcta, porque rural no es sinónimo de Agrario, lo rural obedece a un criterio de ubicación geográfica que se contrapone a urbano, mientras que el término agrario hace relación a la calidad, uso, destino o aptitud de los -- bienes, a la producción de vegetales y animales. De tal -- manera que el Arrendamiento es Agrario cuando el bien objeto de este contrato se destina o utiliza para el desarrollo de la Actividad Agraria, independientemente del lugar en --

que ese bien esté ubicado.

Una parte de la doctrina costarricense ha definido - el Contrato de Arrendamiento Agrario "como un contrato bilg teral por cuyo medio el arrendante se obliga a conceder el uso y goce de un predio rústico, destinado a cualquier clase de explotación agrícola, por un tiempo determinado, obligándose el arrendatario a pagar a aquél en retribución, un precio determinado en dinero efectivo o en frutos en la forg ma y tiempo convenidos entre las partes". ³

El contrato de Arrendamiento Agrario no tiene por -- objeto el mero goce del bien productivo sino la "gestión -- productiva", es decir como señala Alfredo Massart, el nú-- cleo fundamental del contrato de Arrendamiento consiste en la transferencia de la fase dinámica de la producción de un sujeto (arrendador) a otro (arrendatario). ⁴

Lo anterior significa un término caracterizante del Arrendamiento Agrario ya que aquí el arrendamiento adquiere una funcionalidad productiva, o sea, que se dá el arrenda-- miento con el único y exclusivo fin de que el terreno o --- cualquier otro bien sea puesto a producir.

Pueden ser objeto del contrato de Arrendamiento Agrg rio, no sólo el predio, terreno o fundo agrario, sino tam-- bien cualquier otro bien que forme parte de la hacienda co-- mo por ejemplo un tractor, herramientas, etc. ⁵

A propósito de lo expuesto y aún cuando se refiera - al arrendamiento de fincas propiedad de la nación, la Ley--

de Transformación Agraria guatemalteca, en el artículo 140-inciso A, se establece lo siguiente:

"Artículo 140.- El Instituto Nacional de Transformación --- Agraria, bajo su responsabilidad, cuidará:

a) De que en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, propiedad de la nación, se incluya el inventario respectivo, con especificación de la maquinaria, útiles, enseres, semovientes y demás bienes que se entreguen al arrendatario; y..."

Otro aspecto importante del contrato de Arrendamiento Agrario, es el hecho de que al arrendador de un bien productivo le interesa de manera particular los caracteres personales y las aptitudes técnicas del arrendatario, porque el bien productivo que no es adecuadamente explotado o que se deja abandonado, se deteriora y deprecia. La importancia, de los caracteres personales y las aptitudes técnicas del arrendatario configura el elemento que se denomina ---- intuitu personae del contrato, y explica la posibilidad de su anulación por error de la persona. Las características-específicas del Arrendatario agrario, consiste en la experiencia, conocimiento y habilidad para las labores agrarias a que debe ser destinado el bien.

En el contrato de Arrendamiento Agrario se debe establecer que el fundo agrario o terreno como parte de la hacienda, cumpla con el destino productivo, de tal manera que se especifiquen el tipo de cultivo, la extensión del mismo-

y el compromiso del arrendatario de dedicarse personalmente al cultivo de manera que el contrato sirva para el cumplimiento de la función social de la propiedad.

En el contrato de Arrendamiento agrario, se otorga a quien realiza la Actividad Agraria una serie de protecciones que no existe en la regulación civil. Así mismo se faculta al propietario para controlar la gestión productiva que realiza el arrendatario.

1.1 ELEMENTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-AGRARIO.

Los elementos principales o fundamentales del contrato de arrendamiento agrario son:

- Los derechos y obligaciones de las partes contratantes -- (arrendante o arrendador y arrendatario);
- El precio o renta;
- La duración y prórroga; y,
- Las mejoras.

A continuación se explica cada uno de los elementos citados, que constituyen los puntos en los cuales se presenta mayor controversia entre arrendante y arrendatario, para que la contratación cobre vida jurídica.

1.1.1 LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y DEL ARRENDATARIO.

La naturaleza bilateral del contrato de Arrendamiento Agrario, es una característica importante, toda vez que los efectos del mismo nacen del acuerdo entre las partes, -

surgiendo así derechos y obligaciones recíprocas para ambas partes, arrendante y arrendatario.

1.1.1.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE AGRARIO.

Se entiende por arrendante agrario, aquella persona- que siendo propietario o dueño de un bien apto para la producción agraria, y sobre el cual tiene poder de disposición lo transfiere a otra (arrendatario), a cambio de una determinada remuneración, para que éste sea quien bajo su responsabilidad haga producir el bien. El arrendante al traspasar el bien de su espera de poder al arrendatario, le otorga a éste último la facultad para que desarrolle la "gestión productiva" propia de ese bien.

El propietario de un bien productivo, en virtud de la función social de la propiedad, tiene la obligación de desarrollar la gestión productiva y esto implica consecuentemente que si él delega esa potestad en otra persona (arrendatario), tiene el deber de controlar la utilización productiva que se le está dando al bien. ⁶

Puede dar en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. ⁷

El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes por un plazo mayor de tres años. Así mismo, el propietario de cosa indivisa necesita de la autorización de sus condueños. ⁸

Se establece como obligaciones del arrendante:

- a) la entrega del bien productivo objeto del contrato, así como todos aquellos instrumentos necesarios e indispensables para que el arrendatario pueda desarrollar en la mejor forma posible la Actividad Agraria y obtener mayor productividad;
- b) El arrendante debe asegurar al arrendatario, el goce y disfrute del bien para el adecuado desarrollo de la Actividad Agraria, debiendo ejercer la defensa en favor de éste, cuando terceras personas lo perturben o pretendan despojarlo;
- c) El arrendante debe realizar las reparaciones y mejoras necesarias para mantener en buen estado de funcionamiento el bien arrendado y así no perjudicar la Actividad Agraria que se está desarrollando.

A propósito de lo expuesto, el proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios de Costa Rica, establece en el artículo 9, lo siguiente:

"Son obligaciones del propietario durante todo el tiempo del contrato, además de las consignadas expresamente, las siguientes:

- a) entregar el bien así como las edificaciones y demás instrumentos indispensables para la producción, en condiciones aptas para la actividad a la cual se destinará;
- b) el libre goce y disfrute del bien, permitiendo la adecuada explotación agrícola del inmueble. Esta obligación comprende la defensa de ese derecho frente a terceros, -

cuando cualquiera perturbe o despoje al arrendatario, independientemente si esta defensa la puede ejercer directamente el poseedor;

- c) entregar en forma exacta la cabida consignada en el contrato, así como los demás instrumentos necesarios que hubieren sido pactados; y,
- d) verificar las reparaciones y mejoras necesarias".⁹

Se otorga al arrendante agrario los siguientes derechos:

- a) disminución en el pago de los impuestos territorial y de la renta;
- b) no ser expropiado de las tierras dadas en arrendamiento por cumplir con la función social de la propiedad;
- c) prioridad en la construcción de caminos vecinales;
- d) derecho a ser indemnizado por los daños causados por el arrendamiento;
- e) derecho a retención de ciertos productos por no pago de la renta;
- f) pedir resolución contractual por mala explotación del bien;
- g) exigir al arrendatario no hacer un uso distinto del bien que implique cambio de su destino económico.¹⁰

1.1.1.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO AGRARIO.

El arrendatario agrario, se puede decir, que es --- aquella persona que adquiere el bien productivo dado en --- arrendamiento y quien tiene la responsabilidad de realizar-

la gestión productiva, haciendo que ese bien cumpla su función económico-social que le es propia.

Doctrinariamente se señala que para ser arrendatario se requiere tener "profesionalidad", lo cual significa tener conocimiento técnico y sistemático para el desempeño de la Actividad Agraria que practica. Es decir, que el arrendatario debe poseer caracteres personales y aptitudes técnicas para la práctica en las labores agrícolas. El arrendatario debe tener experiencia en el desarrollo de la Actividad Agraria que va a poner en práctica en el bien dado en arrendamiento. Lo anterior es de interés tanto para el arrendante como para la comunidad, porque un bien que no es debida y adecuadamente explotado no es productivo y puede ser deteriorado.

En la doctrina y en las legislaciones avanzadas en esta materia, se hace énfasis que pueden ser arrendatarios, aquellas personas físicas, que en forma individual o colectiva, se dediquen profesionalmente, con conocimiento de la materia y en forma habitual y sistemática a la cría de animales y cultivo de vegetales, así como las personas jurídicas que tengan como principal actividad, la Agraria, así como las cooperativas agropecuarias. Así mismo, se señala que no pueden ser arrendatarios agrarios, los titulares de explotaciones agrarias, cuyas dimensiones y características implica que tienen bienes suficientes para el desarrollo de la Actividad Agraria Empresarial. 11

Entre las obligaciones del arrendatario agrario se señalan las siguientes:

- a) pagar el precio de la renta en los términos y condiciones pactadas (onerosidad);
- b) devolver el bien al finalizar el contrato, en las mismas condiciones en que se recibió, salvo los deterioros propios por la naturaleza del mismo;
- c) indemnizar al arrendante de los daños o deterioros que hubiere causado por culpa o dolo de su parte;
- d) soportar las molestias de las reparaciones estrictamente necesarias, así como las servidumbres y cualquier tipo de derechos reales constituídos a favor de los colindantes;
- e) cuidar el bien en forma diligente, como buen padre de familia, comunicando al propietario cualquier irregularidad que le pueda perjudicar;
- f) desarrollar la Actividad Agraria en lo más eficiente posible, introduciéndole mejoras, buscando aumentar la producción y la productividad; y generando si fuere posible nuevas formas de producción, vinculados con la transformación, industrialización y comercialización de los productos. Se abre aquí la posibilidad al arrendatario de poder dedicarse no solamente a las Actividades Agrarias primarias o principales, como ser el cultivo de vegetales y crianza de animales, sino también de desarrollar actividades conexas, o secundarias a la agraria, como lo-

es la transformación, industrialización y comercialización de los productos agrícolas.

- g) en cuanto le sea posible, utilizar la tecnología suministrada por el Estado o procurársela en asocio de la empresa privada, para combatir los riesgos de la naturaleza, introducir nuevas especies animales y vegetales y en general desarrollar la productividad agraria nacional; y,
- h) cumplir con la legislación forestal, de agua, de suelo y en la forma más amplia toda aquella vinculada con la protección del medio ambiente y de los recursos naturales renovables.

Esta última obligación tiene como objetivo que exista un equilibrio entre la Actividad Agraria y la conservación de los recursos naturales, ya que resultaría contradictorio aumentar la producción agraria sobre la base de la destrucción de los recursos naturales que son fundamentales para la práctica misma de la agricultura. ¹²

Entre los derechos que se otorgan a los arrendatarios agrarios, se encuentran los siguientes:

- a) determinar el tipo de Actividad Agraria a desarrollar;
- b) ejercer en lo personal la defensa de sus derechos;
- c) derecho a ser indemnizado por el estado en caso de expropiación;
- d) indemnización de daños y perjuicios cuando hay interrupción o suspensión del contrato por culpa del arrendante;
- e) facilidad para obtener créditos agrarios;