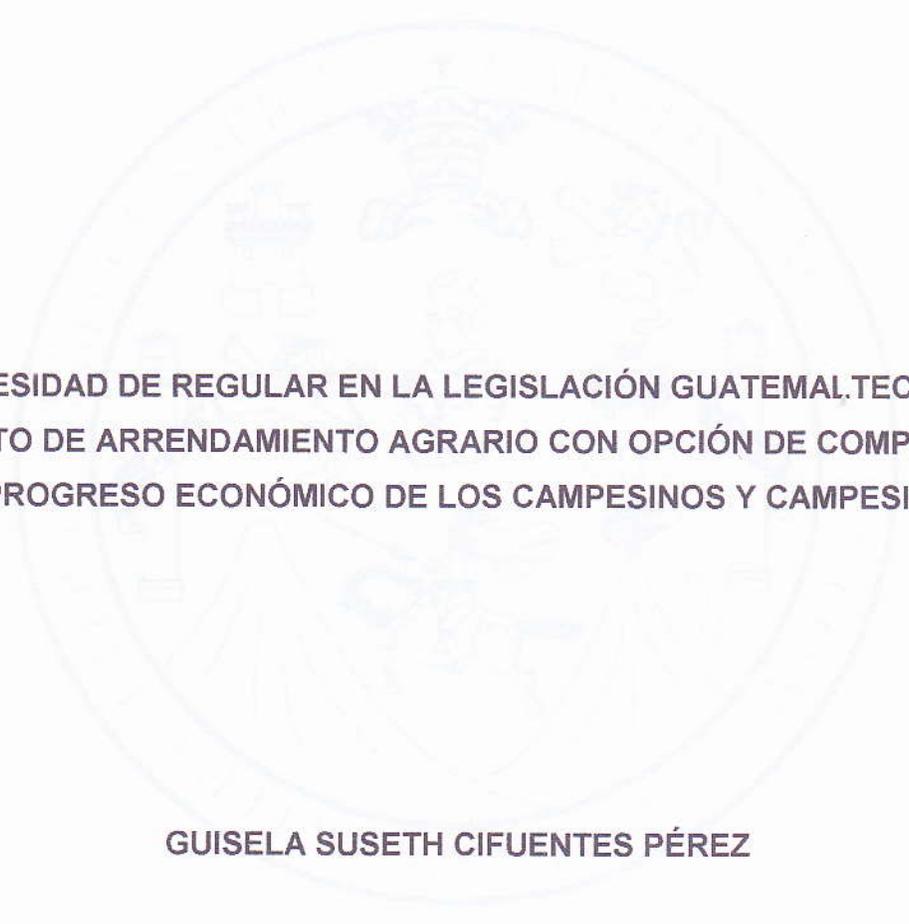


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA
EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS**

GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ

GUATEMALA, ABRIL 2013

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA
EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Por
GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ

Previo a conferírsele el grado académico de
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, abril 2013

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

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V:	Br. Rocael López González
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Rodolfo Geovani Celis López
Vocal:	Lic. Jaime Rolando Montealegre Santos
Secretario:	Lic. Rafael Morales Solares

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Marco Tulio Pacheco Galicia
Vocal:	Lic. José Luis Farfán Mancilla
Secretario:	Lic. Hugo Roberto Martínez Rebullá

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



LIC. NÉSTOR CAMILO GUZMÁN FERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO
7ª. Avenida 6-53, zona 4 Oficina 65
6to. Nivel Edificio El Triángulo
Teléfono: 2362-1922

Guatemala,
24 de agosto de 2012



Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad

Respetable doctor:

En cumplimiento de la resolución de fecha tres de mayo de dos mil doce, emitida por la Unidad de Asesoría de Tesis de esa facultad, procedí a asesorar el trabajo de tesis de la estudiante: GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ, intitulado: "NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS".

De conformidad con lo anterior emito mi dictamen en los términos siguientes:

1. Procedí a asesorar en cuanto al nombre y al contenido del trabajo de tesis antes mencionada, analizando cuidadosamente el tema y el contenido de cada uno de los capítulos y formulando sugerencias para el mejoramiento del mismo, las cuales fueron atendidas por la estudiante, todo ello bajo el principio de respeto a sus criterios.
2. Comparto los criterios y conceptos contenidos en el trabajo desarrollado, en cuanto a los objetivos logrados y la bibliografía consultada, constituyéndose en un gran aporte científico de conocimientos e instrumentos legales y sociales.
3. La sustentante utilizó la metodología y las técnicas adecuadas a la investigación relacionada, tomando como base el método científico y analítico, así como el empleo de la síntesis, para dar forma y contenido al trabajo de investigación antes citado.



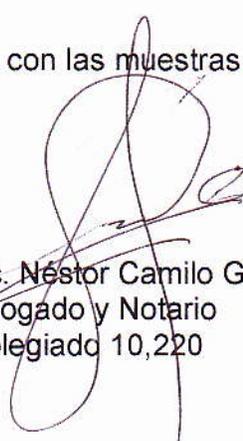
LIC. NÉSTOR CAMILO GUZMÁN FERNÁNDEZ
ABOGADO Y NOTARIO
7ª. Avenida 6-53, zona 4 Oficina 65
6to. Nivel Edificio El Triángulo
Teléfono: 2362-1922

4. El desarrollo de la investigación de conformidad a lo planteado, contiene un enfoque descriptivo y analítico en relación al tema, profundizando en el estudio e investigación del mismo.
5. El trabajo está redactado en forma clara, utilizando el lenguaje técnico y jurídico adecuado, lo cual lo hace comprensible a todo tipo de lectores.
6. Se considera un trabajo interesante y constituye un valioso aporte de instrumentos legales que contribuirán, si llegaran a aplicarse correctamente, a modificar en forma cualitativa y cuantitativa las variables del problema planteado.
7. Las conclusiones y recomendaciones son basadas en datos extraídos de la investigación, por medio de las cuales se buscan los motivos de fondo del porqué existe necesidad de regular en la legislación guatemalteca el contrato de arrendamiento agrario con opción de compra para el progreso económico de los campesinos y campesinas. Se utilizaron distintas fuentes de consultas, así como utilización de legislación comparada al respecto, las cuales ayudaron a sustentar la investigación realizada; y por las cuales se implementaron e hicieron correcciones a los capítulos, así como aportar criterios propios los cuales complementan el trabajo realizado.

Según lo realizado por la bachiller, considero que satisface los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, ya que en la elaboración de la monografía se utilizó técnicas y métodos de investigación adecuados; se aportó conclusiones y recomendaciones por lo que opino que el proceso de tesis debe de continuar y para ello nombrársele revisor, por lo cual me permito rendir Dictamen Favorable.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con las muestras de consideración y estima., atentamente,

LICENCIADO
Néstor Camilo Guzmán Fernández
ABOGADO Y NOTARIO


Lic. Néstor Camilo Guzmán Fernández
Abogado y Notario
Colegiado 10,220



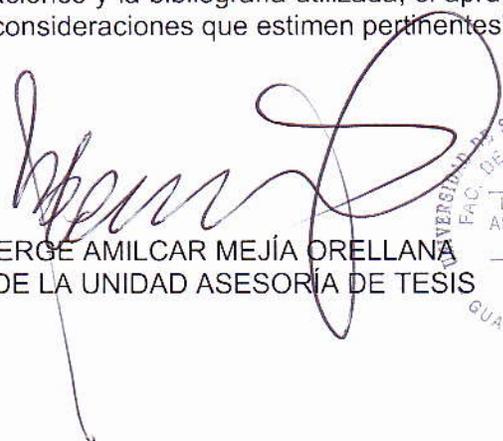
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 30 de agosto de 2012.

Atentamente, pase al LICENCIADO LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ, intitulado: "NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
BAMO/iy.



LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
ABOGADO Y NOTARIO
7ª. Avenida 6-53, zona 4 Oficina 65
6to. Nivel Edificio El Triángulo
Teléfono: 2362-1922

Guatemala,
5 de septiembre de 2012

Doctor
Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad



Respetable doctor:

De conformidad con la resolución de fecha treinta de agosto de dos mil doce, procedí a realizar el análisis correspondiente como REVISOR del trabajo de tesis de la bachiller: GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ, intitulado: "NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS", y para el efecto me permito opinar lo siguiente:

1. La presente investigación brinda un aporte científico aceptable al ordenamiento jurídico de Guatemala, en virtud de que se contribuye con la regulación y aplicación del contrato de arrendamiento agrario con opción de compra en la legislación guatemalteca.
2. Que luego de analizar el trabajo de tesis, determino que en su desarrollo se ha hecho uso adecuado de los métodos inductivo y deductivo, para tener una visión amplia respecto de los datos suministrados y las instituciones estudiadas en torno al tema de investigación y se aplicó la técnica de investigación bibliográfica y documental.



LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
ABOGADO Y NOTARIO
7^a. Avenida 6-53, zona 4 Oficina 65
6to. Nivel Edificio El Triángulo
Teléfono: 2362-1922

3. En la redacción del trabajo de tesis, opino que se han observado las técnicas gramaticales y ortográficas adecuadas acordes al lenguaje español y se ajusta a las normas establecidas para la elaboración de un trabajo de tesis.
4. Las conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el trabajo desarrollado.
5. Se comprueba que se hizo la recolección de bibliografía adecuada, que brinda la posibilidad de ser consultada y confirmada.

Por todo lo anteriormente señalado y en base al Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud de que el trabajo de tesis desarrollado por la estudiante cumple con los requisitos establecidos.

LIC. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES
ABOGADO Y NOTARIO
Colegiado 4,700

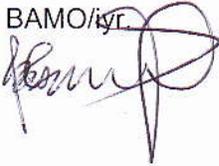
Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
ABOGADO Y NOTARIO

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.

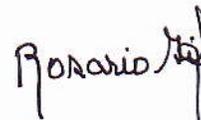
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 01 de marzo de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante GUISELA SUSETH CIFUENTES PÉREZ, titulado NECESIDAD DE REGULAR EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA EL PROGRESO ECONÓMICO DE LOS CAMPESINOS Y CAMPESINAS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/ST.



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO







DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida, la sabiduría, el entendimiento y estar siempre a mi lado y ser la luz de mi camino
- A MIS PADRES:** Reginaldo Cifuentes Cermeño y Marta Lidia Pérez Aguilar de Cifuentes, por sus esfuerzos, trabajo duro y todo lo que he recibido en el transcurso de mi vida.
- A MI ESPOSO:** Carlos Estrada por su apoyo incondicional.
- A MIS HIJOS:** Carlo André y Diego Alejandro como un ejemplo de superación.
- A MIS HERMANOS:** Por su cariño, su compañía, apoyo y cooperación a lo largo de la vida.
- A MIS AMIGOS Y AMIGAS:** Por compartir su amistad y muestras de cariño, por darme siempre palabras de aliento para seguir perseverando.
- EN ESPECIAL:** Lic. Luis Efraín Guzmán Morales por su incondicional apoyo y amistad brindada.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme abierto las puertas del saber y por la formación académica y profesional que en sus aulas recibí.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1 Derecho agrario	1
1.1 Origen del sistema económico social	1
1.2 Nacimiento del derecho agrario	3
1.3 Autonomía del derecho agrario	4
1.4 Definición del derecho agrario	5
1.5 Objeto del derecho agrario	6
1.6 Principios o características ideológicas del derecho agrario	7
1.7 Sujetos del derecho agrario	13
1.8 Relaciones con otras ramas jurídicas	18
1.9 Ubicación del derecho agrario	21
1.10 División del derecho agrario	24

CAPÍTULO II

2 Negocio jurídico y contrato agrario	27
2.1 Principios de la contratación	27
2.2 Contrato agrario	30
2.3 Noción del contrato agrario	32
2.4 Naturaleza jurídica e importancia de los contratos agrarios	35
2.5 Características de los contratos agrarios	36
2.6 Elementos de los contratos agrarios	39
2.7 Los sujetos de los contratos agrarios	39
2.8 El objeto de los contratos agrarios	40
2.9 La causa de los contratos agrarios	41
2.10 Clasificación de los contratos agrarios	41
2.11 Diferencia entre contratos agrarios y contratos civiles	43
2.12 Los contratos nominados e innominados	45

2.13 Los contratos agrarios en particular.....	46
--	----

CAPÍTULO III

3 El arrendamiento	53
3.1 Antecedentes	53
3.2 Clases de arrendamiento	57
3.3 Definición de arrendamiento.....	58
3.4 Subarrendamiento.....	59
3.5 Naturaleza jurídica	63
3.6 Características	66
3.7 Regulación legal.....	70
3.8 Elementos del contrato de arrendamiento	70

CAPÍTULO IV

4 El contrato de arrendamiento agrario en otras legislaciones.....	75
4.1 Definición de contrato de arrendamiento	76
4.2 Naturaleza jurídica	77
4.3 Elementos personales	77
4.4 Elementos reales.....	78
4.5 Clases de arrendamientos agrarios.....	79
4.6 Derechos y obligaciones del arrendante y del arrendatario	80
4.7 Tiempo de duración o plazo	81
4.8 Pago del arrendamiento	81
4.9 Ventajas y desventajas del arrendamiento agrario	81
4.10 Contrato de arrendamiento agrario con opción a compra	82



CAPÍTULO V

5	Contrato de arrendamiento agrario con opción a compra en Guatemala	85
5.1	Proyecto de ley para regular e incorporar el contrato de arrendamiento con opción a compra a la legislación guatemalteca.....	86
5.2	Criterios de elegibilidad	86
5.3	Requisitos para solicitar incentivo para poder celebrar contrato de arrendamiento con opción a compra	88
5.4	Formas de arrendamiento	89
5.5	Incentivo para optar a un arrendamiento con opción a compra	90
5.6	Asistencia técnica y jurídica	91
5.7	Plazo del arrendamiento	91
5.8	Suscripción y registro del contrato de crédito para arrendamiento	91
	CONCLUSIONES	99
	RECOMENDACIONES	101
	BIBLIOGRAFÍA	103



INTRODUCCIÓN

A raíz del problema de la falta de figuras jurídicas que regulen lo concerniente a promover el desarrollo económico de la Nación, disposiciones que estimulen las actividades agrícolas y pecuarias estableciendo medidas eficientes que sean necesarias para la conservación, desarrollo y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, para que de esta manera se logre un mejor nivel de vida de los habitantes del país.

Asimismo, atendiendo el problema históricamente predeterminado que afecta a nuestro país, en el que las grandes extensiones de tierra pertenecen a un grupo minoritario y que el grupo mayoritario no la poseen, y que el crecimiento y progreso de éstos se imposibilita por la mala distribución de la tierra.

Se escogió este tema debido a que plantea una solución al problema de la tierra desde un punto de vista del derecho agrario, estableciendo los principios y garantías que éste inspira haciendo mención de las diversas figuras jurídicas contractuales que pueden contribuir al mejoramiento de la actividad agraria, como lo es el contrato de arrendamiento agrario con opción a compra.

El presente trabajo de investigación plantea el siguiente problema: la mayoría de la población integrada por campesinos y campesinas desarrollan actividades en el ámbito agrícola y a raíz de esto surge la necesidad de crear y reglamentar estas actividades, crear figuras jurídicas contractuales en las que se den facilidades de obtener tierras, crecer y progresar económicamente, estableciendo condiciones y estipulaciones que permitan lograr ese objetivo.

Este objetivo puede alcanzarse por medio de leyes agrarias contractuales que cumplan con los principios que informan al derecho agrario, como lo es el principio económico-social, en que se realizarán normas orientadas a dar solución a problemas de esa naturaleza, especialmente con la tenencia y explotación de la tierra y la asistencia



integral de las masas rurales. Basado también en el principio democrático, que establece que, la tierra sea para las masas trabajadoras que laboran y no la tienen, asimismo, las parcelas en forma individual o colectiva constituyan para los campesinos la base de un progresivo bienestar social, así como garantía de libertad y dignidad.

Por lo anterior, se planteó la siguiente hipótesis: el contrato de arrendamiento agrario con opción a compra, permitiría regular en la legislación guatemalteca las actividades en el ámbito agrícola, ésta se comprobó durante la investigación.

Para abordar el presente tema, el mismo se dividió en cinco capítulos: el primer capítulo trata sobre el derecho agrario, así como los sujetos que intervienen en las diversas relaciones que se producen dentro de este derecho; el segundo capítulo versa sobre la contratación agraria y los diversos aspectos que intervienen en la misma; el tercer capítulo se refiere al contrato de arrendamiento; en el capítulo cuarto, se realiza una breve descripción de lo que es el contrato de arrendamiento agrario en el derecho comparado; por último, en el capítulo quinto se aborda el tema central de la investigación: El contrato de arrendamiento agrario con opción a compra en Guatemala.

En la investigación se utilizaron los métodos inductivo, deductivo, analítico, comparativo y sintético, asimismo se aplicaron las técnicas de investigación bibliográfica o documental y la observación.

En la presente investigación se obtuvo información que permite conocer la magnitud de las características del contrato de arrendamiento agrario con opción a compra en países como España y Argentina y su posible regulación en la legislación guatemalteca, con lo cual a través de las instituciones de los contratos agrarios, el derecho agrario regularía y solucionaría los problemas de la distribución desigual de la tierra, estableciendo que la tenencia sobre la misma sea en función social y con el objetivo de limitar la autonomía de la voluntad en la contratación agraria, evitando que la persona económicamente más fuerte establezca condiciones desventajosas que perjudiquen a la persona más débil dentro de una relación contractual.

CAPÍTULO I

1. Derecho agrario

1.1. Origen del sistema económico social

El ser humano considerado como un ser social, realizando una actividad que se dirige a la producción de bienes materiales para la satisfacción de necesidades humanas. Dentro de la historia han existido diversas formas de producción a las que se les denomina modos de producción y estos se integran por los siguientes elementos:

Fuerzas productivas

Son el elemento más dinámico del proceso de producción y se integra por tres aspectos importantes:

- a) Fuerza de trabajo: es el conjunto combinado de esfuerzo físico e intelectual que al imprimirle movimiento se convierte en trabajo.
- b) Objeto de trabajo: son las cosas que al recibir la acción formativa o transformativa del trabajo las convierte en bienes para la satisfacción de necesidades humanas.
- c) Medios de trabajo: son aquellos instrumentos, máquinas, herramientas que se utilizan para la transformación de la materia prima.

Relaciones sociales de producción

Éstas son el conjunto de nexos que se establecen entre los seres humanos independientemente de su consciencia y su voluntad. Éstas crean la actividad productiva y ésta se desarrolla por las siguientes fases:

- a) Producción: es el producto de la actividad dirigida a la transformación de la materia prima en bienes necesarios para la subsistencia diaria de la humanidad.

- b) Distribución: es la actividad encaminada a la repartición de los distintos bienes producidos dentro de una sociedad.
- c) Cambio: es aquella actividad dirigida a obtener los bienes producidos a cambio del valor de dichos bienes.
- d) Consumo: es la fase final de las relaciones de producción, en la cual el ser humano satisface sus necesidades personales.

Superestructura

Son distintas formas de expresión que están determinadas y supeditadas por la base económica, estas formas de expresión son el reflejo de dicha base y son todas aquellas instituciones u organizaciones políticas, jurídicas, religiosas y culturales que forman una sociedad.

Modo de producción

La unión y armonía de las fuerzas productivas y las relaciones sociales de producción forman el modo de producción siendo éste, el conjunto de elementos de producción dirigidos a la modificación de la materia natural y la transformación de esa materia al objeto específico para satisfacer necesidades humanas. Éste constituye la base económica de todo tipo de sociedad humana. En la historia de la humanidad se han producido diversos modos de producción de los cuales se puede mencionar los siguientes:

- a) Modo de producción primitivo: esta forma de producción está basada en la producción de la propiedad colectiva de cada comunidad sobre los medios de producción.
- b) Modo de producción esclavista: en éste surge la división de dos clases sociales: los esclavos y los esclavistas, está basado en la explotación de unas personas a

otras, dándose así un sometimiento absoluto del hombre por el hombre por medio de la servidumbre.

- c) Modo de producción feudalista: en éste, las personas que pertenecían a la clase dominada y que estaban ligadas a la tierra, el terrateniente las explotaba.
- d) Modo de producción capitalista: en este modo de producción se da la concentración sobre el derecho de la propiedad privada y la explotación del trabajo del hombre por el hombre para luego obtener la plusvalía (diferencia entre lo que el trabajador percibe y lo que produce).
- e) “Modo de producción socialista: en éste, desaparece el derecho a la propiedad privada sobre la tierra y los medios de producción con el objeto de satisfacer las necesidades humanas en forma igual y general.”¹

1.2. Nacimiento del derecho agrario

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. 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, 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

¹ Kovalzon, Kelle. **Ensayo sobre la teoría marxista de la sociedad.** Pág. 41.

privado y la evolución del esquema jurídico constitucional a finales del siglo XIX y principios del siglo XX.”²

“El surgimiento de factores económicos, sociales y jurídicos sin poderse regular, se fueron desprendiendo del derecho civil, el derecho público y el derecho social, lo cual constituye el movimiento que instaura lo que hoy conocemos como derechos humanos, económicos, sociales y culturales.”³

1.3. Autonomía 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 1922, 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 esa 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 Escuela técnico económica (de Bolla): Se pronuncia por la autonomía tomando en cuenta el hecho técnico de la agricultura y el que esa nueva realidad económica-social exige de un sistema coherente, completo y orgánico, distinto del derecho civil.

² De Los Mozos, José Luis. **La aparición del derecho agrario**. Pág. 296.

³ Zeledón, Ricardo. **El origen del moderno derecho agrario en temas de derecho agrario europeo y latinoamericano**. Pág. 922.

- b) La de la especialidad (de Arcangelli): Que le niega autonomía al 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 1972, 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, propios y exclusivos de la misma, por cuanto que estos principios generales del derecho son aplicables a las distintas ramas, pero sí 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.”⁴

1.4. Definición del derecho agrario

Dada la extensión de la materia que trata el derecho agrario es difícil dar una definición que abarque todos sus problemas, máxime que aún se discute su autonomía jurídica y aún más se toma en cuenta que en cada país se puede adquirir modalidades especiales, de tal manera que algunos tratadistas como Bernardino C. Horne dice: “que el derecho agrario es el conjunto de normas jurídicas particulares que regulan las relaciones atinentes al trabajo, a la producción, a los bienes y a la vida en el campo.”⁵

⁴ Carrozza, Antonio. **La Autonomía del derecho agrario**. Pág.87.

⁵ Martha Chávez P. de Velásquez. **El derecho agrario en México**. Pág. 20

Por su parte Cesar Augusto Toledo Peñate dice que derecho agrario es: "el conjunto de normas jurídicas de naturaleza económico-social que regulan la tenencia, distribución y explotación de la tierra, los recursos y las relaciones entre las personas que intervienen en tales actividades".⁶

La definición de Toledo Peñate es bastante completa y da una visión general del contenido del derecho agrario. En síntesis, se puede definir el derecho agrario como el conjunto de normas jurídicas de naturaleza económico-social que regulan la tenencia, distribución y explotación de la tierra, los recursos y las relaciones entre los sujetos que intervienen en la misma.

1.5. Objeto del derecho agrario

En América Latina no se encuentra en ningún ordenamiento jurídico alguna norma que haga referencia al objeto del derecho agrario o que ofrezca 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, se puede 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 expresa el maestro italiano Antonio Carroza, cuando dice: "La actividad agraria productiva, consiste en el desarrollo de un ciclo biológico y vegetal ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y de los recursos naturales y que se

⁶ César Augusto Toledo Peñate. **Apuntamiento para un derecho agrario guatemalteco**. Pág. 1952.

resuelven económicamente en la obtención de frutos, vegetales o animales, destinables al consumo directo.”⁷

“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 puestos en marcha por el agricultor, productor o empresario agrario, lo cual permite calificar cuando una actividad es agraria.”⁸

1.6. Principios o características ideológicas del derecho agrario

El derecho agrario, así como el derecho del trabajo, son ramas jurídicas de moderna creación. Constituyen lo que doctrinariamente se conoce como Derecho Social, habida cuenta de los enormes problemas que sus normas y principios tratan de resolver dentro del marco de la sociedad actual.

Según el Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua el término principio significa, entre otros, punto que se considera como primero en una extensión o cosa, base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia, causa, origen de algo, cualquiera de las primeras proposiciones o verdades fundamentales por donde se empiezan a estudiar las ciencias o las artes.

Los principios son criterios o entes de razón que expresan un juicio acerca de la conducta humana a seguir en cierta situación; cada uno de estos principios enfocados en el mundo jurídico, es un criterio que expresa el comportamiento que han de tener los

⁷ Carrozza, Antonio. **Noción de lo agrario**. Pág 110.

⁸ Sagastume, Javier. **Nociones de derecho agrario**. Pág. 23.

hombres en sus relaciones humanas dentro de una sociedad, estos criterios son reales, no como un ser que pueda ser captado por los sentidos del hombre (no como ser sensible), sino como un ser que subsiste en la inteligencia que la concibe.

El fundamento de estos principios, es la naturaleza humana racional, social y libre; ellos expresan el comportamiento que conviene al hombre seguir en orden a su perfeccionamiento como ser humano.

Así, el principio de dar a cada quien lo suyo, indica el comportamiento que el hombre ha de tener con otros hombres, a fin de mantener la convivencia social; si cada quien tomara para sí mismo, lo que considerara propio, sin respetar lo suyo de cada quien, la convivencia civil degeneraría en la lucha de todos contra todos y las personas no podrían desarrollarse dentro de la sociedad.

Este ejemplo explica como el principio de dar a cada quien lo suyo, se impone como obligatorio: su cumplimiento es necesario (con necesidad de medio a fin) para el perfeccionamiento del hombre.

En relación a una noción general que defina qué son los principios del derecho agrario, se puede indicar que según el autor José Ramón Medina son: "Las pautas o directrices que informan algunas normas e inspiran directa o indirectamente una serie de soluciones por lo que pueden servir para promover y encauzar la aprobación de nuevas normas, orientar la interpretación de las existentes y resolver los casos no previstos."⁹

Todos los principios deben tener alguna conexión, ilación, consecuencia o armonía entre sí, ya que en su totalidad perfilan la fisonomía característica de

⁹ Medina Cervantes, José Ramón. **Derecho agrario**. Pág. 20

una rama autónoma del derecho que debe tener su unidad y su cohesión internas. María de Zuleta, manifiesta que la función de los principios se da de la siguiente manera:

- a) “Informadora: Inspiran al legislador, sirviendo como fundamento del ordenamiento jurídico. Sobre todo, esto con base en la función de la creación de la Ley, siendo las bases necesarias para estructurar un buen marco jurídico, en atención a necesidades populares.
- b) Normativa: Los principios actúan como fuente supletoria, en caso de ausencia de la ley en la aplicación de casos concretos, es decir, que se utilizan como medios para integrar las normas jurídicas.
- c) Interpretadora: Operan como criterio orientador del juez o del intérprete, sin embargo, en nuestro país, no existen juzgados agrarios, que deben ser juzgados de jurisdicción privativa, es decir, con jueces especializados en esta rama del derecho.”¹⁰

Los principios que inspiran e informan al derecho agrario se pueden mencionar los siguientes:

Tutelaridad

Para el autor Fernando Brebbia, inspirado modernamente en amplios principios de Justicia Social, “el derecho agrario ejerce un papel de protección y amparo para las masas que laboran en el campo, es decir, que les otorga un resguardo jurídico preferente, ante el sometimiento y la explotación a que han estado sujetas por parte de los grandes propietarios de la tierra.”¹¹

¹⁰ De Zuleta, Manuel María. **Derecho agrario**. Pág. 5.

¹¹ Brebbia, Fernando. **Manual de derecho agrario**. Pág. 80.

Se dice que trata de evitar la desigualdad en el trato, tiende a la igualdad de oportunidades de superación a los dos grupos, y tiende a lograr la superación del nivel de vida del grupo más numeroso y necesitado que es el campesinado, propugna por la explotación económica eficiente de la tierra y su aprovechamiento, para que los factores de producción (capital, trabajo y tecnología) se apliquen eficazmente.

Este principio trata de compensar la desigualdad económica que existe entre los campesinos y los terratenientes, otorgándoles a los primeros una protección jurídica preferente. El principio protector se refiere al criterio fundamental que orienta el derecho agrario, ya que éste en lugar de inspirarse en un propósito de igualdad, responde al objetivo de establecer un amparo preferente a una de las partes: el campesino.

De naturaleza económico social

El derecho agrario, es por excelencia, de naturaleza económico social, pues sus normas se orientan a dar solución a los problemas de esta naturaleza, especialmente a los relacionados con la tenencia y explotación de la tierra y la asistencia integral de las masas rurales.

La actividad dirigida a la producción agrícola y ganadera tiene gran importancia en el proceso de formación económico social de nuestro país y por ende este principio trata de dar una visión dirigida a la economía, planteando sus problemas y las soluciones aplicables a dichos problemas con incidencias dentro de la sociedad.

Democrático

Porque sus normas van dirigidas a lograr el propósito de que la tierra sea para las masas trabajadoras que laboran y no la tienen y que asimismo, la dotación de las parcelas en forma individual o en forma colectiva constituya para los campesinos la base de un progresivo bienestar social así como garantía de libertad y dignidad.

Realista y objetivo

Es un derecho realista porque sitúa al hombre dentro del marco de su realidad social y pretende resolver los problemas ciertos y verdaderos que surgen de la actividad agraria y es un derecho objetivo porque las cuestiones ya existentes tiende a resolverlas con base en hechos concretos y tangibles.

Este principio es de gran trascendencia en el derecho agrario, así como lo explica el autor Ricardo Zeledón, toda vez que significa que: “esta disciplina jurídica recoge los hechos concretos de la vida social para lograr una solución justa de los hechos conflictivos que se presentan, esta disciplina jurídica no debe perseguir soluciones legales únicamente, sino fundamentalmente justas”.¹²

Además, en materia agraria ha de prevalecer siempre la verdad de los hechos por encima de los acuerdos formales.

Esta segunda significación queda de manifiesto especialmente en la frase que considera erróneo pretender juzgar la naturaleza de una relación de acuerdo con lo que las partes hubieran pactado, ya que si las estipulaciones consignadas no corresponden a la realidad, carecerán de todo valor.

¹² Zeledón, Ricardo. **Origen del moderno derecho agrario**. Pág. 70.



Sencillez y antiformalista

Para una eficaz aplicación de las leyes agrarias, es necesario constituir radicales lineamientos adjetivos, a fin de expeditar la tramitación de los diversos juicios agrarios que se pudieren establecer, creando un conjunto de normas procesales claras, sencillas y desprovistas de mayores formalismos, que permitan administrar justicia pronta y cumplida; y que igualmente es necesario regular la organización de las autoridades administrativas agrarias para que éstas puedan resolver con celeridad y acierto los problemas que surjan con motivo de la aplicación de la legislación.

Más que una cuestión de semántica, el principio de sencillez tiene como función establecer un sistema normativo ágil y eficaz de carácter procedimental. El proceso agrario debe tener formas para llegar a la realización de sus fines, pero esas formas son mínimas, son las estricta y rigurosamente indispensables para no violentar la garantía de la defensa en juicio, sin que de ninguna manera pueda darse el caso de que el aspecto formal predomine sobre el fondo del asunto, como ocurre frecuentemente en el proceso civil de la actualidad.

Por el contrario, el proceso agrario se debe caracterizar porque sus normas instrumentales sean simples, expeditas y sencillas. Y como el estudio de la estructura del proceso agrario, tiene como objetivo, más que encontrar los puntos comunes con otras disciplinas, establecer las características propias que le dan autonomía, por lo que es más atinado un principio de sencillez en las formas, que un principio formalista, peculiar por excelencia, en el proceso civil.

Equidad

Mediante este principio se persigue que el campesino reciba un trato más que justo, atendiendo a las necesidades y realidad social del mismo, una atención adecuada según su dignidad humana y como elemento fundamental de la producción se le debe dar mayor importancia ya que de ello depende el desarrollo económico social de la nación.

Conciliatorio

Este principio se contempla así: "Que las normas agrarias deben inspirarse en el principio de ser esencialmente conciliatorias entre el capital y el campesino y atender a todos los factores económicos y sociales pertinentes."¹³

Es un derecho autónomo

Se puede decir que una de las características del derecho agrario es su autonomía; es decir que como tal constituye una rama independiente, con su propio campo, dentro del conjunto que forman los derechos especializados o más bien dicho las disciplinas jurídicas especiales que lo integran y lo forman, le dan esta especial característica.

1.7. Sujetos del derecho agrario

"Son todas aquellas personas, individuales o colectivas que intervienen en el proceso productivo agrario".¹⁴ Con base a la tenencia de la tierra, los sujetos del derecho agrario se pueden clasificar de la siguiente manera:

¹³ Textos Jurídicos. **Reforma agraria**. Pág. 43.

¹⁴ Castillo Milla, Félix. **Aspectos generales de derecho agrario guatemalteco**. Pág. 57.

Propietarios

Son los que ejercen el dominio sobre una porción determinada de tierra, con las limitaciones que la ley establece y por lo general su título de dominio se encuentra debidamente inscrito en el Registro General de la Propiedad Inmueble.

Arrendatarios

Son las personas que reciben el goce o uso de inmuebles rústicos para dedicarlos a explotación agrícola, mediante el pago de un precio.

Aparceros

Son las personas que reciben tierras para cultivarlas, comprometiéndose a pagar por una parte alícuota de las cosechas obtenidas.

Campesinos

Campesino se puede definir como aquella persona que realiza actividades propias del campo ya sean agrícolas o ganaderas. En la legislación guatemalteca, en el Código de Trabajo, en su Artículo 138, establece quiénes son trabajadores campesinos: "Trabajadores campesinos son los peones, mozos, jornaleros, ganadores, cuadrilleros, y otros análogos que realizan en una empresa agrícola o ganadera los trabajos propios y habituales de ésta".

Entonces se puede establecer, que los trabajadores campesinos son aquellas personas asalariadas desposeídas de tierra que venden su fuerza de trabajo a un patrono determinado, de las cuales se pueden enumerar las siguientes:

Obreros agrícolas

Están constituidos por toda aquella masa de trabajadores rurales que venden su fuerza de trabajo a un patrono y reciben un salario en dinero. Por regla general se encuentran adscritos a patronos individuales o a empresas agrícolas

que emplean ambos, medios capitalistas de producción en la agricultura y contratan mano de obra asalariada.

Mozos colonos

Estos trabajadores viven y trabajan en fincas que no son de su propiedad, recibiendo por su labor, un salario mixto; en especie y en dinero; y tierra para cultivar como salario complementario.

Esta situación puede dar origen a confusiones en la clasificación de la capa social a que pertenece el mozo colono, especialmente cuando éste efectúa sus labores en lugares que todavía acusan resabios del sistema feudal de producción.

Los campesinos colonos y sus variantes no son, efectivamente proletarios puros como pueden serlo los que habitan en regiones en que la agricultura está tecnificada. No obstante lo dicho, el mozo colono puede considerarse proletario rural porque su actividad fundamental la realiza en la esfera del trabajo productivo; porque tal actividad crea valor; y porque produce plusvalía.

Jornaleros

Son aquellas personas que laboran de manera no permanente en las fincas, haciendas o plantaciones en tiempo de cosecha.

El jornalero trabaja en ocasiones, acompañado de su mujer e hijos menores, lo que determina un nivel aún mayor de explotación y de pobreza en su familia. A esta clase de trabajadores se les conoce como: temporeros, plañideros o ganadores.

Terratenientes semif feudales

Son aquellas personas que tienen tierra que generalmente no cultivan en forma directa, sino que la entregan en arrendamiento a campesinos pobres, cobrándoles elevados precios por el alquiler. El precio por el uso de la tierra, frecuentemente lo paga el campesino necesitado con su propio trabajo o con el producto en especie del mismo, tal es el caso del mozo colono anteriormente definido.

El terrateniente semifeudal es generalmente absentista. Reside en la capital o en el extranjero por largos períodos y es poco corriente que en forma personal se dedique a trabajar sus tierras. Su producción la destina al mercado exterior, sin reinvertir en la agricultura por sus cuantiosas ganancias, que generalmente emplea en la compra de artículos suntuarios, cuando no, las depositan en instituciones bancarias extranjeras. Emplean mano de obra asalariada pero en las más viles condiciones de explotación.

Empresas capitalistas

En determinados procesos de la producción emplean maquinaria agrícola, abonos, fertilizantes, semillas seleccionadas y otros elementos técnicos. Los capitalistas invierten un porcentaje de utilidades para incrementar el capital constante de sus empresas, que necesitan mano de obra más calificada y más libre.

Los dueños de estas empresas se dedican a producir y comercializar productos destinados a los mercados externos. Es frecuente que los finqueros capitalistas acudan a la formación de sociedades anónimas para la producción en mayor escala de los indicados artículos de exportación.

Clasificación doctrinaria

Según el licenciado Gustavo Lapola, los campesinos doctrinariamente se clasifican en: ricos, medios y pobres:

- a) “Campesinos ricos: Son poseedores de extensiones de tierra más o menos considerables, las cuales trabajan personalmente. Emplean mano de obra asalariada y ceden parte de sus terrenos, explotando a los usuarios o productores directos. Su producción la destinan al comercio y buena parte al comercio exterior.

El campesino rico, frecuentemente tiene su residencia en lugares cercanos a sus fincas, capitales de provincia, cabeceras departamentales o municipales.

- b) Campesinos medios: Están colocados en una posición intermedia entre los campesinos pobres y los ricos. Tienen tierras en extensiones variables pero suficientes para satisfacer las necesidades de él y su familia.

En ocasiones producen excedentes que venden en los mercados vecinos. Sus niveles de vida, sin ser elevados, son mejores que los del campesino pobre.

El campesino medio generalmente tiene una idea infundada de su independencia, idea proveniente de esa situación intermedia y de sus posibilidades de mercadeo; pero lo cierto es que paulatinamente cae en manos de terrateniente rico o del comerciante usurero local, perdiendo su tierra y engrosando las masas de campesinos pobres.

- c) Campesinos pobres: Carecen de tierra o la tienen en áreas tan pequeñas que se ven obligados a tomarla en arrendamiento, pagando el precio del

mismo en dinero o en especie. En el segundo de los casos, el terreno en el que viven, por su reducida extensión, no puede ser objeto por sí mismo, de cultivo en condiciones remuneratorias. Practican una agricultura consumitiva y de bajo rendimiento. La fuerza de trabajo de la familia campesina resulta excesiva para la reducida capacidad de la parcela.”¹⁵

1.8. Relaciones con otras ramas jurídicas

Con el derecho constitucional

Para iniciar, el derecho constitucional marca postulados y principios generales tendientes a resolver el problema social agrario. Las constituciones políticas de diversos estados, contienen preceptos, sujetos a posterior desarrollo por medio de la legislación ordinaria, que están orientados a resolver el problema de los hombres sin tierra y de la tierra sin hombres.

Las funciones del Estado, regularmente contenidas en las constituciones escritas, contemplan toda una gama de atribuciones y deberes que a éste incumbe cumplir y entre ellos se encuentran, en forma general, una justa y apropiada explotación de la tierra y el desarrollo agropecuario del país, por lo demás, también es corriente que, dentro del mismo orden constitucional, se fije el derecho que todo individuo tiene a la tierra, además de las limitaciones y modalidades que el estado puede imponer a la propiedad rural.

No puede dejar de considerarse, en este terreno, la circunstancia de que el derecho agrario tiene su base y una de sus más importantes fuentes en la constitución.

¹⁵ Lapola, Gustavo. **Guatemala, Reforma Agraria.** Pág. 63.

Con el derecho civil

Fernando Brebbia manifiesta que: “la propiedad agraria, los contratos agrarios, la reforma agraria y el aprovechamiento de aguas, que entre otras materias constituyen objeto de estudio del derecho agrario, han tenido su origen en el derecho civil, este autor sugiere que lo propio ocurre con la apropiación de la riqueza agrícola, las obligaciones y contratos derivados del dominio sobre bienes rústicos, sin olvidar que el derecho agrario, de acuerdo con sus características, renueva totalmente el tratamiento que se debe dar a dichas instituciones, a las que despoja de su carácter absolutista y subjetivo que tradicionalmente han tenido.”¹⁶

Con el derecho mercantil

Al enfocar esta clase de relaciones, el autor Francisco Cerillo y L. Mendieta, hace notar que: “la actividad agraria es netamente distinta de la comercial e industrial y por ello normalmente se encuentra sujeta al derecho civil y no al derecho comercial.”¹⁷

No obstante lo anterior, el citado autor hace notar que la agricultura tiende a asumir caracteres que le acercan a ciertos aspectos industriales y comerciales. Asienta este tratadista que la agricultura y la ganadería precisan recurrir al crédito que gravita, no sobre la responsabilidad personal del solicitante como única garantía, sino sobre los productos que explota. El entrelazamiento que tiene el derecho agrario con el derecho mercantil opera

¹⁶ Brebbia, Fernando. **Derecho agrario**. Pág. 48.

¹⁷ F. Cerrillo y L. Mendieta. **Derecho agrario**. Pág. 17.

con claridad en lo concerniente a las negociaciones bancarias de crédito agrícola y a la cobertura de riesgos agrícolas por medio del seguro.

De igual manera, las operaciones de mercadeo de los productos agropecuarios, tienden a estar regidas por normas de derecho mercantil, aún cuando, como se sabe, las reformas agrarias modernas tratan de establecer una justa protección para los campesinos productores con el propósito de que no sean objeto de explotación por parte de los comerciantes y los usureros.

Con el derecho de trabajo

En el derecho de trabajo frecuentemente existen normas especiales para las labores agrícolas que, generalmente se orientan en beneficio de los trabajadores del campo. Y precisamente en el Código de Trabajo de la República de Guatemala, Decreto 1441, existe un área establecida para el trabajo sujeto a regímenes especiales, englobando al trabajo agrícola y ganadero.

“Para el autor José Flores Moncayo, el derecho agrario se relaciona con el derecho del trabajo en la medida en que: las modalidades del trabajo campesino deben asimilarse adjetivamente a las conquistas y avances del derecho social general, en lo que corresponde a los seguros sociales de vejez, invalidez y muerte, así como en lo de enfermedad, accidentes y demás riesgos de la actividad agropecuaria.”¹⁸

“Tanto el derecho agrario y el derecho del trabajo, constituyen una gran rama jurídica que los autores modernos denominan derecho social. Ambas

¹⁸ Lapola, Gustavo. **Guatemala, Reforma Agraria.** Pág. 51.

disciplinas tienden a tutelar y proteger los intereses de las clases económicamente más débiles y las normas de uno y otro se complementan para lograr tal propósito.”¹⁹

Con el derecho administrativo

Muchas de las normas agrarias, son de naturaleza administrativa. Las más relevantes instituciones legales que conforman el derecho agrario, son de naturaleza administrativa.

El aspecto jurisdiccional, por otra parte, acusa clara tendencia administrativa, con base en la consideración teórica y práctica de que los problemas que confronta nuestra materia, exigen actitudes de ejecución rápida y dinámica, como por ejemplo la afectabilidad de tierras, la expropiación, la indemnización, etc.

1.9. Ubicación del derecho agrario

El derecho va hermanado con el desarrollo de la humanidad. El violento cambio que sufren las sociedades, obliga a replantear sus sistemas jurídicos y por consiguiente a conformar disciplinas jurídicas que antaño estaban inmersas en otras ramas del derecho.

Los avances tecnológicos, la división del trabajo, la sofisticación de niveles de vida en las grandes urbes, el crecimiento desmesurado de las sociedades anónimas y otros aspectos que hoy no son cotidianos, han hecho posible un sinnúmero de ramas del derecho. Hoy nos es familiar el derecho de propiedad

¹⁹ Ibid

industrial, del trabajo especializado, de derechos de autor, y otros que sería largo enunciar.

No existe un criterio uniforme entre los autores en cuanto a determinar la posición que ocupa el derecho agrario dentro de las grandes ramas del derecho.

Algunos lo sitúan dentro del derecho privado, otros dentro del derecho público, y finalmente hay quienes consideran que las normas de esta materia tienen un doble carácter; público y privado. Mendieta y Núñez, expresa que: “el carácter prevalentemente público o privado del Derecho Agrario depende, en cada país, de antecedentes históricos, sociales y jurídicos.”²⁰

Estos requisitos los cumple y justifica el derecho agrario en nuestro país, que conjuga los aspectos históricos, jurídicos, sociales y científicos que le dan solidez para hacer frente al problema agrario de nuestra patria desde el ángulo jurídico.

La añeja división del derecho en privado y público se ha debilitado ante la creciente intervención del Estado en la vida económica, se sigue aceptando como derecho privado al conjunto de normas para regular las relaciones jurídicas entre las personas físicas morales en igualdad de circunstancias, producto de los hechos y actos jurídicos generados por ellas que les competen. Por su parte, el derecho público se integra del complejo normativo que hace posible la existencia del Estado, su fundamentación y el ejercicio de su autoridad. Para lo cual instrumenta los órganos, procedimientos y mecanismos

²⁰ Castillo Milla, Félix. **Ob. Cit.** Pág. 24.

para cumplir su función jurídica que le es consustancial como entidad soberana y responsable del desarrollo de los integrantes de la sociedad.

Mucho se habla de la división de ciertas materias del derecho, pero en cuanto al derecho agrario, es un tanto más complicado realizar ese encuadramiento, para determinar si es de derecho público o privado.

No existe criterio uniforme para muchos autores en cuanto a determinar la posición que ocupa el derecho agrario dentro de las grandes ramas del derecho. Existen quienes lo sitúan dentro del derecho privado, otros dentro del derecho público, y finalmente otros lo consideran que tienen un doble carácter: público y privado.

Si se admite que en los vínculos jurídicos que emergen de la actividad agropecuaria, el interés social prevalece sobre el interés particular y que el estado no actúa como un ente privado sino que, antes bien, se conduce ejerciendo su poder soberano, vigilando, ordenando y controlando la actividad agropecuaria, se concluye que el derecho agrario es de naturaleza pública.

En abono de este punto de vista, conviene señalar que las constituciones políticas en ciertos países tienen incluidos dentro de su texto variados y muy importantes preceptos en materia de desarrollo agrario que son desenvueltos por leyes ordinarias.

Sin embargo, el hecho de determinar y ubicar al derecho agrario dentro de la rama del derecho público, emerge de la determinación que las normas de derecho agrario siempre deben interpretarse en el sentido de que los intereses colectivos están por encima de los intereses privados; además, teniendo el Estado un dominio eminente sobre la tierra y otros recursos que se encuentran

en los límites de su territorio nacional, le corresponde al propio Estado, la facultad de intervenir, vigilar y controlar al efecto de que tales bienes cumplan un amplio beneficio social.

Desde otra óptica, a últimas fechas el intervencionismo estatal ha prohiado el llamado *derecho social*, que descansa en una teoría, doctrina, normatividad y prácticas jurídicas destinadas a proteger a personas o grupos sociales, a efecto de equilibrar las relaciones sociales que conduzcan a la convivencia y solidaridad humanas que tienen como objetivo último el bien común y su correspondiente perfeccionamiento.

Son múltiples los ejemplos a citar para apoyar la inclusión del derecho agrario en el apartado del derecho social. Sólo cabe manifestar que con el ejercicio de las normas jurídicas agrarias, el Estado posibilita, además de la protección, y en algunos casos hasta la sobreprotección, la verdadera integración de los hombres del campo a la economía nacional.

Quizá, en un futuro próximo, con un derecho público depurado y conformado para las ramas del derecho como el agrario, su inclusión en ese sector no provoque discrepancia.

1.10. División del derecho agrario

Según el contenido de las relaciones jurídicas que rige la doctrina, ésta ha formulado ciertas divisiones del derecho agrario. A mi juicio, aún cuando, en efecto, en el terreno del derecho vigente existan normas agrarias que de una u otra manera, tengan relación con cuestiones de índole penal, internacional, laboral, etc. sin embargo, ésta no es razón suficiente como para que las

mismas se puedan constituir como ramas autónomas, independientes y absolutamente desligadas que regulen tales materias.

Por ejemplo, no se concibe la necesidad total de crear un derecho agrario internacional, o un derecho agrario laboral (aunque con esta guarda una íntima relación). Será en el futuro, cuando la propia dinámica del desarrollo de nuestra ciencia así lo demande, que pueda operar una definida escisión o separación del derecho agrario, dando con ello, nacimiento a las ramas que han quedado mencionadas.

Es mucho más importante distinguir una división de un derecho agrario sustantivo y adjetivo, el primero determinando normas de carácter reguladoras, señalando los valores que se pretende realizar, y el segundo fijando el conjunto de reglas relativas a la aplicación del derecho a casos concretos.

Por ende, se advierte que esta división opera directamente en el seno del derecho agrario y no fuera de él, y se justifica su presencia porque, en efecto, existen normas claramente diferenciadas que persiguen uno u otro objetivo, el cual es, que un hecho consiste en crear sus normas de conducta bilateral de carácter obligatorio y otro el de establecer el procedimiento adecuado para lograr la efectividad de tales reglas cuando son vulneradas.



CAPÍTULO II

2 Negocio jurídico y contrato agrario

Previo a adentrarse en el tema de los contratos agrarios, se debe para comenzar, por su origen, haciendo referencia del negocio jurídico, al ser el género de la declaración de voluntad entre partes, por lo que 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.

2.1 Principios de la contratación

- a) El consensualismo: consiste en el acuerdo o concordancia de voluntades entre dos o más personas para que nazcan las obligaciones.
- b) El formalismo: éste consiste en que el negocio jurídico para que tenga eficacia jurídica debe llenar los requisitos legales propios de cada negocio que se va a realizar.
- c) La autonomía de la voluntad: consiste en afirmar el culto a la voluntad individual, permitiendo al individuo crear, a su arbitrio los contratos y las obligaciones que libremente decida.

Definición del negocio jurídico

Es aquel acuerdo de voluntades por medio del cual las partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica que produce efectos jurídicos patrimoniales. Dentro de las características principales del negocio jurídico, se encuentran las siguientes:

- a) Es una manifestación de voluntad, o sea, que todo negocio jurídico 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 por el declarante.
- c) El efecto debe producir consecuencias jurídicas.

Para que el negocio jurídico exista, tal y como lo explica Federico de Castro, es necesario que: “estén presentes ciertas circunstancias para que alcance su validez, las cuales son conocidas como presupuesto de todo negocio jurídico, pudiéndose clasificar en subjetivos y objetivos.”²¹

Los presupuestos subjetivos, se refieren a la potencialidad del sujeto de expresar mediante un comportamiento propio de intereses jurídicamente relevantes, siendo, 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 materia de negocios jurídicos.

Elementos del negocio jurídico

Los elementos esenciales del negocio jurídico se clasifican de la siguiente manera:

- a) El consentimiento.
- b) Capacidad para contratar.
- c) El objeto.
- d) Causa.

²¹ De Castro, Federico. **Negocio jurídico**. Pág. 54.

- a) El consentimiento: es el acuerdo de dos o más voluntades acerca de la producción o transmisión de derecho y obligaciones.
- b) Elementos del consentimiento:
 - La oferta, que es la propuesta de realizar un negocio jurídico.
 - La aceptación, que es la declaración unilateral de voluntad de admitir la propuesta realizada.
- c) La capacidad contractual: la capacidad es la aptitud legal para ejercitar derechos y obligaciones contractuales.
- d) El objeto: el objeto tiene dos significados el primero como objeto directo que es la producción de consecuencias jurídicas (crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.) y el segundo como sinónimo de la cosa o el hecho material del negocio. El objeto debe ser lícito, determinado y posible para que produzca dichos efectos.
- e) La causa: la palabra causa en un sentido general, es concebida como la razón o fin que determina al deudor a obligarse; pero en otro más fundamental se entiende por causa el fin o razón de ser objetivo, intrínseco o jurídico del contrato.

El negocio jurídico y el contrato

Para distinguir el negocio jurídico del contrato, se puede decir que básicamente el primero es el género y el segundo la especie, el negocio jurídico se concibe como una programación objetiva de intereses, definiéndose como una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico, mientras el contrato en términos generales, es todo acuerdo de voluntades por el cual los interesados se obligan, pudiéndose determinar también, que es el documento en el cual se plasma esa manifestación de

voluntad, en la cual van a surgir, extinguir o modificar derechos, y cuyo contenido es eminentemente patrimonial.

“Modernamente la doctrina distingue la figura del negocio jurídico como categoría más amplia que comprende todos los actos de autonomía privada, como tales, relevantes para el derecho y la figura del contrato, que represente una especie de negocio jurídico, así como lo indica el autor Mariano López y López.”²²

2.2 Contrato agrario

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 conviene con él, el fenómeno de la 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 el 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

²² López y López, Mariano **El contrato**. Pág. 102.

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 realizado un exhaustivo análisis de revisión en el Tesario 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 1963, 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, éste 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.

2.3 Noción del contrato agrario

Como es bien sabido, el derecho agrario, debido a los principios y características tan peculiares, en un momento tuvo que desligarse del derecho civil bajo el cual era regido, ya que además, ésta se mostraba insuficiente para regular y solucionar nuevas situaciones y fenómenos ocurridos en materia agraria.

Es sino hasta el año de 1972, cuando se comienza a delimitar con caracteres propios, los distintos institutos del derecho agrario, dentro de los cuales figura como uno de los más novedosos, el contrato agrario, el cual dentro de sus particularidades esenciales, tal y como lo exterioriza el autor Eduardo Pigretti: “se encuentra cierta limitación a la autonomía de la voluntad, atendiendo obviamente a la naturaleza de derecho público o social de esta rama del derecho, respecto del cual en muchas legislaciones todavía no se cuenta con una adecuada normativa.”²³

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 solo contrato: El arrendamiento; mientras que en otros países consideran convenientes 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, siendo la razón, porque los contratos

²³ Pigretti, Eduardo. **Contratos agrarios**. Pág. 40.

agrarios son instrumentos que vinculan a los sujetos con el proceso económico, lo cual conlleva un problema social, si se permite que al amparo de principios privatistas como el de la autonomía de la voluntad que impone 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 la partes de la relación jurídica, es más tomada en cuenta en materia agraria y laboral.

Es innegable que ambos derechos surgen ante la insuficiencia de los instrumentos civilistas de tutela al contratante más débil, constituyéndose en protectores de las categorías más oprimidas, lo que de alguna manera les permite ser portadores de justicia social.

El autor Eduardo Pigretti, señala que: "La moderna doctrina de derecho agrario define el contrato agrario como aquel que tiene por finalidad dar vida y fortalecimiento a la empresa agraria".²⁴

"Así mismo señala 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 armonía entre los intereses de

²⁴ Pigretti, Eduardo. **Derecho agrario y recursos naturales**. Pág. 20

las partes ya que ambas quieren que la empresa cumpla su función económico-social mediante el desarrollo de su gestión productiva.”²⁵

El citado autor manifiesta, asimismo, que: “la actual noción de 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 identificarse con la actividad de producción desarrollada por el agricultor y por los tanto con el complejo de actos y relaciones que tienen como finalidad la organización de una empresa agrícola.

Y concluyen en que entre contrato y empresa agrícola existe una constante y estrecha relación.”²⁶

El autor Ricardo Zeledón, define al contrato agrario como: “la relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común, destinado a seguir los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios, más claro aun con relación a la actividad agraria o empresarial.”²⁷

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

²⁷ Zeledón, Ricardo. **Origen del moderno derecho agrario.** Pág. 27.

2.4 Naturaleza jurídica 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.

Este tema se abordará con amplitud más adelante únicamente se mencionará para relacionar la empresa agraria con el contrato agrario.

No se niega que entre el contrato agrario y la empresa 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 la de dar vida o permitir el ejercicio de la empresa agraria y ya se consideró 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 José Ramón Medina, expresa: "Precisamente hoy que con los avances de la ciencia agronómica, se desarrolla formas nuevas de cultivo (invernadero, sericultura, acuacultura, etc.) y el fundo (terreno) va cada vez más perdiendo la posición central que ocupaba en el pasado y ya no es más el elemento absolutamente indispensable y da 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".²⁸

El citado autor Alfredo Massart, catedrático de derecho 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 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.”²⁹

2.5 Características de los contratos agrarios

Doctrinariamente se señalan como características de los contratos agrarios las siguientes:

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, es decir, que el mayor poder económico se encuentra para una de las partes, siendo siempre la más desprotegida, el campesino carente de tierra y elementos de producción agraria, y se hace necesario dar mayor protección, al contratante más

²⁸ Medina, José Ramón. **Derecho agrario**. Pág. 45.

²⁹ Massart, Alfredo. **Síntesis del derecho agrario**. Pág. 20.

débil económicamente, para evitar que el contratante fuerte económicamente sea quien establezca o imponga al otro contratante.

En este sentido, los contratos agrarios se fundamentan en principios similares a los contratos de trabajo, ya que para compensar la desigualdad económica en 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 táctica 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 producto agrario, llámese así o agricultor u otros.

La reducción de los contratos al número cerrado de los esquemas típicos disciplinados por las leyes

Con éste 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 voluntad de los contratantes y por lo mismo acentúan la desigualdad económica existente entre ambos contratantes, lo que 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.

La superación de la libertad de la forma y la prescripción de la forma escritas

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 tiene a que los contratos se formalicen por escrito, sino que se elaboren con copias que sean susceptibles de inscribirse en los registros para que puedan surtir efectos frente a terceros.

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 por quien ostente el título respectivo y es a quien protege la ley.

2.6 Elementos de los contratos agrarios

Dentro de la doctrina dominante de los contratos agrarios se encuentran tres elementos fundamentales los cuales son:

- a) El sujeto.
- b) El objeto.
- c) La causa.

2.7 Los sujetos de los contratos agrarios

En la contratación agraria, en términos generales se encuentran dos sujetos: El propietario: es la persona que por tener poder suficiente puede disponer del bien productivo, o sea, que este sujeto además de tener la capacidad genética 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; 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 exploración 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, (llámese a éste sujeto cultivador directo, arrendamiento, 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 sólo por las cláusulas del contrato sino por la especial consideración que la ley otorga a muchas de sus exigencias.

Esto quiere decir que en los contratos agrarios no rige llanamente el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, por cuanto que éste está limitado específicamente por la función social inherente a todos los institutos del derecho agrario, por la preeminencia del factor trabajo, por la tutela al contratante económicamente más débil.

2.8 El objeto de los contratos agrarios

El autor Eduardo Pigretti, indica que: “el objeto de los contratos agrarios lo constituye la hacienda, como le llaman los italianos, o explotación como le denominan 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)”.³⁰ De conformidad con lo expuesto, la hacienda como anteriormente se explica, está constituida por la tierra, o cualquier otro

³⁰ Pigretti, Eduardo. **Ob. Cit.** Pág. 62.

medio de producción, la maquinaria, herramientas, semillas, fertilizantes, capital, etc.

2.9 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 da fisonomía especial. La doctrina señala que la causa de los contratos agrarios es la empresa agraria.

El maestro Antonio Carroza, 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 cursa en diversas formas entre los elementos causales del contrato. Los contratos agrarios en la innegable variedad de estructuras que los distingue en subespecie y cada una de éstas en tipos, se acumulan en aquella unión funcional que se instaura entre empresa y contrato.”³¹

2.10 Clasificación de los contratos agrarios

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 se clasifican los contratos agrarios en:

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

³¹ Carroza, Antonio. **Teoría general e institutos del derecho agrario**. Pág. 48.

Contratos para la constitución 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 él, se pretende conseguir los bienes o instrumentos necesarios para constituir la empresa agraria.

Contratos para el ejercicio de la empresa agraria

Así mismo, se señala que los contratos agrarios para el ejercicio de la empresa agraria, que 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 cosecha, el de crédito agrario que tienen por finalidad obtener financiamientos para el ejercicio de la empresa agraria y otros. No obstante, que la doctrina 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 autor Pigretti, 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.”³²

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 agrarios, y que los diferencia de los contratos de otra naturaleza.”³³

2.11 Diferencia entre contratos agrarios y contratos civiles

Las principales diferencias entre la contratación agraria y la civil se han marcado sobre todo a raíz de los cambios que en los últimos años 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 las siguientes:

³² Pigretti, Eduardo. **Ob. Cit.** Pág.56

³³ Massart. **Ob. Cit.** Pág. 20.

En cuanto a la causa de los contratos, se encuentran que en la contratación civil, tal y como lo expone Mariano López y López: “la causa o la función es el goce y disfrute del bien por parte de quien lo adquiere, dejándosele 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.”³⁴

En el contrato civil priva el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, así con la protección al derecho de propiedad, mientras que en la trabajo sobre la propiedad, con el fin de cumplir con la función social de la propiedad, permitiendo el acceso a la contratación agraria, en forma cada vez más creciente, se tiende a limitar la autonomía de la voluntad de las partes, en la determinación de las cláusulas del trato, como ya se explicó, así mismo se le da mayor importancia al elemento bienes productivos, a aquellos que teniendo capacidad para producir no cuentan con ellos o los tenga de manera insuficiente.

³⁴ López y López, Mariano. **El contrato**. Pág. 129.

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 medio de prueba a las partes.

“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. En los contratos civiles, como es 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.”³⁵

2.12 Los contratos nominados e innominados

Contratos nominados

De conformidad con la doctrina, aquella cuya estructura y efectos está expresamente previsto o establecido en la ley, estos contratos también se les denomina contratos típicos pues están expresamente mencionados en la legislación. Entre estos contratos se encuentra por ejemplo el de arrendamiento o el de aparcería.

³⁵ López y López. **El contrato**. Pág. 135.

Contratos innominados

Son aquellos que carecen de una regulación específica, que nacen de la libre voluntad de los contratantes. El hecho de que un contrato sea innominado o atípico, no significa que el contrato no tenga nombre, sino que el mismo no se encuentra mencionado o regulado, como por ejemplo, el esquilmo, el gratuito, el repasto.

2.13 Los contratos agrarios en particular

El contrato de arrendamiento

El arrendamiento agrario ha sido denominado por algunos autores, como arrendamiento rural, denominación que no se concede correcta, pues rural no es sinónimo de agrario. Lo rural obedece a un criterio de ubicación geográfica que contrapone a lo urbano, mientras que el territorio agrario hace referencia 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 donde esté ubicado.

La Ley de Transformación Agraria, en el Artículo 140 establece lo siguiente: "el Instituto 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..."

Dentro de los elementos principales de este contrato están:

- a) Los derechos y obligaciones de las partes contratantes (arrendante y arrendatario).
- b) El precio o renta.
- c) La duración o prórroga.
- d) Las mejoras.

Dentro de los derechos y obligaciones para ambas partes, se incluye, la obligación del arrendante de entregar el bien, para goce y disfrute pleno de la cosa por parte del arrendatario, la prohibición de venta del terreno mientras dure el contrato. Por parte del arrendatario, la obligación fundamental, la de pagar la renta del fundo, así como no dañar la cosa para la futura restitución en iguales condiciones al arrendante.

En cuanto a la renta en el arrendamiento, es lo que hace que este contrato sea oneroso, sin embargo, debe existir una proporcionalidad entre la renta y la productividad del bien. En la práctica, se permite la fijación del precio de la renta en varias formas: en dinero efectivo; en especie; o parte en dinero y parte en especie.

En cuanto a la duración o prórroga, a nivel de doctrina y legislación se propicia que sea un largo plazo para otorgar una mayor estabilidad al arrendamiento, estimulándolo a realizar mejoras, al garantizarle el disfrute del bien por cierto período de tiempo, lo cual favorece a una cultivación más productiva. De las mejoras, éstas deben ser: necesarias, útiles, sociales, de ornato.

El esquilmo

Un contrato agrario que no aparece regulado en la legislación guatemalteca, ni en muchos países latinoamericanos, sin embargo, sí se practica en el medio y

consiste en que, el propietario de un fundo agrario, concede al trabajador agrario, llámese así al agricultor, productor, etc., el derecho de trabajar un fundo agrario generalmente durante un año, sin que tenga que pagar en dinero o especie por ello, a cambio, después de la cosecha, limpie, desmonte el mismo y lo entregue sembrado de pasto. Algunos autores comentan que este contrato, como el de aparcería, se asemeja al contrato de arrendamiento agrario.

Este es un contrato por medio del cual un sujeto otorga a otro un terreno durante un tiempo determinado a cambio de una contraprestación, una de sus características principales es que es un contrato oneroso y se debe cuidar el fundo como buen padre. Es muy semejante al contrato de arrendamiento aunque en este último se debe de pagar un canon ya sea con dinero o bien con frutos.

El repasto

“Es una figura contractual agraria que no aparece regulado en nuestra legislación agraria, pero que tiene aplicación en el agro guatemalteco, y consiste en que el propietario de un fundo proporciona los pastos necesarios del mismo para alimento y engorde de los ganados de la otra parte, recibiendo por ello un precio o pago determinado. Generalmente es un contrato de corta duración.”³⁶

³⁶ Pigretti. **Ob. Cit.** Pág. 98.

Contrato de adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar

Compenetrándome ya dentro de mi investigación, y acercándonos al contrato objeto de la presente tesis, no debemos abstraernos de los principales orígenes del contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria, como lo es el contrato de adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar, siendo factor directo regulado en la Ley de Transformación Agraria, que posteriormente devendría a regularse en la Ley del Fondo de Tierras.

Y es que de conformidad con el Artículo 104 de la ley de Transformación Agraria, Decreto 1551 del Congreso de la República: " El Estado asume la tarea de crear patrimonio agrarios familiares, para adjudicarlos a campesinos guatemaltecos, en condiciones de precio y pago que faciliten su adquisición, para quienes no gozan de otro patrimonio que el de su propio trabajo", en virtud de lo anterior: "El Instituto Nacional de Transformación Agraria designará a este objeto, de acuerdo a los programas que elabore al afecto, las fincas rústicas y demás bienes que integran su patrimonio". La misma Ley de Transformación Agraria regula en el Artículo 73, que: "el patrimonio familiar agrario constituye una empresa agrícola por la cual se adjudica un fundo rústico y otros bienes de producción a una sola persona como titular, con la finalidad de brindar una protección al hogar de dicha familia."

En la empresa agrícola más técnicamente denominada empresa agraria, constituida en patrimonio familiar agrario, el titular y su familia deben ejecutar la explotación de manera directa y personal. Se entiende que el cultivo es directo y personal, cuando el campesino, más técnicamente denominado trabajador o empresario agrario, realiza las operaciones agrarias por sí mismo o por familiares que con él conviva bajo su dependencia económica, no utilizando

asalariados más que circunstancialmente por exigencias ocasionales del cultivo y sin que, en ningún caso, el número de jornales de éstos exceda del veinticinco por ciento (25%) del total necesario para el adecuado laboreo de la explotación (de conformidad con el Artículo 74 de la Ley de Transformación Agraria).

Lo expresado en el párrafo anterior, es lo que en la doctrina y en otras legislaciones se conoce como la pequeña empresa agraria o empresa familiar, que tiene como característica esencial valorizar el factor trabajo o expensas del capital, toda vez que no se permite el trabajo subordinado o salariado, más que ocasionalmente según las exigencias del cultivo. Otra característica fundamental de este tipo de empresa agraria, es que básicamente se produce para el auto consumo aún cuando la Ley de Transformación Agraria establezca que la producción deberá estar orientada hacia el mercado (en el Artículo 73 de la referida ley).

La adjudicación de fundos agrarios para constituir patrimonios familiares, es un contrato agrario, por medio del cual el Estado a través del Instituto Nacional de Transformación Agraria, adjudica a un trabajador o empresario agrario guatemalteco que reúna los requisitos establecidos en la Ley de Transformación Agraria un fundo agrario para que se constituya una empresa agraria, debiendo éste pagar el precio en la forma, modo o lugar establecido y sujetarse a las condiciones contenidas en la ley.

Si bien los plazos para pagar el precio son amplios, en el caso del país, es de 20 años, hay limitaciones, tanto intervivos como mortis causa, que imposibilitan al adjudicatario a disponer libremente del bien, se establece por ejemplo:

- a) Que deberá vivir, cultivar o explotar directa y personalmente el fundo adjudicado, asistido únicamente de su familia;
- b) Que le es prohibido abandonarlo, arrendarlo, darle uso distinto al que le adjudicó la presente o explotarlo en forma indirecta como lo prevé la ley;
- c) Es caso de incumplimiento, el instituto nacional de transformación agraria le cancelará sus derechos;
- d) Deberá conservar los linderos y colindancias del fundo que se le adjudica y de no respetarse se tomará como mala conducta;
- e) Deberá vivir pacíficamente con sus vecinos y procurará en todo momento la formación de asociaciones de tipo cooperativo y empresarial, para el mejor aprovechamiento de los recursos naturales;
- f) Deberá respetar los bosques y si no existieren, reforestará el fundo, sembrándole árboles maderables en los linderos, observando lo previsto en la Ley Nacional de Bosques, sujeto a inspecciones que realice la Instituto Nacional de Bosques (INAB).
- g) Queda prohibido al adjudicatario, dividir, gravar o enajenar el inmueble sin la debida autorización del Instituto Nacional de Transformación Agraria, perdiendo en todo caso los derechos del fundo, si violare este precepto;
- h) Una vez haya cancelado el diez por ciento (10%) del valor del inmueble relacionado, en la caja del Instituto, se le otorgará el derecho de acceso sobre el mismo, el cual estará amparado por un título de dotación provisional, y al estar cancelado totalmente el precio de adjudicación, se le extenderá su título definitivo, inscribible en el Registro de la Propiedad;



Tomando como base este contrato, y en virtud que es un contrato que en nuestra realidad ya no se aplica, por la falta de aplicación de la Ley de Transformación Agraria, se le ha trasladado la responsabilidad de aplicar las políticas y proyectos agrarios del estado en cuanto a la adjudicación de tierras al fondo de tierras, debiéndose los contratos sujetarse a modalidades diferentes que en el próximo capítulo se analizará más apropiadamente.

CAPÍTULO III

3 El arrendamiento

En el presente tema se desarrollará en primer lugar, lo que es el contrato de arrendamiento desde el punto de vista del derecho común o civil.

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto jurídico y a los que el derecho objetivo conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento establece. También es aquel acuerdo de voluntades anteriormente divergentes, por virtud del cual las partes dan vida, modifican o extinguen una relación de carácter patrimonial.

En la celebración del contrato participan las partes llamadas como contratantes, que implica un acuerdo sobre un objeto de interés jurídico.

El Código Civil establece que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. También regula que los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.

Se afirma que el contrato es principal productor de obligaciones y la principal fuente ya que todo convenio que produzca, crea o transfiere una obligación y un derecho toma el nombre del contrato.

3.1 Antecedentes

En el derecho romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación de cosas, de obra y de servicios. En Roma, el arrendamiento se confundía con

la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego, se agruparon bajo el concepto de locatio conductio: la cesión de una cosa para su goce, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, todas a cambio de una remuneración o renta. En el siglo II antes de Cristo, la locatio conductio se definía como: “el contrato por el cual una persona (locator) se obliga a ceder temporalmente a otra (conductor) el disfrute de una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble, a cambio de una retribución (merces).”³⁷

Luego se agruparon bajo el concepto de la locatio conductio, la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta.

El Artículo 1880 del Código Civil establece que: “el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.

El contrato de arrendamiento o (locatio-conductio) por su denominación originaria en latín, es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

³⁷ Viteri Echeverría, Ernesto. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco.** Pág. 279.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada (renta en especie); que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha (aparcería). Viteri Echeverría, cita a los siguientes autores, con la definición que cada uno de ellos aportan para enriquecer el presente estudio.

Para Borda, "el contrato de locación es aquel por el cual una persona llamada locador, se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra llamada locatario que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero".³⁸

Sánchez Medal, refiere: "que por el contrato de arrendamiento, una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".³⁹

Puig Brutau, manifiesta que: es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración".⁴⁰

Díez Picazo y Guillón, transcribe la definición del Código Civil español en el Artículo 1543: "cuando señala que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

³⁸ Viteri Echeverría, Ob. Cit. Pág. 280

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

Barbero, refiere que "la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no puede o no quiera adquirir la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello, un precio".⁴¹

El Artículo 1880 del Código Civil Decreto Ley 106, define: "el arrendamiento como el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado". La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. Existe una gran variedad de criterios con relación a las diferentes clases de arrendamiento, una de las de más fácil comprensión es la que dan Ambroise Colin y H. Capitant, en la que distinguen dos clases de arrendamientos:

- a) El arrendamiento de cosas.
- b) El arrendamiento de obras.

Indicando con relación a esto, lo siguiente: que el arrendamiento de cosas a la vez se subdivide en las cuatro variantes siguientes:

- Arrendamiento de cosas o partes de casa, conocido con el nombre de arrendamiento urbano o arriendo en alquiler. Usualmente, el locatario o arrendatario recibe, en este caso, el nombre de inquilino, y la remuneración que satisface se llama alquiler.
- El arrendamiento de tierras de explotación agrícola, llamado arrendamiento rústico.
- El arrendamiento de muebles.

⁴¹ Ibid.

- El arrendamiento de ganados.

Los autores mencionados distinguen una distinta categoría del arrendamiento que el arrendamiento de obras el que se desarrolla a pesar de no ser materia de estudio del trabajo de investigación y al respecto indican lo siguiente: “El arrendamiento de obras se define así: un contrato por el cual una de las partes se compromete a hacer algo con destino de la otra, a cambio de un precio entre ellas convenido.”⁴²

3.2 Clases de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

Arrendamiento de cosas (locación de cosas o locatio conductio rei): En éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la renta convenida.

Arrendamiento de servicios (locación de servicios o locatio conductio operarum): en este contrato el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios.

Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte. Arrendamiento de obra o locación de obras (locatio conductio operis): En este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

⁴² Colin, A. y Capitant, H. **Derecho civil, contratos**. Pág. 56.

3.3 Definición de arrendamiento

Se puede definir el arrendamiento como el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo y la otra a pagar como contraprestación un precio determinado.

De conformidad con el Código Civil, se puede indicar que la parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También de conformidad con lo que estipula la ley de inquilinato, que actualmente no se aplica su procedimiento para demandar, se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y colonos cuando el goce radica en predio rústico propiedad de la nación de Guatemala.

Borda, "define la locación de cosas como el contrato por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero".⁴³

Sánchez Mendal, siguiendo el Artículo 2398 del Código Civil mexicano, define el arrendamiento: "como el contrato que por el que el arrendador se obliga a dar a otra el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".⁴⁴

Díez Picazo y Gullón transcriben la definición del Código Civil español contenida en el Artículo 1543 el cual señala: "que por el arrendamiento una de las partes se obliga a dar a otra el goce o el uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".⁴⁵

Puig Brutau, para quien el contrato de arrendamiento: "es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de

⁴³ Borda, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, pág. 487.

⁴⁴ Sánchez Mendal, Ramón. **De los contratos civiles**, pág. 229.

⁴⁵ Díez Picazo, Antonio y Gullón, Antonio. **Sistema de derecho civil**, pág. 275.

una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración”.⁴⁶

El contrato de arrendamiento se puede clasificar entre los contratos civiles como un contrato traslativo de uso de bienes muebles o inmuebles, por el cual el arrendatario tiene el disfrute o goce de un bien, a cambio del pago de una renta y el arrendante a su vez tiene la obligación de mantener en la libre disposición del bien al arrendatario.

Además es un contrato típico, civil, por estar contemplado y regulado en el Código Civil.

Barbero, comenta que la función de este contrato: “es consentir al propietario de la cosa, que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ella una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad de ella y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien no pueda o no quiera adquirir la propiedad”.⁴⁷

Mediante este contrato el propietario cede la posesión, uso y goce de la cosa, no la propiedad, a cambio de un precio (renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa ajena, pagando por ello un precio.

3.4 Subarrendamiento

Este es el que se da cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, sea total o parcialmente; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento.

El primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento), se les llama subarrendador (antiguo arrendatario) y

⁴⁶ Viteri Echeverría, **Ob. Cit.** Pág. 280.

⁴⁷ Puig Brutau, José, **Fundamentos de derecho civil**, pág. 255.

subarrendatario. "Del subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendador y el subarrendatario, que aunque subordinada el contrato de arrendamiento es diferente de éste".⁴⁸

Existen dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza de primero, aunque posee substantividad propia, es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.

Consiste en la facultad que tiene el arrendador, de parcial o totalmente dar en uso o goce de la cosa arrendada, a otra persona, con las condiciones a él concedidas o con las circunstancias especiales que vengan con la tercera persona, pero manteniendo en firme las relaciones contractuales con el arrendador.

El autor Miguel Ángel Zamora, define el subarrendamiento como: "el contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".⁴⁹

Por su parte Barbero, "señala que la subcolocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto

⁴⁸ Barbero, Domenico, **Sistema de derecho privado**, pág. 90.

⁴⁹ Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos civiles**, pág. 168.

de la cosa a él arrendada, es decir, mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una prestación”.⁵⁰

El subarrendamiento puede ser total o parcial: es total cuando el arrendatario entrega todo el bien arrendando, pero manteniendo sus relaciones contractuales con el primitivo arrendador y parcial cuando el arrendatario tan sólo permite parte del uso de la cosa arrendada.

De los conceptos que anteceden, se deduce que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre, el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la cosa) y subarrendatario, que aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de éste.

Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el de subarrendamiento “que se apoya y recibe su fuerza del primero aunque posee substantividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, hecho por el arrendatario”.⁵¹

El contrato de subarrendamiento no puede existir sin tener como base y apoyo el contrato de arrendamiento, y por ello, al terminar el arrendamiento, por cualquier causa, se extingue la relación subarrendaticia, y bien lo señala Puig Brutau cuando afirma que: “la legitimación del arrendatario para subarrendar, deriva precisamente del contrato de arrendamiento”.⁵²

No hay accesoriedad en el subarrendamiento con relación al arrendamiento, pues el objeto de aquél no es el cumplimiento de otra obligación, tal como lo establece el

⁵⁰ Barbero, **Ob. Cit.** pág. 127.

⁵¹ Díez Picazo y Gullón, **Ob. Cit.** pág. 291.

⁵² Puig Brutau, **Ob. Cit.** pág. 276.

Artículo 1589 Código Civil y además las partes del contrato de arrendamiento, no son las mismas del contrato de subarrendamiento, aunque el arrendatario lo sea en ambos contratos.

A diferencia de la cesión o de la sucesión en la relación arrendaticia, en el subarrendamiento no hay cambio o sustitución personal en un contrato preexistente, sino ocurre el nacimiento de un nuevo contrato, del que el arrendador no es parte, y en el cual el arrendatario ocupa la posición del arrendador frente al subarrendatario.

El arrendatario tiene derecho a subarrendar la cosa, si no se le ha prohibido expresamente en el contrato, Artículo 1890 del Código Civil. Borda sostiene que: el pacto que prohíbe subarrendar, puede ser expreso o tácito y nos señala que la Cámara Civil, de la Plata, República de Argentina, ha interpretado que la cláusula según la cual una casa se alquila estrictamente para la familia del locatario, implica prohibición de subarrendar”.⁵³

En consecuencia el subarrendatario y el arrendatario subarrendador, quedan vinculados por el contrato de subarrendamiento, en tanto que el arrendador y el arrendatario-subarrendador, lo son por el arrendamiento, de modo que el subarrendatario no tiene derechos frente al arrendador y únicamente puede ejercerlos contra el arrendatario-subarrendador.

En igual forma, los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario no son afectados por el subarrendamiento, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato, Artículo 1890 del Código Civil, tales como fianzas prestadas por tercero, lo

⁵³ Borda, **Ob. Cit**; pág. 672.

que es lógico, pues el contrato de arrendamiento mantiene su plena vigencia y validez entre las partes.

3.5 Naturaleza jurídica

Es un contrato traslativo, de uso y disfrute, por el cual el arrendatario goza del bien, de sus frutos pero a cambio del pago de una renta. El dominio lo tiene el arrendante o propietario. Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles, etc.

El arrendamiento de cosas o arrendamiento propiamente dicho, “es el contrato por el cual una de las partes se obliga a proporcionar a la otra, durante un período determinado de tiempo. El uso y el disfrute de una cosa, a cambio de un precio que ésta se compromete a pagarle”.⁵⁴

El arrendamiento no es otra cosa que la venta del disfrute de una cosa, decir de los frutos venideros de dicha cosa. Hay, sin embargo, diferencias esenciales entre uno y otro, que están bien claras.

La venta transmite la propiedad; apenas realizada, los riesgos pasan del vendedor al comprador, y es un acto de disposición que requiere por parte del que lo otorga, la capacidad de disponer.

El arrendamiento por el contrario es un contrato sucesivo que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y de pago de los alquileres, actos que se sirven de

⁵⁴ Colin y Capitant, **Ob. Cit**; pág. 283

causa, los unos a los otros, hasta el extremo que si el uso y el disfrute no pueden llevarse a cabo no se debe al alquiler.

Se ha suscrito gran cantidad de problemas con relación a la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, con excepción de que si se trata de un contrato. Se discute sobre si en el contrato de arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real, personal o incluso un derecho mixto, respecto del bien arrendado existen tres criterios al respecto:

- Es un derecho personal;
- Es un derecho real, y
- Es un derecho mixto.

Ha sido muy discutido el problema de si el arriendo crea favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito. Como se ha observado, en el derecho romano una vez enajenada la finca, terminaba el contrato de locación.

Es decir, que el adquiriente no estaba obligado a respetar los actos cumplidos por el enajenante en cuanto al uso y goce de la cosa, salvo que hubiese pactado lo contrario.

Si se analiza detenidamente este pacto fue el principio de carácter excepcional, con el tiempo se convirtió en regla, en tal sentido que últimamente se establecía en todo contrato la cláusula de cuando la finca es enajenada, el contrato de arrendamiento tendía a ser continuado por el adquiriente. A continuación, se analizará cada uno de los tres criterios con relación a la naturaleza jurídica de este importante contrato.

Es un derecho personal

Esta teoría establece que: "El arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal; ya que faltan elementos típicos que configuran los derechos reales, todo

derecho tiene necesariamente un sujeto activo o uno o muchos sujetos pasivos, los cuales ya activos, ya pasivos, no pueden ser sino personales. Desde este aspecto todo derecho es personal”.⁵⁵

En el cual intervienen el arrendador y el arrendatario. El arrendador es el que se obliga a ceder el uso de la cosa; el arrendatario, el que adquiere el uso de la misma. Pueden otorgar estos contratos, aquellos que tengan la capacidad mínima necesaria para contratar, siempre que posean la facultad de gozar de la cosa.

Es un derecho real

Los defensores de esta teoría indican que es un derecho real a favor del arrendatario, este es un criterio discutido, ya que su aceptación en ciertas situaciones jurídicas constituiría cierta enajenación de inmuebles.

Los partidarios de esta doctrina francesa y española sintetizan que todo arrendamiento tiene una cosa por objeto y desde este aspecto, todo derecho de arrendamiento es real.

Raymundo M. Salvat menciona lo siguiente:

“Troplong y otros jurisconsultos sostienen esta segunda posición fundándose esencialmente en el principio de que la locación subsiste a pesar de la enajenación de la finca alquilada. Si el locatario, se ha dicho, puede invocar contra el adquirente, no obstante no existir entre el vínculo alguno de obligación, es porque ese derecho ha pasado de absoluto y grava la cosa misma, es decir, porque en vez de constituir un derecho personal como era antes, se ha transformado en derecho real”.⁵⁶

Al referirse sobre este punto de vista Federico Puig Peña manifiesta que: “resulta absurdo que sí se transmite el uso o disfrute de una cosa sin precio, constituya un

⁵⁵ Orgaz, Arturo. **Diccionario de derecho y ciencias sociales**, pág. 118 y 119

⁵⁶ Salvat Raymund M. **Tratado de derecho civil argentino**. pág. 346

derecho real de usufructo, uso o habitación y no lo constituya si se transmite de otra forma, con otro nombre o mediante el pago de una renta. En cualquier forma que sea, el propietario, al ceder el uso o el disfrute, se desprende de él, lo pierde para sí y lo entrega a otro. Castán dice que: “en el terreno del derecho constituyente, puede pensarse que el arrendamiento debiera ser un derecho real como lo es el usufructo, ya que son circunstanciales y puramente históricas las diferencias existentes entre uno y otro derecho y, por otra parte, ello tendrá ventajas innegables, el derecho del arrendatario y permitir su hipoteca.”⁵⁷

Es un derecho mixto

Quienes comparten esta teoría opinan que el arrendamiento tiene una naturaleza mixta, se trata de una opinión matiz intermedia muy favorecida en España por algunos autores como Sánchez Román, Valverde, De Diego, Díaz Moreno, López de Haro y otros.

La doctrina estima que se puede distinguir entre el arrendamiento no inscrito y el inscrito, el primero le asigna una naturaleza personal y al segundo una naturaleza real.

En el presente trabajo objeto de estudio se sitúa la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento como ser un derecho de carácter mixto.

3.6 Características

El contrato de arrendamiento en nuestro medio es particularizado por las siguientes características:

- a) Consensual: Pues se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen la partes: el arrendador, dar

⁵⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. pág. 52.

el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En mi opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, secundariamente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En la doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong sostiene que: “:el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan regularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continúa con el comprador y el arrendatario de que si el arrendador perdiera la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario.”⁵⁸

También, citando a Josserand, Borda señala que: “la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prórrogas, protegidos contra el alza de los alquileres por un legislador siempre favorables a los deudores, los que son más en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho de la cosa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un iuris in re, de un derecho a la cosa.

⁵⁸ Borda, **Ob. Cit**; pág. 672

Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario está hoy fuertemente impregnado de un carácter real.”⁵⁹

- b) Principal: Porque tiene existencia independiente y subsiste por sí solo.
- c) Bilateral: Pues del mismo surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes, o sea que crea obligaciones a cargo de las partes por un lado el arrendador debe poner la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa a la disposición del arrendatario, se obliga a entregar la cosa y a mantenerla en buen estado de conservación, por otro lado el arrendatario debe pagar la renta. El Artículo 1587 del Código Civil establece que los contratos “Son bilaterales, si ambas partes se obligan recíprocamente”. Para Miguel Fenéché: “Es bilateral porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes”.⁶⁰
- d) Oneroso: En el arrendamiento existe un cambio entre una utilidad de una cosa y un precio.

El arrendador tiene el provecho y a su vez la obligación de conceder el uso o goce de la cosa, el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y la obligación de pagar una renta. El Código Civil en el Artículo 1590, estipula lo siguiente: “Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos”.

- e) Temporalidad: El tiempo debe ser determinado sin que sea necesaria una determinación absoluta, ya que puede pactarse un arrendamiento de duración indefinida en cuanto dependa del cumplimiento de una condición o de la voluntad de alguna de las partes. No se admite el arrendamiento perpetuo, y como lo indica

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Fenéché, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**, pág. 1002

Federico Puig Peña: “Si se establece una locación perpetua, deja de ser arrendamiento para convertirse en otro contrato”.⁶¹

- f) Conmutativo: Porque cada una de las partes contratantes da lo equivalente de lo que recibe. El Código Civil en el Artículo 1591 indica cuando el contrato oneroso es conmutativo y establece que: “Cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste”.
- g) De tracto sucesivo: El arrendamiento es de tracto sucesivo, porque durante un tiempo determinado, la cosa objeto del arrendamiento, estará en poder del arrendatario y a su vez éste pagará periódicamente una renta o que no concluye en el mismo momento, como ocurre con los instantáneos, que son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera, que el pago de las prestaciones se realiza en un período determinado.

Es muy importante esta distinción, en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones.

En cambio en los de tracto sucesivo, no siempre lo es, porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

En el arrendamiento hay un obstáculo insuperable para restituir el uso que ya disfrutó el arrendatario y su nulidad no trae consigo la devolución de la renta porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso. “En cambio, en la compraventa,

⁶¹ Puig Peña. **Ob. Cit.** pág. 191 y 192

la nulidad trae como consecuencia la restitución de la cosa y del precio aun cuando sea de tracto sucesivo porque se haya pagado este último en abonos”.⁶²

- h) De goce o de uso: Por medio del contrato de arrendamiento se concede el uso o goce de la cosa alquilada, no la propiedad de la misma.
- i) Nominado: Porque el Código Civil, se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

3.7 Regulación legal

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado entre los Artículos 1880 al 1941 del Código Civil, entre su regulación aparecen elementos personales, reales y formales los cuales se analizarán a continuación:

3.8 Elementos del contrato de arrendamiento

Elementos personales

a) Arrendador

Es la persona que se obliga a conceder el uso de la cosa, y como se trata de un acto de pura administración, todo aquel tenga capacidad mínima para contratar, que posea el derecho y la facultad de gozar de la cosa puede darle en arrendamiento. Como señala Guillermo Cabanellas de Torres es, “la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.”⁶³

El Código Civil regula el Artículo 1881 que se: “puede dar bienes 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”.

⁶² Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 17 y 18.

⁶³ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 38.

“El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de tres años con anticipo de renta por más de un año,” según el Artículo 1882 del mismo texto normativo.

El Artículo 1863 del Código Civil regula que: “el copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.”

b) Arrendatario

“Llamado también locatario o inquilino como le denomina Manuel Ossorio, que se le llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la prestación de un servicio o a la ejecución de una obra.”⁶⁴

c) Obligaciones y derechos del arrendador

Esto lo regula el Código Civil de los Artículos 1897 al 1902 y 1917. Las obligaciones del arrendador, pueden estudiarse de la siguiente manera:

- Entregar al arrendatario la cosa en estado de servir al objeto de arrendamiento.
- Al poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- A mantener el arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento.

Al referirse a esta obligación Leopoldo Aguilar Carbajal, manifiesta que: “esta obligación del arrendador debe entenderse en las relaciones con terceros, pero siempre que se trate de molestias producidas por actos jurídicos, ya que los materiales deben

⁶⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**, pág. 586.

ser impedidos por el arrendatario, por medio de acciones posesorias, juicios sumarios interdictales.⁶⁵

- A no estorbar, ni embarazar, de manera alguna, el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.
- Abonar el arrendatario los gastos derivados de las mejoras que éste haga en la cosa arrendada, sólo cuando por convenio escrito el arrendador se haya obligado a pagarla, esto es en caso, de mejoras útiles y de recreo, ya que las mejoras necesarias siempre corren a cuenta del arrendador.

d) Obligaciones y derechos del arrendatario

Las obligaciones y derechos del arrendatario se encuentran regulados en los Artículos del 1903 al 1914, siendo las siguientes:

- Pagar la renta el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenido. A falta de convenio, la renta se pagará vencida a la presentación del recibo firmado por el arrendador o representante legal.
- A no pagar la renta si se ve impedido sin culpa suya, del uso total de la cosa arrendada y otras especificadas.

⁶⁵Aguilar Carbajal, Leopoldo. **Contratos civiles.** Pág. 56.

- El arrendatario puede o no puede subarrendar o no, de conformidad con el Artículo 1930 numeral 5) del Código Civil.

Es importante analizar este último inciso porque se encuentra con un sub contrato que se puede dar en el contrato de arrendamiento y que se le denomina el subarrendamiento que es un derecho otorgado por la ley tácitamente, a menos que expresamente se prohíba. En base a lo anterior, es importante el estudio del subarrendamiento, tal como se hizo con anterioridad.

Elementos reales

a) La cosa

Al tratar de este elemento la doctrina es unánime en entender que puede ser objeto de este contrato todas las cosas cuyo uso o goce este en el comercio de los hombres. El Artículo 1880 del Código Civil establece: “Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.”

b) El precio

También conocido como renta constituye el elemento esencial del contrato de arrendamiento. Sin precio, podrá haber un contrato de donación o de comodato o un contrato innominado, según circunstancias, pero el contrato de arrendamiento no existirá. Debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente. Los romanos indicaban “sin precio no hay arrendamiento.”⁶⁶

⁶⁶ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. pág. 1957.



Elemento formal

Por tratarse de un elemento consensual en esencia, no requiere formalidad alguna, salvo cuando se va inscribir en el Registro General de la Propiedad que debe constar en escritura pública, según lo requieren los Artículos 1125 numeral 6 y 1576 primer párrafo del Código Civil.

CAPÍTULO IV

4. El contrato de arrendamiento agrario en otras legislaciones

El arrendamiento es un medio para que las familias de agricultores que no poseen tierras o capital, o los poseen en pequeña cantidad, tengan acceso a la tierra. En ese sentido, el contrato de arrendamiento constituye una parte tan consabida de la estructura del sector agrícola que a menudo su importancia es pasada por alto, subestimada o mal interpretada.

El arrendamiento de la tierra es un elemento importante del entorno en que se desarrolla la agricultura en todo el mundo. Existe una gran variedad de tipos de contrato, que van desde los arrendamientos a cambio de mano de obra y los acuerdos de aparcería en pequeña escala, frecuentes en África, Asia y América Latina, hasta los arrendamientos de tierras donde el cultivo está sumamente mecanizado.

En lugar de tratar de corregir esos desequilibrios estructurales mediante un examen de los contratos de arrendamiento, algunos estados han intentado reemplazar el arrendamiento por la explotación personal y directa, sin embargo, el fomento de la explotación personal y directa no se ha traducido necesariamente en la desaparición del arrendamiento ni en un mayor equilibrio de poder en la agricultura. El arrendamiento sigue siendo importante, incluso donde ha habido intentos oficiales de reemplazarlo.

Como parte de esta investigación se citará las formas en que se regula el contrato de arrendamiento agrario en otras legislaciones, tomando en cuenta países con similares características a la nuestra, fundamentalmente la de la actividad agraria, esto con el

objeto de determinar las ventajas y desventajas que la aplicación de este contrato conlleva.

4.1. Definición de contrato de arrendamiento

En España los contratos de arrendamientos rurales o agrarios están regidos por la Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos, la cual define el contrato de arrendamiento agrario o arrendamiento rústico como: “aquellos contratos mediante los cuales se ceden temporalmente una o varias fincas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.” Tendrán también la misma consideración los arrendamientos de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que se aplicarán las disposiciones de esta Ley que sean compatibles con su naturaleza y siempre en defecto de lo que las partes hayan expresamente acordado.

En Argentina, la Ley 13.246 de Arrendamientos y Aparcerías Rurales define el contrato de arrendamiento agrario o rural de la siguiente manera: “cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero.”

De lo anterior, se puede definir el contrato de arrendamiento agrario como: el contrato por medio del cual una persona da temporalmente una o varias fincas rústicas, o parte de ellas, para su aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal a cambio de un precio o renta.

4.2. Naturaleza jurídica

La naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento agrario es de uso y disfrute, pero este uso debe ser exclusivo es decir, que se concede la posesión al arrendatario, el goce de una posesión total, para que este último pueda desarrollar las actividades agrícolas, ganaderas o forestales.

4.3. Elementos personales

Dentro de la relación contractual agraria al igual que en materia civil está el arrendador cuya participación es de entregar el bien inmueble al arrendatario quien debe pagar una cantidad en dinero por un tiempo determinado.

En la Ley 49/2003 de España en el Artículo 9, determinan quienes pueden ser parte contractual en el contrato agrario. "Podrán celebrarse arrendamientos rústicos entre personas físicas o jurídicas:

- a) Es agricultor profesional, a los efectos de esta Ley, quien obtenga unos ingresos brutos anuales procedentes de la actividad agraria superiores al duplo del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) establecido en el Real Decreto-ley 3/2004 de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del Salario Mínimo Interprofesional y para el incremento de su cuantía, y cuya dedicación directa y personal a esas actividades suponga, al menos, el 25 % de su tiempo de trabajo.
- b) En todo caso, podrán ser arrendatarias las cooperativas agrarias, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, las sociedades agrarias de transformación y las comunidades de bienes.
- c) Para ser arrendatarias, las personas jurídicas, sean civiles, mercantiles o laborales, incluidas las sociedades agrarias de transformaciones (SAT), deberán tener incluido

en su objeto social, conforme a sus estatutos, el ejercicio de la actividad agraria y, en su caso, de actividades complementarias a ésta dentro del ámbito rural, siempre que no excedan los límites establecidos en el apartado 6.

- d) A estos efectos, se consideran actividades complementarias la participación y presencia del titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo, así como en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que éstos se hallen vinculados al sector agrario, las de transformación y venta directa de los productos de su explotación y las relacionadas con la conservación del espacio natural y protección del medio ambiente, al igual que las turísticas, cinegéticas y artesanales realizadas en su explotación.
- e) También podrán ser arrendatarias las entidades u organismos de las Administraciones Públicas que estén facultados, conforme a sus normas reguladoras, para la explotación de fincas rústicas.”

4.4. Elementos reales

En este aspecto sí varía en cuanto a materia civil se refiere ya que los elementos reales cambian en materia agraria, por lo que se puede mencionar los siguientes:

- a) El primer elemento se refiere exclusivamente a una finca o finca para que sea explotada.
- b) El segundo elemento se refiere al pago de la renta o precio, esto puede variar ya que las partes pueden pactar si el pago va a ser una parte alícuota de la cosecha o bien pago en dinero. El pago del arrendamiento puede fijarse contractualmente en forma parcial o total, anticipada o al final del contrato.

En la Ley 49/2003 de España, indica que la renta se fijará en dinero y será la que libremente estipulen las partes. No obstante, si la fijaran en especie o parte en dinero y parte en especie, llevarán a cabo su conversión a dinero.

4.5. Clases de arrendamientos agrarios

Arrendamiento agrario

Es áquel, por medio del cual, una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero.

Contrato de arrendamiento aparcero

Se da cuando una de las partes se obliga a entregar a otra animales, o un predio rural con o sin plantaciones, sembrados, animales, enseres o elementos de trabajo, para la explotación agropecuaria en cualesquiera de sus especializaciones, con el objeto de repartirse los frutos.

Contrato de arrendamiento aparcero agrícola

Éste se realiza cuando las partes convienen libremente el porcentaje en la distribución de los frutos. Ninguna de las partes podrá disponer de los frutos sin haberse realizado antes la distribución de los mismos, salvo autorización expresa de la otra.

Contrato de arrendamiento aparcero pecuario

Se da cuando el pago fuese solamente animales, frutos y productos o utilidades y se repartirán por mitades entre las partes, salvo estipulación o uso contrario.

Contrato de arrendamiento con opción a compra

En el contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendante conviene transferir al arrendatario, la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de una renta, confiriéndole una opción de compra dentro de un plazo y por un precio determinados.

4.6. Derechos y obligaciones del arrendante y del arrendatario

Del arrendatario

De conformidad con la Ley 13.246 Arrendamientos y Aparcerías Rurales de Argentina, enumera las obligaciones y los derechos del arrendatario y del arrendador:

- a) Dedicar el suelo a la explotación establecida en el contrato con sujeción a las leyes y reglamentos agrícolas y ganaderos.
- b) Mantener el predio libre de plagas y malezas si lo ocupó en esas condiciones y contribuir con el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las mismas, si éstas existieran al ser arrendado el campo.
- c) Conservar los edificios y demás mejoras del predio, los que deberán entregar al retirarse en las mismas condiciones en que los recibiera, salvo los deterioros ocasionados por el uso y la acción del tiempo.

Del arrendador

- a) Contribuir con el Cincuenta por Ciento (50%) de los gastos que demande la lucha contra las malezas y plagas si el predio las tuviera al contratar.
- b) Cuando el número de arrendatarios exceda de Veinticinco (25) y no existan escuelas públicas a menor distancia de Diez (10) kilómetros del centro del inmueble, proporcionar a la autoridad escolar el local para el funcionamiento de una

escuela que cuente como mínimo un aula para cada Treinta (30) alumnos, vivienda adecuada para el maestro e instalación para el suministro de agua potable.

4.7. Tiempo de duración o plazo

En la Ley 13.246 Arrendamientos y Aparcerías Rurales de Argentina determina que los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años, salvo estipulación que las partes establezcan una duración mayor, asimismo, el arrendamiento de fincas y de explotaciones será por un plazo de cinco años.

Cumplido el tiempo, a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior, el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente.

4.8. Pago del arrendamiento

En la ley antes citada indica que el pago de la renta se verificará en la forma y lugar pactados y, en defecto de pacto o costumbre aplicable, se abonará en metálico por años vencidos en el domicilio del arrendatario.

4.9. Ventajas y desventajas del arrendamiento agrario

El arrendador se asegura un mínimo de tres años de alquiler sin asumir riesgos, sin tener que realizar las inversiones que requeriría explotar su campo, obteniendo una renta fija o variable (de acuerdo al tipo de contrato celebrado).

La desventaja del arrendamiento agrario puede urgir únicamente a consecuencia de factores externos como el mal tiempo o bien el surgimiento de plagas o inundaciones

que puedan suscitar en el tiempo del arrendamiento y que esto afecte al pago de la renta.

4.10. Contrato de arrendamiento agrario con opción a compra

Para tener un enfoque de como se aplica el contrato de arrendamiento con opción a compra se cita la Ley 49/2003 de España, la cual describe las disposiciones legales que este contrato debe contener:

“Artículo 22. Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente.

- a) El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada.
- b) En toda transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, incluida la donación, aportación a sociedad, permuta, adjudicación en pago o cualquiera otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, de porción determinada o de una participación indivisa de aquéllas, el arrendatario que sea agricultor, profesional o sea alguna de las entidades a que se refiere el artículo 9.2, tendrá derecho de tanteo y retracto. Al efecto, el transmitente notificará de forma fehaciente al arrendatario su propósito de enajenar y le indicará los elementos esenciales del contrato y, a falta de precio, una estimación del que se considere justo, de acuerdo

con el apartado 1 del artículo 11 y teniendo en cuenta los criterios establecidos en la disposición adicional segunda de esta ley.

El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde que hubiera recibido la notificación para ejercitar su derecho de adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará al enajenante de modo fehaciente. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante 60 días hábiles a partir de la fecha en que, por cualquier medio, haya tenido conocimiento de la transmisión.

Si el contrato no tuviera precio y el arrendatario no estuviera conforme con la estimación hecha por el arrendador, se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo por las partes, y, en defecto de acuerdo entre ellas, por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración que establece la legislación de expropiación forzosa.

- c) En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario, al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de 60 días hábiles a partir de la notificación.
- d) Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.”



De esta cuenta se ve que estas estipulaciones benefician de algún modo a que las personas que se dediquen a las actividades agrarias, puedan adquirir tierras y para que puedan explotarla y de esta manera mejorar su nivel de vida.

CAPÍTULO V

5. Contrato de arrendamiento agrario con opción a compra en Guatemala

El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos agrarios, para la modernización de las explotaciones agrarias, se convierte no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos, sin embargo, en el país y en la legislación no aparece específicamente regulado el contrato de arrendamiento con opción a compra, únicamente se regula el financiamiento para obtener arrendamientos rurales y solamente pueden ser beneficiarios las personas que cumplan con varios requisitos administrativos.

El arrendamiento agrario con opción a compra debe estar dirigido a todas aquellas personas que se dediquen a actividades agrícolas, ganaderas, agropecuarias y forestales. Como se ha contemplado en la legislación comparada, este contrato debe impulsar el crecimiento y desarrollo económico de todos los guatemaltecos que carecen de tierra o bien tienen tierra pero que no produce o tienen tierra insuficiente, asimismo, los gobiernos han dejado a un lado las políticas agrarias que estimulen y apoyen dichas actividades agrarias.

Este contrato debe ser regulado dentro de una ley que cumpla con las expectativas en cuanto al crecimiento y desarrollo económico del país, así como de regular todos aquellos contratos que se realicen dentro del ámbito agrario.

5.1 Proyecto de ley para regular e incorporar el contrato de arrendamiento con opción a compra a la legislación guatemalteca

Para poder regular el contrato de arrendamiento con opción a compra en la legislación guatemalteca, es necesario tomar en cuenta varios aspectos como el determinar en qué ley o leyes se regulará dicho contrato, de qué forma se regulará, cómo se regirá y quiénes serán los elementos personales que participarán en la relación contractual, para lo cual desarrollaré este tema de la siguiente manera:

La ley que tiene más relación con este tema es la Ley del Fondo de Tierras y es sobre esta ley que se realizará este proyecto de ley.

Para que las normas que regulen el contrato de arrendamiento con opción a compra a la legislación guatemalteca tengan el impacto social que se requiere, se realizará por medio de un incentivo o crédito aplicados a todas las personas que llenen los requisitos y procedimientos para que dichas personas tengan calidad de beneficiarios del Fondo de Tierras y puedan tener acceso a dicho incentivo y que de esta forma puedan celebrar el contrato de arrendamiento con o sin opción de compra.

5.2. Criterios de elegibilidad

Esta ley se extendería a los bienes inmuebles propiedad de particulares, y bienes inmuebles en posesión de particulares.

Para que este proyecto de ley sea justo y equitativo, se aplicará a las personas que se dediquen a actividades agropecuarias y se encuentren en pobreza o extrema pobreza, tomando en cuenta los criterios de elegibilidad de la ley del Fondo de Tierras y los requisitos que se solicitan para ser beneficiarios. Para tal efecto, se citan los Artículos 20, 21 y 22 de la Ley del Fondo de Tierras y sus Reglamentos.

“ARTICULO 20. Beneficiarios. Serán beneficiarios de FONTIERRAS, los campesinos y campesinas guatemaltecos, individualmente considerados u organizados para el acceso a la tierra y la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica.

Las condiciones de elegibilidad de los beneficiarios del Fondo de Tierras serán establecidas en el reglamento específico, el cual deberá emitirse en un plazo no mayor de sesenta días, contados a partir de la integración del Consejo Directivo.

Con excepción de los casos en que la familia beneficiaria tenga padre o madre soltero o soltera, los títulos serán emitidos a favor de los cónyuges o convivientes, jefes de la familia beneficiaria.

El Fondo de Tierras, en el marco de sus proyectos, deberá estimular la participación de la mujer campesina en forma individual u organizada.

No podrán ser elegidos como beneficiarios de FONTIERRAS, aquellas personas que hayan sido sujeto de adjudicación de tierras para la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica por parte del Estado hasta la promulgación de la presente ley, salvo aquellos campesinos que, por causa de fuerza mayor no imputable a los mismos, no estén en posesión de las parcelas adjudicadas.

ARTICULO 21. Criterios de elegibilidad. Para efectos de ser elegible como beneficiario de los programas del Fondo de Tierras se considerarán los siguientes criterios:

a. Campesinos y campesinas sin tierra. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestal e hidrobiológica, y que, de acuerdo al Registro General de la Propiedad y los registros de los programas de acceso a la tierra, no poseen inmuebles rústicos, cuya carencia deberán expresar en declaración jurada ante funcionario o autoridad competente.

b. Campesinos y campesinas con tierra insuficiente. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestal e hidrobiológica, y que, no obstante ser propietarios de tierra, la extensión que poseen es igual o inferior a una hectárea y la calidad del suelo no permite generar ingresos suficientes para la satisfacción de sus necesidades básicas. La extensión del terreno deberá ser expresada a través de declaración jurada del propietario. FONTIERRAS podrá comprobar la misma mediante inspección ocular y análisis de las condiciones de productividad de la calidad de los suelos del terreno.

c. Campesinos y campesinas en situación de pobreza. Personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, cuyos ingresos familiares mensuales no superen el equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales en el sector agrícola.

ARTICULO 22. Beneficiarios organizados. El Fondo de Tierras facilitará servicios de asesoría jurídica a los beneficiarios para lograr la constitución y personalidad jurídica de sus organizaciones, ya sean estas asociaciones civiles, cooperativas, formas de organización propia de las comunidades indígenas y campesinas o cualquier otra seleccionada por ellos mismos.

Estas organizaciones como beneficiarias podrán disponer de sus bienes, y disolverse, conforme a lo dispuesto en sus estatutos, siempre que estén solventes totalmente con FONTIERRAS.”

5.3. Requisitos para solicitar incentivo para poder celebrar contrato de arrendamiento con opción a compra

Toda solicitud de arrendamiento debe ser dirigida al Gerente General del Fondo de Tierras y deberá contener los requisitos siguientes, en lo que fuere aplicable:

- a) Cuando la solicitud sea de persona individual: nombres, apellidos y demás datos de identificación personal y lugar para recibir notificaciones indicando si ha sido o no beneficiario(a) del Fondo de Tierras;
- b) Cuando la solicitud sea de grupos organizados legalmente: solicitud firmada por el representante legal plenamente acreditado, con nombres, apellidos y demás datos de identificación personal y lugar para recibir notificaciones, indicando si ha sido beneficiario(a) del Fondo de Tierras.
- c) Identificación del inmueble a arrendar, indicando ubicación, localización, área y datos registrales; en caso de derechos posesorios deberá acompañarse el documento acreditativo de la posesión y certificación de la Municipalidad respectiva, en caso de bienes de la nación acompañar consulta electrónica en donde conste que está a nombre de la nación;
- d) Indicar el destino que se le dará al inmueble y el proyecto productivo a implementar;
- e) Carta de oferta del arrendante y certificación reciente extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente, si procediere;
- f) Plano o croquis del inmueble o del área a arrendar, si no fuere la totalidad del inmueble;
- g) Lugar para notificar al arrendante;
- h) Indicar el nombre del grupo acompañante, si tuviere.

5.4. Formas de arrendamiento

Para este proyecto se mencionan dos tipos de arrendamiento: a) arrendamiento y b) arrendamiento con opción de compra.

a) Arrendamiento: El Fondo de Tierras facilitará un incentivo a quienes de conformidad con su ley reúnan la calidad de beneficiarias y beneficiarios, por un plazo determinado y por un valor acorde a los precios del mercado del área de la región de que se trate y al valor productivo de la tierra.

b) Arrendamiento de bienes inmuebles con opción de compra: en el contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendante conviene transferir al arrendatario la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de una renta, confiriéndole una opción de compra dentro de un plazo y por un precio determinados.

El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable, según procedimiento fijado en el mismo. Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, los bienes inmuebles propiedad de particulares.

El arrendamiento con opción de compra debe constar en escritura pública. Para los efectos legales frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

Las partes pactarán en el contrato respectivo, el monto o porcentaje mínimo que deberá pagar el arrendatario para ejercitar la opción de compra. El pago del arrendamiento deberá fijarse contractualmente en forma parcial o total, anticipada o al final del contrato.

5.5. Incentivo para optar a un arrendamiento con opción a compra

La cantidad determinada por los estudios socioeconómicos realizados a los beneficiarios y se establecerá en la resolución correspondiente, el presupuesto para la

ejecución de dicho incentivo se usarán los recursos del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz.

5.6. Asistencia técnica y jurídica

El Fondo de Tierras, con cargo a los recursos de su presupuesto, del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz o de otras fuentes de financiamiento, cubrirá la Asistencia Técnica y Jurídica para los beneficiarios, los costos de asistencia jurídica durante el proceso de arrendamiento; y de asistencia técnica, durante el desarrollo de los proyectos productivos, por un máximo de tres (3) años.

5.7. Plazo del arrendamiento

El plazo de los arrendamientos será considerado de común acuerdo entre el arrendante y el arrendatario, en función del proyecto productivo que elaboren los beneficiarios con el apoyo técnico del Fondo de Tierras y podrá prorrogarse.

5.8. Suscripción y registro del contrato de crédito para arrendamiento

Al encontrarse firme la resolución que otorga el incentivo para el arrendamiento, y se cumplan todos los requisitos de ley el contrato deberá suscribirse el cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad respectivo cuando proceda.

De lo anterior, se puede mencionar que el arrendamiento con opción a compra es un contrato con características eminentemente agrarias y por lo tanto debe ser regulado como un contrato agrario, por medio del Fondo de Tierras elaborando un Reglamento de Incentivos para arrendar bienes inmuebles.

En consecuencia el proyecto de reglamento del Fondo de Tierras quedaría así:

REGLAMENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE TIERRAS CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA A TRAVÉS DE INCENTIVO EN DINERO

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

CONCEPTOS BÁSICOS

ARTÍCULO 1. OBJETO. Este Reglamento tiene por objeto establecer los requisitos y procedimientos para que las personas que se dedican en forma permanente a labores agropecuarias, forestal e hidrobiológica y que carecen de tierra o tierra insuficiente y que puedan tener acceso a un incentivo para el arrendamiento con o sin opción de compra, de bienes inmuebles propiedad de particulares.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Este Reglamento es aplicable a los bienes inmuebles propiedad de particulares, y bienes inmuebles en posesión de particulares.

TÍTULO II

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS

CAPÍTULO ÚNICO

REQUISITOS

ARTÍCULO 3. BENEFICIARIOS. El Fondo de Tierras podrá financiar el arrendamiento de bienes inmuebles, con o sin opción de compra por medio de un incentivo a las personas que reúnan las calidades a que se refieren los Artículos 20, 21 y 22 de la Ley del Fondo de Tierras.

ARTÍCULO 4. DEL INCENTIVO. El incentivo para arrendamiento de bienes inmuebles, debe otorgarse exclusivamente para la ejecución de proyectos productivos agrícolas, pecuarios e hidrobiológicos.

En el caso de proyectos productivos forestales u otros proyectos productivos que incluyan plantaciones de carácter permanente, el arrendamiento será con opción a compra.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS DE LA SOLICITUD. Toda solicitud de arrendamiento debe ser dirigida al Gerente General del Fondo de Tierras y deberá contener los requisitos siguientes, en lo que fuere aplicable:

a) Cuando la solicitud sea de persona individual: nombres, apellidos y demás datos de identificación personal y lugar para recibir notificaciones indicando si ha sido o no beneficiario del Fondo de Tierras;

b) Cuando la solicitud sea de grupos organizados legalmente: solicitud firmada por el representante legal plenamente acreditado, con nombres, apellidos y demás datos de identificación personal y lugar para recibir notificaciones, indicando si ha sido beneficiario(a) del Fondo de Tierras. En este caso, deberá acompañarse la documentación que acredite la existencia legal de la entidad jurídica y certificación del punto de acta del órgano competente donde se autorice al representante legal a realizar las gestiones, adjuntando listado de los miembros del grupo;

c) Identificación del inmueble a arrendar, indicando ubicación, localización, área y datos registrales; en caso de derechos posesorios deberá acompañarse el documento acreditativo de la posesión y certificación de la Municipalidad respectiva;

d) Indicar el destino que se le dará al inmueble y el proyecto productivo a implementar;

e) Carta de oferta del arrendante y certificación reciente extendida por el Registro de la Propiedad correspondiente, si procediere;

f) Plano o croquis del inmueble o del área a arrendar, si no fuere la totalidad del inmueble;

g) Lugar para notificar al arrendante;

h) Indicar el Nombre del grupo acompañante, si tuviere.

ARTÍCULO 6. APROBACIÓN DE LA SOLICITUD. Cuando se hayan cumplido todos los requisitos estipulados y la normativa aplicable, y rendidos los dictámenes correspondientes, se procederá a dictar la resolución respectiva.

ARTÍCULO 7. COMPETENCIA. Toda solicitud de arrendamiento por medio de incentivo deberá ser resuelta por la autoridad competente del Fondo de Tierras.

TÍTULO III

TIPOS DE ARRENDAMIENTO

CAPÍTULO I

ARTÍCULO 8. DE LOS TIPOS DE ARRENDAMIENTO. Para los efectos de la aplicación del presente reglamento, se establecen dos tipos de arrendamiento para que sean objeto de incentivo: a) arrendamiento; y b) arrendamiento con opción de compra.

ARTÍCULO 9. DEL ARRENDAMIENTO. El Fondo de Tierras otorgará a quienes de conformidad con su ley reúnan la calidad de beneficiarias y beneficiarios, el incentivo o cantidad en dinero correspondiente, exclusivamente para el ARRENDAMIENTO de un bien inmueble por un plazo determinado, por un valor acorde a los precios del mercado del área de la región de que se trate y al valor productivo de la tierra.

CAPÍTULO II

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES CON OPCIÓN DE COMPRA

ARTÍCULO 10. CONCEPTO. En el contrato de arrendamiento con opción de compra, el arrendante conviene transferir al arrendatario la tenencia de un bien cierto y determinado para su uso y goce, contra el pago de una renta, confiriéndole una opción de compra dentro de un plazo y por un precio determinados.

ARTÍCULO 11. OBJETO. Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, los bienes inmuebles propiedad de particulares.

ARTÍCULO 12. PRECIO DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. El precio de ejercicio de la opción de compra debe estar fijado en el contrato o ser determinable, según procedimiento fijado en el mismo.

ARTÍCULO 13. FORMA E INSCRIPCIÓN. El arrendamiento con opción de compra debe constar en escritura pública. Para los efectos legales frente a terceros, el contrato debe inscribirse en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 14. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA. Las partes pactarán en el contrato respectivo, el monto o porcentaje mínimo que deberá pagar el arrendatario para ejercitar la opción de compra.

ARTÍCULO 15. FORMA DE PAGO AL ARRENDANTE. El pago del arrendamiento deberá fijarse contractualmente en forma parcial o total, anticipada o al final del contrato.

TÍTULO IV

INCENTIVO Y SUBSIDIOS

CAPÍTULO I

INCENTIVO EN DINERO

ARTÍCULO 16. MONTO DEL ARRENDAMIENTO. El incentivo para el arrendamiento será de un 50% del valor de la renta, determinado por los estudios socioeconómicos y establecidos por la resolución correspondiente. En todo caso, el precio del arrendamiento no puede ser superior al precio determinado en el dictamen correspondiente.



ARTÍCULO 17. PLAZO DEL INCENTIVO. El incentivo cubrirá el arrendamiento por un tiempo de seis meses, en el caso de arrendamiento con opción a compra cubrirá el diez por ciento del valor total del inmueble.

ARTÍCULO 18. PRÓRROGA. Si el arrendatario tuviere interés en prorrogar el contrato de arrendamiento, lo solicitará con por lo menos una antelación de seis meses al vencimiento del contrato, gestión que efectuará ante el Fondo de Tierras con intervención del arrendante y evaluará técnicamente el desarrollo del proyecto productivo y dictaminará sobre la conveniencia o no de la prórroga del contrato, el monto de la prórroga se reducirá a un 25% del valor de la renta.

CAPÍTULO II

APOYO FINANCIERO

ARTÍCULO 19. APOYO FINANCIERO DE ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA. El Fondo de Tierras, con cargo a los recursos de su presupuesto, del Fideicomiso Fondo de Tierras Acuerdo de Paz o de otras fuentes de financiamiento, cubrirá erogaciones de asistencia técnica y jurídica. El Fondo de Tierras financiará sin cargo alguno para los beneficiarios, los costos de asistencia jurídica durante el proceso de arrendamiento; y de asistencia técnica, durante el desarrollo de los proyectos productivos, por un máximo de tres (3) años.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 20. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN. La Ley de lo Contencioso Administrativo será aplicable para impugnar las resoluciones administrativas derivadas del presente Reglamento.



ARTÍCULO 21. CASOS NO PREVISTOS. Los casos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras, de conformidad con la Ley respectiva.

ARTÍCULO 21. VIGENCIA. El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Consejo Directivo.



CONCLUSIONES

1. Con base en la revisión que se realizó a la legislación guatemalteca en materia agraria, se determinó que se ha hecho evidente la falta de voluntad política para legislar en favor de un sector de la población históricamente olvidado, como lo son los campesinos y campesinas, debido a que las regulaciones existentes no brindan un marco normativo que permita oportunidades de desarrollo y crecimiento.
2. La estructura agraria guatemalteca actualmente muestra resabios de la Época de la Colonia, debido a que se caracteriza por un sistema de latifundio-minifundio donde la distribución de la tierra es desigual, lo que se deriva de la falta de regulaciones en materia agraria que permitan o faciliten el acceso a la tierra por parte de la gran mayoría de la población.
3. La legislación guatemalteca en materia agraria cuenta con pocas leyes que regulen las actividades agrícolas, además las mismas tienen un grado de antigüedad significativo, lo que incide directamente en la aplicabilidad de las mismas.
4. Al comparar las legislaciones en materia agraria de países como España y Argentina con la guatemalteca, se hace evidente en esta última la carencia de regulaciones contractuales que incentiven y faciliten la compra-venta de terrenos para uso y explotación agrícola.
5. Actualmente, en Guatemala no existe un órgano o ente encargado de regular y garantizar la aplicación efectiva de las leyes agrarias, específicamente el contrato agrario de arrendamiento con opción a compra.



RECOMENDACIONES

1. Que el Congreso de la República de Guatemala, en el uso de su función legislativa, regule de forma especial y más amplia los derechos y obligaciones del sector agrario guatemalteco, de acuerdo con la situación jurídica actual y que brinde un marco normativo que permita oportunidades de desarrollo y crecimiento integral.
2. La Universidad de San Carlos de Guatemala, debe proponer un anteproyecto de ley ante el Congreso de la República de Guatemala, para regular la tenencia, distribución, uso y explotación de la tierra en materia agraria, que permita o facilite el acceso a la tierra por parte de la gran mayoría de la población.
3. Es necesario que el Congreso de la República de Guatemala, a través de una Comisión Agraria, revise y actualice la legislación guatemalteca en materia agraria, con el objetivo de que la misma sea eficiente y eficaz en su aplicación; debido a que las disposiciones contenidas en la legislación actual no se encuentran determinadas con claridad.
4. El Congreso de la República de Guatemala, debe regular el contrato de arrendamiento agrario con opción a compra dentro de la legislación guatemalteca, o bien que el Fondo de Tierras incorpore un Reglamento a la Ley del Fondo de Tierras, en el cual se estipulen todas las condiciones que deben reunir dichos contratos para ser otorgados.
5. Que el Congreso de la República de Guatemala, regule el contrato de arrendamiento agrario con opción a compra dentro de la legislación guatemalteca, otorgue al Fondo de Tierras las facultades que le permitan velar porque se cumpla la aplicación efectiva del contrato de arrendamiento agrario con opción a compra,



por medio de la creación de las reglamentaciones pertinentes, para dar a conocer todo lo relativo al contrato de arrendamiento agrario con opción a compra, así como los beneficios que éste conlleva.



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo. **Contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, S.A. 1982.
- AGUILAR GUERRA, Vladmir Osman. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2006.
- BERNARDINO, Home. **Política agraria y regulación económica**. Buenos Aires. Ed. Losada, 1948.
- BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Europa-América, 1967.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot.
- CARROZZA, Amonio. **La autonomía del derecho agrario**. San José Costa Rica. Ed. Fundación internacional del derecho agrario comparado, 1982.
- CASTILLO MILLA, Félix. **Aspectos generales de derecho agrario guatemalteco**. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 1957.
- CASTAN, Tobeñas. **Derecho civil español común y foral**. Madrid, España: 1992
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1989.
- CASTRO M., Martha Silvia. **Escuelas de ITESM CSN**. Editorial Educativa.
- COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general del derecho civil**. 4ª. ed.; México: Editorial Hispanoamericana. UTEHA. 1949
- COLIN Y CAPITANT. **Curso elemental de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Reus, 1955.
- DE CASTRO, Federico. **Negocio jurídico**. Madrid, España. Ed. Casa Editorial, 1988.
- DE LOS MOZOS. José. **La aparición del derecho agrario**. San José Costa Rica. Ed. Di Diritto, 1978.
- DE ZULETA, María. **Derecho agrario**. Barcelona, España. Ed. Salvat, 1955.

- DIEZ PICAZO, Antonio y Antonio Gullón. **Sistema de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Tecnos 1962.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1961.
- FENECH, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**. Barcelona, España: Ed. Labor, S.A., 1952.
- GALGANO, Francesco. **El negocio jurídico**. Valencia, España: Ed. Tirant lo Blanch, 1992.
- KOVALZON, Kelle. **Ensayo sobre la teoría marxista de la sociedad**. Moscú. Ed. lich, 1966.
- LÓPEZ, Mariano. **El contrato**. Valencia, España. Ed. Villa Seca, 1966
- MEDINA, José Ramón. **Derecho agrario**. Ed. Haría, Distrito Federal, México 1961.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2006.
- PIGRETTI, Eduardo. **Contratos agrarios**. Buenos Aires, Argentina. Ed. De Palma, 1970.
- PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Boch. 1979
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ed. Nauta S.A. 1976.
- ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México: Ed. Porrúa, S.A. 1977.
- SAGASTUME, Javier. **Nociones de derecho agrario**. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1990.
- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. **Contratos civiles**. México: Ed. Porrúa, 1989.
- ZELEDÓN, Ricardo. **El origen del moderno derecho agrario en europeo y latinoamericano**. San José Costa Rica. Ed. Editorial de la Fundación del derecho agrario comparado, 1982.



Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.

Código Civil. Oscar Humberto Mejía Vítores, Jefe de Gobierno. Decreto Ley 106, 1985.

Código de Trabajo. Congreso de la República. Decreto número.1441, 1947.

Ley del Fondo de Tierras. Congreso de la República. Decreto número 24-99, 1999

Ley de Transformación Agraria. Congreso de la República. Decreto número 54-92, 1992.

Ley de Registro de Información Catastral. Congreso de la República. Decreto número 41-05, 2005