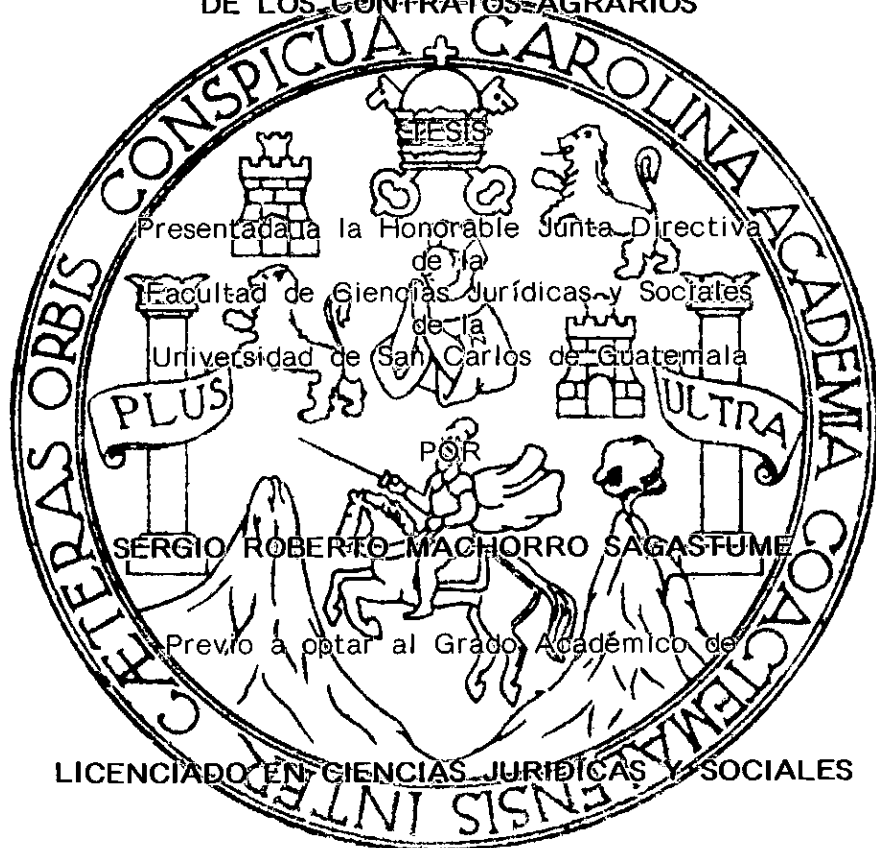


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

LA MODERNA CONCEPCION
DE LOS CONTRATOS AGRARIOS



Y a los Títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, Febrero de 1993

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
7(2872)

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

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

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



Guatemala 12 de enero de 1,993

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

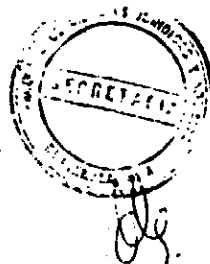
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA
12 ENE. 1993
RECEBIDO
Horas 18 Minutos 15
OFICIAL

Señor Decano

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

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

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



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

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


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



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

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

Sin otro particular, me suscribo de Usted, deferentemente,


Licda. María Carmelina Javier Sagastume
Abogado y Notario

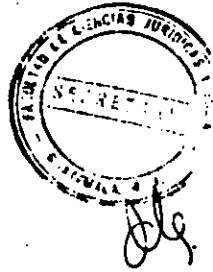


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



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

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

[Handwritten signature]



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

29/1/93
ML

360-93

alg

Guatemala, 28 de Enero de 1,993.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA

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

28 DE ENERO 1993

Señor Decano:

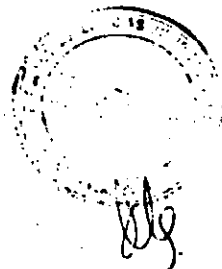
RECIBIDO
Horas 15:45
OFICIAL

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

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

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

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



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

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

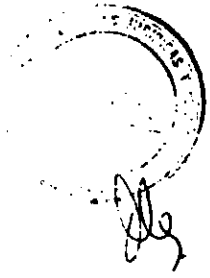
Lic. Marco Tulio Castillo Lutín.
REVISOR.

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



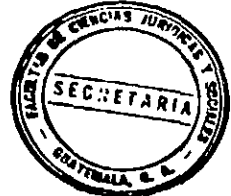
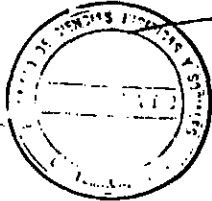
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 13
Guatemala, Centroamérica



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

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

[Handwritten signature]



ACTO QUE DEDICO

A: DIOS, NUESTRO SEÑOR
JESUCRISTO.

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

A: LA FACULTAD DE CIEN
CIAS JURIDICAS Y SO
CIALES DE LA UNIVER
SIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA.

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

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

Por su gran apoyo, sus esfuerzos, hoy son pre
miados.

A: MIS HERMANAS.
ELSY, DINA Y HEIDI.

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

A: MI CUÑADO.
RODOLFO CORADO L.

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

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

Con mucho amor.

AGRADECIMIENTO

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

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

Esperando seguir su ejemplo.

Respetuosamente.

Su alumno.

Sergio Roberto.

INDICE

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

C A P I T U L O I

I. GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO.

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

C A P I T U L O II

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

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

C A P I T U L O III

III. LA CONTRATACION AGRARIA EN GENERAL.

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

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

C A P I T U L O I V

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

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

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

- CONCLUSIONES.
- BIBLIOGRAFIA.
- ANEXO.

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

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

Guatemala, y en general América Latina, se encuen-- tra en un estadio de considerable atraso en el campo de la Contratación Agraria y si bien por ejemplo, lo concerniente a los contratos denominados de uso, goce y disfrute de la - tierra, no sea un tema nuevo, tomando en cuenta que la nor- mativa general sobre ellos se encuentra en todos los códi- gos civiles del continente, no se puede decir que específi- camente éstos sean Contratos Agrarios, si no más bien, con- tratos civiles con influencia en el agro, porque si bien se aplican a una realidad agraria, su inspiración no va más -- allá de los principios (privatistas) del Derecho Civil, que ven a las partes contratantes como iguales y en ejercicio -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITULO I.

I. GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO.

1. ORIGEN DEL DERECHO AGRARIO.

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

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

¿ Por qué se sostiene esta tesis ?.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. AUTONOMIA DEL DERECHO AGRARIO.

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

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

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

3. OBJETO Y METODO DEL DERECHO AGRARIO.

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

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

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

Para establecer que es y que no es Agrario hay que recurrir a la Noción de la Agrariedad, que en aporte valioso a la doctrina y ciencia del Derecho Agrario construyó el Maestro Italiano Antonio Carrozza, cuando dice que, "La Actividad Agraria productiva, consiste en el desarrollo de un ciclo biológico, vegetal o animal ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y de los recursos naturales y que se resuelve económicamente en la obtención de frutos, vegetales o animales, destinables al consumo directo, bien, tales cuales, o bien, previa una o múltiples transformaciones".⁶

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

Se distinguen dos clases de actividad agraria:

Las Actividades Agrarias Principales, que son las activida-

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

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

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO I.

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

CAPITULO II:

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

1. EL NEGOCIO JURIDICO.

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

Son características del Negocio Jurídico las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. EL NEGOCIO JURIDICO Y CONTRATO.

El Negocio Jurídico se concibe como una programación

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

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

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

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

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO II.

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

CAPITULO III.

III. LA CONTRATACION AGRARIA EN GENERAL.

1. ANTECEDENTES.

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

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

Respecto de los Contratos de Goce y disfrute de la -

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

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

2. NOCION DEL CONTRATO AGRARIO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El citado autor Alfredo Massart, catedrático de Derg

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

4. CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. COMPOSICION Y TIPOS DE CONTRATOS AGRARIOS.

5.1 ELEMENTOS DEL CONTRATO AGRARIO.

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

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

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

5.1.1 LOS SUJETOS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

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

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

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

En los Contratos Agrarios, los sujetos o las partes actúan o se manejan no solo por las cláusulas del contrato -- sino por la especial consideración que la ley otorga a mu--- chas de sus exigencias. Esto quiere decir que en los Contra--- tos Agrarios no rige llanamente el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, por cuanto que éste está 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 más débil económicamente. 7

5.1.2 EL OBJETO DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

Doctrinariamente se considera que el objeto de los -- Contratos Agrarios lo constituye la Hacienda, o "azienda" -- como le llaman los italianos, o "explotación" como le 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". ⁸

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

5.1.3 LA CAUSA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. DIFERENCIAS ENTRE CONTRATOS AGRARIOS Y CONTRATOS CIVILES.

Las principales diferencias entre la Contratación --

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. LOS CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS.

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

lación. Entre estos contratos se encuentra por ejemplo:

El Contrato de Arrendamiento.

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

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

CITAS DE REFERENCIA DEL CAPITULO III.

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

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

CAPITULO IV.

IV. LOS CONTRATOS AGRARIOS EN PARTICULAR.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

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

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

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

que ese bien esté ubicado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1 ELEMENTOS PRINCIPALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-AGRARIO.

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

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

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

1.1.1 LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE Y DEL ARRENDATARIO.

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

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

1.1.1.1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE AGRARIO.

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

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

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

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

Se establece como obligaciones del arrendante:

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

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

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

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

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

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

Se otorga al arrendante agrario los siguientes derechos:

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

1.1.1.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO AGRARIO.

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

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

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

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

Entre las obligaciones del arrendatario agrario se señalan las siguientes:

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

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

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

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

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

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

- f) libertad de asociación con otros arrendatarios o propietarios para defender sus derechos;
- g) preferencias para recibir cursos de capacitación y asistencia técnica por parte del Estado que le permitan desarrollarse como persona humana e integrarse al proceso-productivo agrario nacional.¹³

1.1.2 PRECIO O RENTA.

En el arrendamiento agrario, el precio o la renta a pagar, es lo que hace que el contrato sea oneroso. En este tipo de contrato, lo fundamental es la existencia de una -- verdadera proporcionalidad entre la renta y la productivi-- dad del bien.

En la práctica se permite la fijación del precio de la renta en varias formas: En dinero efectivo, en especie o bien parte en especie y parte en dinero.

La determinación de la aptitud de los suelos y de -- una rentabilidad mínima ordinaria en cuanto a los produc--- tos, son instrumentos técnicos básicos no solo para el cum--- plimiento de la función social de la propiedad, sino tam--- bien para la determinación de la renta del arrendatario. -- La renta que deba pagar el arrendatario debe ser adecuada - a la verdadera utilidad que obtenga del fundo, y la pérdida fortuita de los frutos debe implicar una reducción en el -- precio del arrendamiento, lo cual no opera así en materia - civil. Así mismo el pago de la renta no debe ser en forma - anticipada como sucede generalmente en materia civil, sino-

que debe efectuarse al obtenerse la cosecha o al venderse - los productos, a efectos de permitir el acceso a todos aquellos que no la poseen y no cuentan con recursos para sufragar anticipadamente el pago del arriendo. 14

En el proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios, de Costa Rica, en el artículo 17, se establece que, "Las partes fijarán la renta o cánon al momento de celebrarse el contrato. Esta fijación solo podrá establecerse en dinero efectivo, conforme a los principios de la ley de la moneda. Deberá tomarse en cuenta a parte de las características propias de la explotación, la rentabilidad de los productos que se extraerán, el estado de desarrollo económico del conjunto productivo, la costumbre del lugar o cualquier otro factor que permita la fijación de una renta justa capaz de compaginar los intereses del propietario con los del arrendatario, para lograr una mayor equidad en este tipo de contratación". 15

En el Perú, el cánon no puede excederse al equivalente en dinero del diez por ciento (10%) de la producción bruta anual del fundo, estimado al momento de celebrarse el contrato. 16

En Guatemala, en el artículo 142 de la Ley de Transformación Agraria, se establece que "los propietarios que concedan tierras en arrendamiento a campesinos, no podrán cobrar una renta mayor del seis por ciento (6%) en efectivo o en especie, de la producción total del cultivo por cose-

cha".

Fijada la renta, se puede con el transcurso del --- tiempo, solicitar una revisión de la misma, cuando por di-- versas circunstancias se opere un desequilibrio entre la -- renta y la productividad. En España cada tres años, las -- partes pueden plantearse recíprocamente la revisión de la - renta, ya sea porque resulte notoriamente desproporcionada- con la productividad de la finca, siempre que su bajo rendi- miento no dependa del arrendatario, o bien, porque la des-- proporción resulte del aumento o disminución natural de la- productividad. De esta manera pretende mantenerse estable- cido el equilibrio de los intereses recíprocos de las par-- tes. 17

En la doctrina y legislación comparada también se -- acepta que, respecto al precio de la renta, pueda operar -- una rebaja, de cuando por caso fortuito o fuerza mayor se - ha producido pérdida en la producción. En caso de que exis- ta un seguro de cosechas y a través del mismo se indemniza- por la pérdida, entonces, no hay porque reducir o disminuir el precio de la renta.

1.1.3 LA DURACION Y PRORROGA.

En cuanto a la duración del contrato de Arrendamien- to Agrario, a nivel de la doctrina y legislación se propi-- cia que sea larga para otorgar una mayor estabilidad al --- arrendatario, estimulándolo a realizar mejoras al garanti-- zarle el disfrute del bien por cierto período de tiempo, lo

cual favorece una cultivación más productiva. A este respecto, el Doctor Rodrigo Barahona Israel, expone que "en cuanto a la duración del contrato, el tiempo debe ser suficientemente largo como para que el arrendatario procure un uso racional de la tierra sabiendo que ello redundará en su beneficio. Los plazos cortos implican un agotamiento de la tierra, y una inestabilidad ocupacional del campesino arrendatario". 18

Fernando Brebbia, señala que razones de orden técnico, social y económico, hacen que se deba regular el plazo del arrendamiento, de modo tal que se garantice la estabilidad del productor, que le permita compensar los resultados de las distintas cosechas producidas dentro de determinado ciclo agrícola, que pueda realizar y aprovechar las mejoras necesarias y útiles para la explotación, alterar los cultivos y en suma, realizar su empresa con sentido productivo.¹⁹ La finalidad del plazo prolongado, es entonces, otorgar al arrendatario la seguridad de la ocupación del bien por un ciclo agrícola o ganadero completo, puesto que si los plazos fueran breves, disminuiría el afán de éste para trabajar su tierra y se le privaría de la compensación de los años buenos con los años malos, propios de la explotación agraria, y además, estaría impedido de obtener los beneficios de las mejoras introducidas.

Es necesario, en la Contratación Agraria, que los plazos sean amplios para que el arrendatario tenga la posi-

bilidad de conocer a fondo el bien productivo, objeto del arriendo, de tal manera que pueda obtener del mismo, el mejor provecho posible, conservándolo en buen estado a efecto beneficiar también al arrendante.

Además de que el plazo del contrato de arrendamiento sea largo, la doctrina agrarista, propugna porque se dé una prórroga legal en favor del arrendatario, con las mismas finalidades apuntadas anteriormente,

A continuación se cita a manera de ejemplo, como se regula la duración o plazo y la prórroga del Contrato de Arrendamiento en algunos países.

En España, la duración mínima legal del Contrato de Arrendamiento Agrario, es de doce años, pudiendo prorrogarse automáticamente a su terminación por períodos sucesivos de seis años cada uno, hasta un máximo de dos períodos, a no ser que el arrendatario al finalizar el plazo legal o contractual, o de cualquiera de sus prórrogas, manifieste mediante requerimiento notarial o judicial, o por acto de conciliación, que no desea seguir en el uso y disfrute de las fincas arrendadas o que el arrendador, o sus causa---habientes se opongan a dichas prórrogas. 20

En Italia, la duración mínima legal es de quince años, también se establece una duración mínima de seis años para ciertos tipos de contratos pactados bajo condiciones especiales. A falta de rescisión del contrato por las partes, éste se entenderá tácitamente renovado por un período-

igual de quince años. ²¹

En Francia, la duración mínima del contrato de arrendamiento agrario, es de nueve años, pudiendo darse una prórroga por otro período igual de tiempo si las partes así lo quisieren. También existe una categoría especial de arrendamiento denominado "arrendamiento a largo plazo", que tiene una duración mínima de dieciocho años, pudiendo pactarse a veinticinco años y se dá la posibilidad de prórroga para el arrendatario por nueve años más. ²²

En Alemania, el plazo mínimo es de dieciocho años y en determinados casos de excepción se puede fijar por nueve años, finalizando tal plazo, se puede prorrogar el contrato si las partes así lo desean. ²³

En Argentina, se establece una duración mínima de cinco años quedando a opción del arrendatario una posible prórroga por tres años más, siempre y cuando lo notifique al propietario con seis meses de anticipación. ²⁴

En Perú, se fija como plazo mínimo seis años, que podrá prorrogarse por otro período igual si el arrendador no solicita el predio o el arrendatario no lo devolviera. ²⁵

En Guatemala, en la Ley de Transformación Agraria, cuando se refiere al arrendamiento de bienes de propiedad de la Nación, en el artículo 138, se establece "... El plazo del arrendamiento se fijará de acuerdo con la índole del cultivo a que la finca haya de destinarse, pero en ningún caso excederá de diez años y el inmueble no podrá ser sub-

arrendado sin previa autorización del ejecutivo.

1.1.4 DE LAS MEJORAS.

En cuanto a las mejoras en la Contratación Agraria, - hay diferentes formas de clasificación según las necesidades propias de cada país.

En Italia, se les clasifica en pequeñas y grandes. - Las mejoras pequeñas, son las realizadas con el trabajo propio y de la familia del arrendatario, que no implican cambio en el ordenamiento productivo; y las mejoras grandes, - son aquellas que implican transformaciones de los ordenamientos productivos, que pueden ser realizados por cualquiera de las partes contratantes, debiendo comunicarse la realización de las mismas a la otra parte mediante carta certificada, si es el arrendador quien las realizó tiene derecho a la indemnización de las mismas según el mayor valor adquirido por la finca. ²⁶

En España se clasifican en obligatorias y voluntarias, siendo las primeras las que determina la ley o que son mandadas a realizar por resolución judicial o administrativa y que corresponden en principio al arrendador y las segundas, que pueden ser realizadas por el arrendante o el arrendatario, y que se dividen en útiles o sociales, según que aumenten la producción y el valor de la finca o que facilite las condiciones bajo las cuales se trabaja. ²⁷

En Alemania, el arrendatario tiene derecho a la realización de las mejoras siempre y cuando dé aviso por escrito

to al arrendador y si éste se opusiere, puede ser autorizado por la oficina gubernamental creada para ese efecto. 28

En América Latina, pocos países se han preocupado -- por legislar al respecto, y son poco profundas en su regulación. En Perú y Brasil, se permite la realización de ciertas mejoras (útiles, necesarias y suntuarias), siempre que el arrendatario dé aviso al arrendador y una vez obtenido el permiso de éste, las mejoras deben ser indemnizadas al finalizar el contrato. 29

En Costa Rica, el proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios, ya citado en este trabajo, estipula que cualquiera de las partes que desee realizar mejoras, debe contar -- con el consentimiento de la otra y se deben realizar en la época del año menos perjudicial para la explotación, y para tal efecto, se clasifican en cuatro grupos así:

A) NECESARIAS: Que son aquellas que tienden a mantener el bien en condiciones aptas para su mejor aprovechamiento. Este tipo de reparaciones en principio deben ser realizadas por el arrendador sin tener derecho a elevar la renta. Si éste no las realiza, el arrendatario puede pedir su realización por vía judicial, o solicitar la resolución del contrato, así mismo puede pedir la reducción del precio de la renta en relación con la productividad de la finca, o bien, -- realizar las mejoras por cuenta propia, compensándolas con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo.

B) UTILES: Que son aquellas mejoras que no siendo necesi--

rias para la conservación del bien, sirven para aumentar su valor a la producción.

C) SOCIALES: Son aquellas mejoras que al ser incorporadas - al bien facilitan el trabajo y dan mayor comodidad.

Estos dos últimos tipos de mejoras las pueden realizar ambas partes. Si es el arrendatario, debe comunicarlo al arrendante, adjuntando el plan de mejoras proyectadas. - Si hay oposición, se solicita al Juez Agrario, su parecer.- Si las realiza el arrendante, tiene derecho a obtener un aumento de la renta proporcional a la mayor productividad del bien.

D) Suntuarias: Son las mejoras que sirven de ornato, lujo o recreo del bien objeto del arrendamiento. Pueden realizarse ambas partes. Si las realiza el arrendatario puede retirarlas al finalizar el contrato, siempre que no perjudique el bien. 30

Al finalizar el contrato, el arrendatario tiene derecho al pago de las mejoras útiles y sociales. Si no hay -- acuerdo sobre el precio, se debe acudir a la vía judicial.

1.2 ELEMENTOS SECUNDARIOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-AGRARIO.

Los elementos secundarios del Contrato de Arrendamiento Agrario son:

- a) Cesión y subarriendo;
- b) Sucesión mortis-causa;

- c) Derecho de prelación o adquisición preferente;
- d) Formalidades; y,
- e)- Terminación.

A estos elementos se les denomina secundarios porque al momento de contratar no ofrecen mayores dificultades para que las partes se pongan de acuerdo, lo cual no significa de que no sean elementos de importancia en la Contratación Agraria.

1.2.1 CESION Y SUBARRIENDO.

Anteriormente la cesión y el subarriendo se establecían sobre la base de la libertad contractual y la autonomía de la voluntad de las partes; en cambio, en la actualidad son figuras que se encuentran cautelosamente reguladas e incluso prohibidas en gran número de legislaciones, dada la importancia y el interés público que existe por la producción y la forma en que debe ser explotada la Actividad Agraria.

A continuación se cita a manera de ejemplo, lo que algunas legislaciones establecen sobre el particular.

En Italia, la cesión y el subarriendo están prohibidas, salvo que las mismas se hagan a favor de uno o más miembros de la propia familia del arrendatario, aún cuando no medie el consentimiento del arrendador, pero en todo caso, el cesionario está obligado a la directa conducción y cultivo del fundo agrario.

En Francia, en forma similar está prohibida la cesión

pero se admite que si el arrendador acepta, puede hacerse en beneficio de uno de los descendientes del arrendatario, estableciéndose como condición que éste sea mayor de edad. En caso de que el arrendador se oponga, puede solicitarse que la autorización la haga el tribunal respectivo. Ahora bien, en cuanto al subarriendo, se estipula que está prohibido, salvo que se haga en ciertos períodos del año con el acuerdo del arrendador, sin poder gozar el subarrendatario de los mismos derechos concedidos al arrendatario.

En Bélgica, también está prohibido el subarriendo y la cesión, salvo que los autorice el arrendador, pero si se hiciera en favor del cónyuge o descendientes del arrendatario, se puede ceder o subarrendar totalmente aunque no hubiere consentimiento del arrendador.

En España, también el subarriendo y la cesión total o parcial, son nulas si no se da el consentimiento por parte del arrendador, y, es causa de desahucio. En caso de que se dé la aceptación por parte del arrendador, el subarrendatario o cesionario debe darle aviso del momento en que van a entrar en posesión del fundo agrario, ya que el incumplimiento de este requisito es causa de resolución del contrato.

En América Latina, En Argentina, por ejemplo queda prohibido al arrendatario el subarriendo o cesión del fundo agrario, aún cuando exista consentimiento expreso del arrendador, y se establece también prohibición en cuanto a la --

cesión del contrato.

En Costa Rica, queda prohibido subarrendar o ceder - total o parcialmente el bien objeto del arrendamiento, salvo que se cuente con la autorización por escrito del arrendador, quedando el subarrendatario o cesionario con los mismos derechos que goza el arrendatario. Como excepción a lo expuesto anteriormente, en Costa Rica, se autoriza al arrendatario a subarrendar parcialmente o ceder totalmente el bien sin autorización del arrendador, siempre que sea en favor del cónyuge o compañera, o bien, de sus descendientes, siempre que éstos reúnan los requisitos de profesionalidad (experiencia en materia agraria); finalizado el arriendo principal termina la cesión.

En Guatemala, en la Ley de Transformación Agraria -- cuando se refiere al arrendamiento de los bienes de la Nación, el artículo 138 numeral III, se establece:

"El plazo del arrendamiento se fijará de acuerdo con la índole del cultivo a que la finca haya de destinarse, pero en ningún caso excederá de diez años y el inmueble no podrá -- ser subarrendado sin previa autorización del ejecutivo".

La razón fundamental para prohibir la cesión y el subarriendo es la de motivar y propiciar que el desarrollo de la Actividad Agraria se realice en forma directa por el arrendatario. 31

1.2.2 SUCESION MORTIS-CAUSA.

La sucesión mortis-causa en el contrato de Arrendam--

miento Agrario, es un derecho que se establece en favor de los herederos del arrendatario, a efecto de que éstos continúen con la explotación agrícola en el caso de que aquél fallezca. Con lo anterior se busca incentivar aquellos que colaboran con el arrendatario en el desarrollo de la Actividad Agraria. En estos casos, para que el o los herederos del arrendatario puedan suceder en sus derechos al arrendatario, deben tener experiencia en materia agraria, es decir que su ocupación habitual sea la Actividad Agraria, porque de lo contrario ya no se cumpliría con el principio de la función social que debe cumplir este contrato, que es la -- Producción Agraria.

En Francia, este derecho se le otorga al cónyuge, -- descendiente y ascendientes que hayan participado en la explotación en los últimos cinco años anteriores a la muerte del arrendatario.

En España, se establece que a la muerte del arrendatario, el colaborador que él hubiere estipulado puede continuar en el arrendamiento, o bien, el cónyuge, descendientes o ascendientes del arrendatario, pudiendo éstos en un plazo de dos meses indicar al arrendador quien será el sustituto del arrendatario, y, en caso de que éstos no lo hicieren en el plazo señalado será el arrendador quien designe a quien deba sustituir al arrendatario.

En Italia, el contrato termina al finalizar el año agrícola, salvo que entre los herederos exista una persona

con capacidad para continuar en calidad de cultivador directo.

En Costa Rica, en el proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios, se prevee que en caso de muerte del arrendatario, éste puede ser sustituido por quien cumpliendo con el requisito de la profesionalidad, haya sido designado por él en el testamento, pudiendo ser el cónyuge supérstite no separado de hecho en los últimos dos años, la concubina o compañera que tuviere relación marital y efectiva durante los últimos dos años, con el causante y que hubiere colaborado en la explotación, y por último, cualquiera de los demás -- herederos legítimos. Si los herederos decidieren no continuar con el contrato deben nombrar un administrador para -- concluir el año agrícola, debiendo éste entregar el fundo -- agrario al propietario. 32

En Guatemala, el artículo 1930 numeral VII del código civil establece que, el contrato de arrendamiento puede rescindirse por muerte del arrendatario si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento, lo cual también es causa para dar por terminado el arrendamiento. De conformidad con el artículo 1940 del mismo código civil, como puede notarse es una norma de carácter general que no hace relación expresa al arrendamiento de fundos agrarios, ni mucho menos exige en que el caso de que se continúe con el arrendamiento, el heredero escogido se dedique al desarrollo de la Actividad Agraria.

Por otra parte en la ley de Transformación Agraria - no se hace mención a que en el arrendamiento se tome como elemento la sucesión mortis-causa solamente cuando se regula la sucesión hereditaria de los patrimonios familiares, - en el artículo 93 se establece que el Consejo de Transformación Agraria, que son herederos del causante, el cónyuge o conviviente y sus descendientes directos, pero que será - el Consejo de Transformación Agraria el facultado para decidir en un caso concreto a quien o quienes de sus herederos les corresponderá la dirección y explotación del bien.

1.2.3 DERECHO DE PRELACION O ADQUISICION PREFERENTE.

El derecho de prelación en el contrato de Arrendamiento Agrario consiste en que, en el caso de que el propietario del fundo agrario dado en arrendamiento desee venderlo, debe darle derecho preferente o prioridad al arrendatario, ello con el objeto de tutelar la continuidad del desarrollo de la Actividad Agraria y favorecer a aquél que la realiza. En este caso, existe la obligación del arrendador de comunicar por escrito al arrendatario que desea vender el bien y, las condiciones en que se realizará la venta, -- particularmente lo que respecta al precio, y éste a su vez debe comunicarle, si acepta o no la venta, en las condiciones señaladas y en caso de no estar de acuerdo con el precio, se puede acudir al juez competente para establecer el precio.

Este elemento del Contrato de Arrendamiento Agrario-

no es aceptado ampliamente por las distintas legislaciones-- sobre todo de la comunidad económica europea, pero si hay - países que lo regulan expresamente como Francia, España, Ho- landa, Italia y Bélgica.

En Francia, se establece que, solo se puede benefi-- ciar del derecho de adquisición preferente al arrendatario- que haya ejercido como mínimo durante tres años la profe--- sión agrícola, explotando por sí mismo o por su familia el- fundo agrario que se pone en venta. 33

En España, cuando el arrendador desea vender el fun- do agrario, debe notificar en forma fehaciente al arrendata- rio su propósito, indicando las condiciones en que se reali- zará la venta, así como el precio, el nombre y otras cir--- cunstancias del adquirente; el arrendatario tendrá un plazo de sesenta días después de recibida la notificación para -- ejercitar su derecho para adquirir el bien en el mismo pre- cio y condiciones, notificando así al vendedor también de - modo fehaciente. En defecto de notificación del arrendador el arrendatario, tendrá derecho de retracto durante sesenta días hábiles a partir de la fecha en que por cualquier me-- dio haya tenido conocimiento. Este derecho solo puede ser- ejecutado por quienes sean profesionales de la agricultu--- ra. 34

En Holanda, el arrendador que desee proceder a la -- enajenación de la finca arrendada o una parte de ella, está obligado a facilitar al arrendatario la ocasión de adquirir

preferentemente el derecho; debiendo comunicarle a través - del alguacil o por carta certificada. El arrendatario goza de un mes para dar aviso al arrendador si acepta o no la -- venta y en caso de haber desacuerdo en cuanto al precio, eg te será fijado por la cámara fundiaria. 35

En Italia, el derecho de adquisición preferente se - establece en favor del arrendatario en caso de enajenación- a título oneroso o de concesión en enfiteusis dadas en ---- arrendamiento a cultivadores directos, siempre que haya cul tivado la finca al menos desde cuatro años; y que no haya - vendido en los dos años anteriores otras fincas. Los here- deros también gozan de este privilegio. 36

En Bélgica, se estipula que el propietario no puede- vender libremente la finca a una persona distinta del arren- datario, sino después de haber dado ocasión a éste, de ejer- citar su derecho de adquisición preferente. A estos efec- tos, debe notificarse el precio y las condiciones a que se- está dispuesto a vender la finca; goza el arrendatario de - un mes para notificar si acepta o no la venta y la misma se perfecciona desde que la aceptación del arrendatario llega- a conocimiento del propietario. Este derecho es otorgado - también en favor de los descendientes del arrendatario. 37

En Costa Rica, se establece que en caso de venta de- un inmueble arrendado, el arrendatario tendrá derecho de ad- quisición preferente en igualdad de condiciones respecto de cualquier tercero. El arrendador al momento de querer ven-

der la finca debe hacerlo saber al arrendatario en forma escrita, indicando las condiciones de venta, el arrendatario dispone de dos meses para aceptar la venta y deberá hacerlo por escrito, con comunicación expresa al juzgado que verificó la notificación. De no aceptar la venta, en las condiciones propuestas, el vendedor no puede venderla a terceras personas en condiciones mas favorables a las ofrecidas al arrendatario, ya que de ser así, éste goza del derecho de pedir la anulación de la venta que se hizo sin su consentimiento.

En el caso de que sean varios los arrendatarios debe darse ese derecho por igual a cada uno de ellos para que lo haga valer de acuerdo a la porción ocupada. ³⁸

Se considera que el derecho de adquisición preferente, es necesario que se incorpore en la legislación agraria guatemalteca ya que constituye un incentivo para la realización de la Actividad Agraria, tomando en cuenta y favoreciendo a aquél que efectivamente hace que los fundos agrarios cumplan una función social.

1.2.4 FORMALIDADES.

En cuanto a las formalidades del Contrato de Arrendamiento Agrario, la doctrina señala que debe ser realizado por escrito. Los contratos hechos por escrito permiten tener una base firme para el común entendimiento sobre el plazo, la renta, para establecer las cláusulas para su renovación, los motivos de estimación, la indemnización por -

mejoras, etc. El contrato verbal es más flexible y puede - conducir a erróneas interpretaciones, por lo mismo, puede - quebrantarse fácilmente y el problema se agrava aún más por la dificultad de probar las condiciones en que se combinan.

La importancia del contrato escrito es que sirve como medio de prueba para demostrar lo pactado y así mismo po der inscribirlo en los registros respectivos y de esa manera puede afectar a terceras personas ajenas a la relación - contractual.

En Italia, todo contrato agrario debe ser escrito y - en su desarrollo y consolidación existe interés público, de ahí la posibilidad de participación en todos los acuerdos - entre las partes, tanto de organismos, como sindicatos, comisiones e inspectorías. 39

En España, se establece que los Contratos de Arrenda - miento, podrán realizarse con libertad de forma debiendo la administración competente establecer con las variaciones -- que para cada comarca se determine contratos tipos para su - formalización por escrito y en ellos se harán constar los - derechos y obligaciones de ambas partes.

En Francia, el Contrato de Arrendamiento Agrario, de - be ser redactado por escrito y en él se debe dar una des--- cripción de los inmuebles, con el objeto de permitir la de - terminación ulterior de las mejoras que haga el arrendata-- rio o los defectos o daños en las construcciones, fincas o - cultivos. 40

En Argentina, los Contratos de Arrendamiento y aparcería deben documentarse en un Instrumento Público. No obstante, la instrumentación es solamente AD PROBATIONE y no AD SOLEMNITATEN y si se hubiere omitido las formalidades -- prescritas y se pudiere probar su existencia de acuerdo con las disposiciones generales se lo considerará encuadrado -- en los preceptos de la ley por todos los beneficios que -- ella acuerda. ⁴¹

En Guatemala, en la ley de Transformación Agraria en el capítulo que se refiere a los Arrendamientos particulares en el artículo 144 se establece:

"Los contratos de arrendamiento que se otorguen a favor de campesinos, directamente por los propietarios o por sus representantes legales, se harán constar en forma escrita y -- por triplicado. El dueño hará registrar en la respectiva -- Alcaldía, el original, el cual quedará archivado en el mismo despacho, entregará el duplicado al arrendatario y reservará para sí el otro ejemplar. Estos contratos que podrán ser impresos, se ajustarán a la minuta que apruebe el Instituto Nacional de Transformación Agraria, el cual los distribuirá sin costo alguno por medio de las alcaldías municipales".

1.2.5 TERMINACION.

La terminación del Contrato de Arrendamiento Agrario puede darse por mutuo acuerdo entre las partes o bien por -- incumplimiento reiterado de las obligaciones que les corres

ponden a las partes. En materia agraria tomando en cuenta la importancia que se le dá al ejercicio de la Actividad Agraria, tambien se establece como causa para dar por terminado el contrato, lo relativo a la mala o indebida explotación del fundo agrario.

En España, se establece que son causas para dar fin al arrendamiento, las siguientes:

- a) la falta de pago de la renta;
- b) incumplir gravemente la obligación de mejorar o transformar la finca, si el arrendatario se hubiere comprometido a ello en el contrato;
- c) no explotar la finca aún parcialmente o destinarla en todo o en parte a fines o aprovechamientos distintos de los permitidos por la ley de Arrendamientos Rústicos del 31 de Diciembre de 1,980;
- d) subarrendar, ceder o subrogar el arrendatario, salvo en los casos y con los requisitos previstos por la ley citada anteriormente;
- e) perder el arrendatario su condición de profesional en la agricultura. ⁴²

En Italia, se puede dar la finalización del contrato si el arrendatario es responsable de graves incumplimientos contractuales, particularmente en relación con obligaciones inherentes al pago del cánon, a la normal y racional motivación del fundo y a la instauración de contratos de subarriendo o cesión. ⁴³

En Argentina, son causas de resolución del Contrato de Arrendamiento, las siguientes:

- a) falta del pago del precio del arrendamiento durante el lapso de un año;
- b) imposibilidad del arrendatario de usar y gozar del predio para el destino que se contrató;
- c) pérdida total de la cosa arrendada;
- d) fusión en una misma persona de los caracteres de propietario y de arrendatario.⁴⁴

En el proyecto de ley de Arrendamientos Agrarios de Costa Rica, en el artículo 36 se establece; que son causas que pueden poner fin al arrendamiento agrario, las siguientes:

- a) falta de pago;
- b) no explotación de la finca aún parcialmente en un área superior al cincuenta por ciento (50%) durante un año agrícola;
- c) destinación de todo o de parte importante del área arrendada a aprovechamientos no agrícolas;
- d) subarrendamiento o cesión no autorizados por la presente ley;
- e) causar graves daños en la finca mediando culpa o daño del arrendatario; y,
- f) dejar el arrendatario de desarrollar habitualmente la agricultura como profesión principal.

En Guatemala, se hace necesario que en el momento en

que se legisle en relación al contrato de Arrendamiento --- Agrario, se tomen en cuenta las más modernas concepciones, que presentan a este tipo de contratos con características especiales, diferentes de la de los contratos civiles.

CITAS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO AGRARIO.

1. JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Viques Arias. -- "El contrato de Arrendamiento Agrario en las zonas del cantón central de Cartago". (tesis), facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, - 1,986, página 45.
2. BREVIA, Fernando, Contratos Agrarios. Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea, 1a. Edición. Argentina, 1,975 página 25.
3. ROMERO PEREZ, Jorge E. "Contratos Agrarios". veinte -- años de legislación y política agraria en Costa Rica. - San José, Costa Rica, Edición mimeografiada, 1,983. página 211.
4. EVOLUCION LEGISLATIVA DE LA DISCIPLINA DE LAS MEJORAS - EN EL ARRENDAMIENTO AGRARIO. Jornadas italo-españolas de Derecho Agrario, España e Italia. editorial ITAES, - primera edición. 1,979, pág. 223.
5. Al respecto véase: JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Viques Arias, Ob. Cit. página 49.
6. Al respecto véase: Barahona Israel, Rodrigo. Aspectos Histórico-Sistemáticos de la evolución del contrato de Arrendamiento de fundos rústicos en la experiencia de algunos derechos europeos occidentales. En temas de -- Derecho Agrario europeo y latinoamericano. editorial de la fundación internacional de Derecho Agrario comparado San José Costa Rica, 1,982. página 135.
7. En igual sentido, el artículo 1,881 del código civil de Guatemala.
8. En similares condiciones, los artículos 1882 y 1883 del código civil guatemalteco.
9. Citado por JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Viques Arias. Ob. Cit. pág. 112.
10. En similares términos el artículo 8 del proyecto de ley de arrendamientos agrarios de Costa Rica.
11. Al respecto véase: JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Viques Arias. Ob. Cit. pág. 116.
12. Para una ampliación, véase: JIMENEZ NAVARRO... Ob. Cit. páginas 117-120.

13. Para lo expuesto, véase artículo 10 del proyecto de ley de arrendamientos agrarios de Costa Rica.
14. Al respecto véase: BARAHONA ISRAEL, Rodrigo. Aspectos - fundamentales... Ob. Cit. página 16.
15. Citado por JIMÉNEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Viques arias, Ob. Cit. página 123.
16. véase los artículos 131 a 134 de la ley de Reforma Agraria, Decreto Ley No. 17716, Lima Perú, 1,969.
17. DE LOS MOZOS, José Luis. Presupuestos para una reforma de los arrendamientos rústicos en el Derecho Español. - folleto sin fecha. página 484.
18. Aspectos fundamentales... Ob. Cit. página 16.
19. Contratos Agrarios. Buenos Aires, editorial Astrea, -- primera edición, 1,975. página 107.
20. DE LOS MOZOS, José Luis... Ob. Cit. páginas 485-486.
21. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. Contrato de Arrendamiento Agrario, Empresa y contrato. en Teoría General e Institutos del Derecho Agrario... págs. 53-54.
22. Textos y Documentos, publicación del instituto de estudios económicos. Los arrendamientos rústicos en los -- países del mercado común europeo. Madrid, España. sin -- editorial. primera edición, 1,980; página 46.
23. Textos y Documentos... Ob. Cit. página 173.
24. Citado por Jiménez Navarro y Víctor Viques Arias. Ob. - Cit. página 133.
25. Citado por Jiménez Navarro... Ob. Cit. página 133.
26. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. Contrato de Arrendamiento... - Ob. Cit. páginas 55-56.
27. DE LOS MOZOS, José Luis... Ob. Cit. páginas 489-490.
28. Textos y Documentos... Ob. Cit. página 175.
29. Citado por Jiménez Navarro Víctor Julio y Víctor... Ob. Cit. página 138.
30. Al respecto véase, los artículos 21,22,23,24 y 25 del - referido proyecto.
31. Para todo lo expuesto y para una ampliación, véase. JIMÉNEZ NAVARRO y Víctor Viques Arias... Ob. Cit. páginas 144 a 149.

32. Citado por JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Vi---ques Arias... Ob. Cit. páginas 149 a 152.
33. Ver artículo 793 del Código Rural.
34. Ley de Arrendamientos Rústicos No. 83-1,980.
35. Ver artículo 56 de la ley de arrendamientos rústicos -- del 23 de Enero de 1,958.
36. Textos y Documentos... Ob. Cit. página 123.
37. Textos y Documentos... Ob. Cit. página 25.
38. Citado por JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Vi---ques Arias... Ob. Cit. páginas 156 y 157.
39. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. Contrato de Arrendamiento.... Ob. Cit. página 40.
40. ZELEDON ZELEDON, Ricardo. Contrato de Arrendamiento.... Ob. Cit. página 57.
41. Citado por JIMENEZ NAVARRO, Víctor Julio y Víctor Vi---ques Arias... Ob. Cit. página 161.
42. Ver ley de Arrendamientos rústicos. No. 83-1,980.
43. Textos y Documentos... Ob. Cit. páginas 115 a 123.
44. BREBBIA, Fernando... Ob. Cit. páginas 58 a 63.

2. EL CONTRATO DE APARCERIA.

Jorge E. Guier¹, expresa que el Contrato de Aparcería, es uno de los contratos agrarios más antiguos, que fue legislado en el Código de Hamurabí, así:

"Si se ha dado el campo por una mitad o una tercera parte (de la cosecha), el sembrador y el propietario del -- campo, se dividirán el maíz que ha crecido en el campo en -- la proporción acordada".

Este contrato fue practicado por la iglesia en la -- Edad Media para explotar sus fundos.

La Aparcería ha sobrevivido en las regiones pobres, en virtud de que el trabajador de la tierra no ha querido -- correr el riesgo de pagar una suma determinada (como en el arrendamiento), ya que en los años malos puede ser superior a los ingresos de la explotación o cosechado.

La Aparcería aún cuando se practica en la mayoría -- de países de América latina, no aparece regulado en muchos países, como el nuestro, sin embargo, hay países, como Costa Rica, que lo regula en la propia Constitución Política -- en el artículo 69, estableciendo:

"Los contratos de aparcería rural serán regulados-- con el fin de asegurar la explotación racional de la tierra y la distribución equitativa de su producto entre propietarios y aparceros".

Hay quienes sostienen que se debe abolir completa-- mente la tenencia indirecta de la tierra, porque ella es --

contraria al principio de la función social de la propiedad. Otros, en cambio sostienen que con una regulación adecuada, se puede conservar la aparcería u otro contrato agrario, -- con lo cual si se estaría cumpliendo con el principio de la función social de la propiedad, sin tener que recurrir a expropiaciones que resultan engorrosas y caras y crean resquemores en los grupos sociales.

Se estima que propugnar por el desaparecimiento de la aparcería, es ignorar la realidad en que estan inmersos-- gran cantidad de contratos de este tipo. Lo aconsejable es que se establezca una regulación adecuada, que contemple -- los derechos y obligaciones de las partes, el uso racional de la explotación y una distribución equitativa de lo producido. El aparcerero, quien dirige la Actividad Agraria, debe contar con el auxilio del propietario del fundo agrario --- (gastos para el cultivo, etc.), para el cumplimiento del -- principio de la explotación racional. La distribución justa del producto implica la fijación de un máximo de utilidad que debe recibir el propietario, que no puede exceder-- de un tercio cuando solo aporte la tierra, y que puede ser mayor según el apoyo brindado al aparcerero, pero en todo caso no podrá exceder de la mitad.

En el contrato de aparcería, el riesgo por la pérdida de la cosecha, lo corren ambos (el propietario y el aparcerero).

En el Derecho Italiano, la aparcería "es aquel con-

trato en virtud del cual el concedente y el aparcerero, en -- nombre propio y como jefe de una familia de colonato, se asocian para el cultivo de una finca y para el ejercicio de actividades conexas, a fin de dividir por mitad los productos y las utilidades, pudiendo ser la división en una proporción distinta". 2

En Costa Rica, la Corte de Casación, define la aparcería, diciendo:

"Es una modalidad de arrendamiento, la cual además de estar regulada por los principios de la sociedad, se --- muestra sujeta a algunos de los artículos propios del arrendamiento...". 3

La tendencia moderna considera la aparcería como un contrato "sui generis", perfectamente autónomo y definido, viendo las dificultades de regulado como contrato de sociedad y como contrato de arrendamiento, y se plantea la necesidad de regularlo y fijarlo con sus caracteres propios.

Esta situación y para evitar las injusticias que se cometen en la práctica en cuanto a este contrato que desprotege a quien realmente hace producir la tierra, hace necesario que una ley regule todos los contratos agrarios y que entre éstos se regule la aparcería, protegiéndolo al aparcerero.

CITAS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE APARCERIA.

1. Historia del Derecho, San José, Editorial Costa Rica, - primera edición, tomo I, 1,968, página 583.
2. Brebbia, Fernando. Ob. cit. página 74.
3. Citado por JIMENEZ NAVARRO... Ob. Cit. página 59.

3. EL ESQUILMO.

El esquilmo, es un contrato agrario, que no aparece regulado en nuestra legislación, ni en la legislación de muchos países de América latina, sin embargo, si se practica en nuestro medio y consiste en que, el propietario de un -- fundo agrario, concede al trabajador agrario, llámesele así o agricultor, productor, etc; -esquilmero- (que a menudo es un pariente o un empleado), el derecho de trabajar un fundo agrario generalmente durante un año, sin que tenga que pagar en dinero o en especie por ello, a cambio de que despues de la cosecha, limpie y desmonte el mismo y lo entregue sembrado de pasto.

Los autores sostienen que este contrato, como el de aparcería, se asemejan al contrato de arrendamiento.

4. EL REPASTO.

El repasto es una figura contractual agraria, que no aparece regulado en nuestra legislación agraria, pero -- que si tiene gran 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.

5. CONTRATO DE ADJUDICACION DE FUNDOS AGRARIOS EN PATRIMONIO FAMILIAR.

5.1 CONCEPTO.

De conformidad con el artículo 104 de la Ley de Transformación Agraria, Decreto 1,551 del Congreso de la República, "El Estado asume la tarea de crear patrimonios 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 efecto, las fincas rústicas y demás bienes que integran su patrimonio".

¿Qué debemos entender por Patrimonio familiar Agrario?

La misma ley de Transformación Agraria nos expresa 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 convivan 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 a expensas del capital, toda vez que no se permite el trabajo subordinado o asalariado, 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.

Este contrato al igual que el de Crédito es de dación, tiene la característica de que el Estado al otorgar los bienes a los sujetos previamente calificados por la ley y escogidos en una rigurosa selección, establece sobre ellos un derecho real de garantía para el caso en el cual se incumplan las cláusulas legales y convencionales que lo originaron. Si bien los plazos para pagar el precio son amplios, en el caso de nuestro país, es de veinte 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 justificó la presente adjudicación o explotarlo en forma indirecta como lo prevee la ley;
- c) en 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 coope-

rativo 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 Forestal, sujeto a -- inspecciones que realice la Dirección General de Bosques y Vida Silvestre (DIGEBOS);

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 TITULO DEFINITIVO, inscribible en el Registro de la Propiedad;

i) el nuevo beneficiario queda obligado a novar o pagar totalmente los créditos que existen en el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola (BANDESA) relacionados con el bien que se le adjudica;

j) incluso en caso de muerte del titular se aplican reglas totalmente distintas de las de la sucesión civil, pues se pretende que quien lo sustituya reúna las mismas calidades o condiciones establecidas en la ley para el adjudicatario.

5.2 REQUISITOS PARA SER ADJUDICATARIO O BENEFICIARIO DE UN PATRIMONIO FAMILIAR AGRARIO.

La Ley de Transformación Agraria en el artículo 104 establece entre los requisitos para ser beneficiario de un Patrimonio familiar Agrario, los siguientes:

- a) ser ciudadano guatemalteco de los comprendidos en el artículo 50. de la Constitución de la República, que actualmente es el artículo 144,
- b) ser física y mentalmente capaz, esto significa que los beneficiarios deben encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles,
- c) no ser propietario de bienes raíces, con excepción de la vivienda familiar, ni ejercer actividad comercial, industrial, minera, profesional u otra que le permita una subsistencia decorosa para él y su familia,
- d) tener grupo familiar que dependa de su trabajo; y,
- e) ser agricultor o campesino. Esto significa que el trabajador agrario o empresario agrario como más técnicamente debe denominársele, debe reunir el requisito de la profesionalidad a que se hace referencia en la ciencia agraria, es decir, que debe tener conocimientos y experiencia en el desarrollo de la Actividad Agraria ya sea de cultivo de vegetales o de crianza de animales, y esta actividad debe constituir su ocupación principal, habitual no ocasional. Esto se hace con el propósito de que el fundo agrario adjudicado cumplan con el principio de-

la función social de la propiedad, de hacer producir el mismo, lo cual de ninguna manera puede ocurrir si el fundo se adjudica a quienes no gozan de esa profesionalidad.

De igual manera el artículo 106 de la citada ley hace referencia a las personas que deben ser preferidas entre las que llenan todos los requisitos para ser beneficiarios o adjudicatarios de un fundo agrario, del cual puede disponer el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA), dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

- a) tener conocimiento o experiencia agrícola o ganadera; (vemos que se enfatiza sobre el hecho de la profesionalidad del solicitante);
- b) residir en el lugar o ser vecinos del terreno en que está situado el inmueble que fuese objeto de parcelación - en patrimonios familiares;
- c) tener residencia habitual en el campo;
- d) tener familia que dependa económicamente del solicitante concediendo preferencia a quien tenga mayor número de hijos menores de edad; y,
- e) poseer el hogar familiar o útiles de labranza, semovientes u otros elementos apropiados para la explotación de tierra.

Este último requisito le dá importancia a lo que en la doctrina y en la legislación de otros países se conoce como Hacienda, que es el elemento objetivo de la empresa -- agraria.

Tomando en cuenta que el Contrato de Adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar se encuentra debidamente regulado en la ley de Transformación Agraria en los artículos del 73 al 133 no se profundiza sobre el particular, máxime que al respecto existen varios trabajos de tesis que pormenorizadamente no sólo hacen relación al aspecto contractual sino también a todos los requisitos y procedimientos -- que se desarrollan ante el Instituto Nacional de Transformación Agraria para la adjudicación de las parcelas propiedad de la nación sobre las cuales puede disponer el referido Instituto, señalándose así mismo los requisitos y procedimientos para la cesión de los derechos de los patrimonios familiares constituídos sobre lotes y parcelas. Al respecto --- también puede obtenerse en el citado Instituto un instructivo que se adjunta como anexo a este trabajo.

6. CONTRATO DE CREDITO AGRARIO.

El Contrato de Crédito Agrario constituye un verdadero instituto del Derecho Agrario moderno al que los ordenamientos jurídicos de todo el mundo le han dado especial importancia. En muchos países ya existen conjuntos normativos orgánicos y en otros se intenta introducirlos, para lo cual se han redactado proyectos de ley como forma para normativizarlos, atendiendo a los principios agrarios.

Tomando en cuenta los puntos vertidos por el Doctor Ricardo Zeledón Zeledón, ha sido con el desarrollo del concepto de inversión productiva en agricultura, en particular con los problemas de financiación que ello implica, como el crédito agrario se ha madurado, en tiempos relativamente recientes, por el proceso de transformación de una producción agrícola prevalentemente de consumo a una producción tendencialmente de mercado, y a la adopción de tecnologías que --
tienden a plantear la industrialización de la Actividad ---
Agrícola. ¹

Por otra parte, el escaso flujo espontáneo de capitales a un sector de la producción aparentemente menos productivo que otros, y más lento para adaptarse a los cambios económicos, determina la necesidad de una intervención, directa o indirecta, del Estado; y esta intervención permite perseguir, junto a la finalidad de incentivación productiva intentos fundamentales de reequilibrio social.

La disciplina legislativa sobre el crédito agrario-

persigue fines de interés general, apoyando en lo económico el aumento de la producción y la productividad de una economía determinada, pero, también, instaurar justas relaciones sociales, aun cuando no siempre se logra conciliar la finalidad de carácter económico con la de orden social. No se trata de afirmar que ambos fines son irreconciliables, o -- bien que son alternativos, sino que resulta innegable una política crediticia orgánicamente unida a una política agraria coherente como requisito esencial, pues cabalmente por la ausencia de esta vinculación, muchas veces se presencia la quiebra de los fines y objetivos perseguidos.²

La peculiar incidencia del interés público sobre la actividad de financiamiento de la agricultura determina una particular importancia del fin del crédito, en el sentido -- de que debe ser la ley, por un lado, quien enumere taxativamente las finalidades en vista a las cuales el préstamo puede ser concedido y, por otro, predispone medidas idóneas -- tendientes a controlar la destinación efectiva de las sumas erogadas. Por este camino se puede señalar una cierta especialidad del crédito agrario no referible únicamente al aspecto económico.³

En efecto, los contratos de crédito agrario de los cuales el mutuo es la figura mas importante, pero no la única, han sido reconducidos a la categoría de contratos de financiamiento, caracterizados por dos datos comunes: en todos se indica expresamente la utilización obligada de los --

medios que una parte da a la otra, y en todos, también, en la base de la relación existente el interés del otorgante - del crédito de lograr el resultado de vincularlo a un cierto destino.

La particular actitud de la causa en los contratos de crédito agrario como contratos de destino legal, por un lado, justifica los límites impuestos por el legislador a la legitimación a contratar, mientras que por otro determina el contenido de la relación que está formado también por las obligaciones de destinación. Cuando el deudor no ha -- cumplido por emplear en todo o en parte el monto prestado - en una actividad diferente, deberá entenderse incumplido el contrato y abierta la posibilidad del acreedor para pedir - la resolución contractual.

Naturalmente, aún cuando este crédito esté vinculado con la agricultura y ésta va paralela al desarrollo mismo de la humanidad, no se puede afirmar que el crédito agrario sea tan antiguo. Por el contrario, con las particularidades y características con que se le conoce actualmente, - en realidad es un fenómeno reciente, ubicable históricamente a finales del siglo pasado y principios de éste, y específicamente en America latina es producto de las primeras - décadas del presente.

Es cierto que el crédito agrario desde el punto de vista de su estructura coincide plenamente con el crédito - en general, sin embargo, analizando su función se encuen---

tran claras diferencias según se trate del crédito inmobiliario, industrial, comercial o para la agricultura. En esto consiste precisamente el fundamento del agrario, y con base en él se pueden fijar claras diferencias con los demás como forma de identificarlo internamente y diferenciarlo externamente.⁴

La crisis económica ocurrida después de la primera guerra mundial va a obligar políticamente a intervenir las desmesuradas intenciones de los capitalistas y banqueros -- privados creadores en gran medida del mismo colapso. El Estado asume el control de la emisión de moneda legal de lo que se encargaron los privados omitiendo dar el respaldo -- respectivo en oro, pero fundamentalmente se evidencia la -- importancia del rol del crédito agrario como función estatal, por lo cual se comienza a dar carácter público a la -- función bancaria y a entender que quien debía orientar y dirigir toda actividad crediticia sería la banca pública, obediendo a intereses generales y no los particulares de los banqueros, cuyo único fin era satisfacer su ánimo de lucro.

Dentro de esta nueva filosofía es que comienza a -- aparecer el crédito agrario, no sin antes haber tenido que esperar se dieran importantes pasos en el campo industrial y comercial, donde el Estado estableció sus primeros intereses, dejando fuera la agricultura.

Ha sido principalmente cuando el fenómeno evidente de la moderna vida económica y la especialización producti-

va ha cobrado auge, cuando el crédito agrario se ha manifestado más ampliamente. Si bien en un principio incluso una misma institución crediticia tenía variadas funciones, hoy día dichas funciones se han venido especializando y se han creado institutos u organismos de crédito referidos a actividades determinadas: crédito comercial, industrial, para vivienda, agrario, etc. Incluso, dentro del mismo crédito agrario, se encuentran subespecializaciones en cuanto hay figuras jurídicas e instituciones crediticias referidas al crédito fundiario, para la adquisición de tierras, para la modernización de empresas, de ejercicio y de producción. Es por esto que tanto en los países desarrollados como subdesarrollados, el crédito agrario tiene una cierta y específica conformación. ⁵

6.1 ELEMENTOS DEL CREDITO PARA LA ACTIVIDAD AGRARIA.

Los elementos principales del contrato de crédito agrario son: la duración, los intereses, el pago y la garantía. Algunos autores señalan otros, sin embargo es a estos cuatro a los que se reconducen todos. Si bien, analizados en forma individual, de todos ellos se puede dar su concepto y alcances, encuentran importantes diferencias según el tipo de crédito agrario de que se trate.

A) LA DURACION.

El plazo, como también se le denomina, implica no sólo la vigencia del contrato, sino la naturaleza misma de éste en cuanto cabalmente se trata de un típico contrato de

duración. Debe entenderse que es durante todo el tiempo -- que se otorga el monto que el productor pueda hacer uso de él sin tener obligaciones específicas. Sin embargo, aun -- cuando esto sucede para el crédito en general, no siempre opera para el agrario pues durante el tiempo de vigencia -- del contrato, las partes se comprometen a cumplir una serie de obligaciones recíprocas cuya falta de observación pueden conducir a la rescisión, resolución o nulidad de éste, con lo cual puede ser que el plazo pactado se reduzca y haga -- exigible la obligación aun antes de llegar al término fijado para ello. Es por esto que en el derecho agrario comparado se encuentran plazos muy variables, en algunos casos -- muy cortos y en otros muy largos, dependiendo en gran medida del tipo de crédito de que se trate, la clase de garantía otorgada, el planteamiento político del Estado o bien -- el mayor o menor desarrollo económico de la sociedad. Su -- importancia, en último análisis, dependerá del impacto que tenga sobre la producción o en el cumplimiento de los objetivos en que se funda. Aún cuando la fijación del plazo depende de muchos factores -- como los citados--, es normal encontrar en los ordenamientos jurídicos un criterio amplio -- para su fijación, dejando al ente crediticio establecerlo -- con gran libertad, en ejercicio de la oferta y demanda del mercado, y la autonomía de la voluntad de las partes; sin -- embargo el legislador si se inclina por establecer plazos, -- generalmente más largos, cuando éstos tienden a proteger al empresario agrícola.

Sea como fuere la duración establecida, ésta debe tener la flexibilidad suficiente para no olvidar ciertas dificultades propias de él. Independientemente del tipo del que se trate, siempre conviene que éste no sea inferior a un año, o bien al tiempo mínimo de la producción de la cosecha del empresario agrícola, de donde ha aparecido la figura del año agrícola pues no debe dársele exigibilidad a una obligación sin tomar en cuenta que el deudor solo podrá pagar cuando venda su cosecha; esto es elemental pues al estar vinculado el crédito con la agricultura, y ésta condicionada por la naturaleza, no puede esperarse un cumplimiento en condiciones que devienen imposibles o ilógicas. Pero si esto sucede al plazo mínimo, hay que tomar también en cuenta que el acreedor debe prever la posibilidad de ampliar la duración del contrato a través de prórrogas, convencionales o legales, que permitan el adecuado cumplimiento de la obligación al productor, pues al estar sometido éste al doble riesgo de la agricultura -la naturaleza y el mercado- puede resultar que aun queriendo el deudor no pueda pagar en tiempo, y no es el fin del crédito agrario -como sucede en otros tipos de crédito- ejecutar inmediatamente la garantía y lograr el máximo provecho, sino, por el contrario, aumentar la producción y la productividad del país, por lo que al productor se le debe proteger y no perseguir; la flexibilidad en cuanto a la duración va a darle al crédito agrario un importante sentido humanista no nece-

sariamente presente en otros tipos de crédito.⁶

B) EL PAGO.

* La amortización del préstamo puede darse, también, conforme al tipo de crédito de que se trate en diferentes formas. Puede ser al vencimiento del término en un solo --tracto, aplicable por lo general a aquellos créditos pequeños concebidos por períodos cortos, referidos sobre todo al crédito fundiario o para la producción, una vez obtenida la cosecha para el cual fue concedido. También puede darse la amortización a través de abonos consecutivos a intervalos --pactados durante un determinado plazo, el cual se utiliza --en los créditos para la adquisición de tierra, la moderniza--ción de empresas, o el crédito de ejercicio, que exigen por lo general un plazo mayor y se otorgan a favor de aquellos --sujetos del derecho agrario con una capacidad económica es--table para hacer frente a obligaciones de montos altos en --períodos cortos o largos. También es posible una variación de los dos sistemas anteriores, con pagos parciales peque--ños a intervalos convenidos con una cancelación última fi--nal, este sistema resulta idóneo para aquellos agricultores con un ingreso inferior en un primer momento que va aumen--tándose conforme el capital crediticio influye positivamen--te en la empresa.

El principio fundamental observado en el derecho --agrario es el de la flexibilidad en los pagos, con carácter --realista; tomando en cuenta los ingresos del empresario --

agrícola. Es posible lograrlo contractualmente al establecer ajustes del pago a la época misma que éstos se verifican. El fundamento de ello es producto de tomar en cuenta los riesgos de la agricultura y comprender el rol mismo del crédito agrario dentro de la producción.⁷

C) LOS INTERESES.

Entendidos genéricamente como el costo ocasionado al empresariado por el uso del capital del acreedor, o bien como renta obtenida por éste del deudor, o como utilidad obtenida por la entrega del capital, tienen intrínsecamente - incluidos varios aspectos tales como el beneficio logrado por el acreedor, la cobertura del riesgo propio de la operación y los costos necesarios para la celebración del contrato. Las tasas de interés dependiendo del tipo de crédito, van a estar establecidas por la ley, o bien, cuando ello se permita, fijadas por el órgano máximo del ente prestamista, conforme a la política agraria del sector y a las reglas de la oferta y la demanda.

En Guatemala, una de las instituciones facultadas para otorgar créditos a empresarios agrarios o agricultores individuales, es el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola - (BANDESA); el cual al momento de celebrarse el contrato de Mutuo, pudiendo ser con garantía fiduciaria, prendaria o hipotecaria, dentro de la cláusula primera, establece el porcentaje de interés anual que ganará sobre la cantidad prestada, interés que se liquidará y pagará sobre los saldos --

deudores, estipulándose la forma de la misma, así mismo, se acuerda que de no pagarse los intereses en las fechas estipuladas, la institución bancaria, cobrará un porcentaje de interés anual sobre los intereses en mora conforme lo establezca la Junta Monetaria.

D) GARANTIAS.

Ofrecen toda una gama de posibilidades, vinculadas en gran medida con el desarrollo institucional y jurídico del sistema en que las concibe. Las hay personales, reales, prenda e hipoteca, o incluso de seguro.

a) Personales: es el acreedor, o bien un tercero garante de tal obligación, quien se compromete a responder por el pago con todos los bienes de su patrimonio, en caso de incumplimiento; esta garantía se encuentra en acusada crisis por la misma situación económica del agricultor o las pocas posibilidades de éste de contar con el favor de terceros solventes, y se utiliza por lo general en créditos fundiarios de poco valor y de corto plazo, para él se ha recurrido a títulos valores como el pagaré.

b) Prenda e Hipoteca: Se otorga un derecho real de garantía generalmente sin desplazamiento, en bienes muebles o inmuebles del agricultor, normalmente en los mismos bienes organizados a la producción, tal es el caso de animales, aperos o tractores y, en general, instrumentos de labranza susceptibles de pignoración, o bien el mismo fundo cuando éste se adquiere o cuando se amplía agregando otro, para lo cual se

responde con un gravámen hipotecario; naturalmente producto de la mercantilidad que muchos créditos agrarios acusa, resulta normal encontrar este tipo de garantías, sobre todo - la hipotecaria, en algunos créditos distintos de los mencionados como forma de garantizarse el ente acreedor el adecuado pago del monto otorgado, sin embargo esto es producto de una mala técnica jurídica en cuanto, no solo resultan más altos los costos del crédito y más lento su otorgamiento, - sino, principalmente, menos lógico desde el punto de vista de una sana política agraria en cuanto entraña innecesariamente la libre circulación de los bienes y obstaculiza la - marcha que debe caracterizar la actividad agraria. Deberían incorporarse nuevos tipos de garantías, como es el caso del seguro agrocrediticio que comienza a estructurarse - en América latina, con el que deba responderse ante algunos tipos de créditos, en especial ante el crédito otorgado para la producción, de tal suerte que en caso de incapacidad del empresario para amortizar la deuda por pérdida total o parcial de la cosecha, sea una entidad aseguradora la que, - con base en la solidaridad de los productores del país, proceda a amortizar total o parcialmente la obligación contraída, en vez del deudor, evitando así la quiebra del empresario agrícola, y humanizando a la vez este importante instituto jurídico.⁸

En Guatemala, en el artículo 904 del Código Civil - se establece como garantía del crédito agrario, por ejemplo los siguientes: "...Lo. Los frutos pendientes, futuros o co

sechados; 2o. Los productos de las plantas y las plantas -- que sólo pueden utilizarse mediante el corte; 3o. Las máqui-
nas, aperos o instrumentos usados en la agricultura; 4o. --
Los animales y sus crías; ...". Estos aspectos, al momento
de regularse de manera especial el Contrato de Crédito Agra-
rio, deberán ser trasladados a la regulación agraria respec-
tiva.

6.2 TIPOS DEL CREDITO AGRARIO.

Se puede distinguir dentro del Crédito Agrario:

- a) el fundiario;
- b) el de adquisición de tierras;
- c) el de modernización de las empresas;
- d) el de ejercicio;
- e) el otorgado para la producción;
- f) el otorgado para la agroindustria y la comercialización.

A) CREDITO FUNDIARIO.

Sus orígenes se remontan a las primeras manifesta-
ciones del agrario, y consiste pura y simplemente en el o--
torgamiento al propietario de capitales fundiarios de una-
suma determinada de dinero para ser utilizado en cualquier-
fin a que él disponga. El fin interesa poco, y lo caracte-
rístico radica en que la garantía sea adecuada a la exigida
por el ente crediticio. Generalmente es el mismo fundo el-
que responde a través de un derecho real de hipoteca. El -
fundo, o más específicamente la explotación, como conjunto-

de bienes organizados para la producción, juega sólo el rol de un bien económico en relación al valor al que viene concedido el préstamo.

Queda claro que el crédito fundiario se limita sólo a aquellos titulares de un fundo, cuya situación jurídica sea la de propietarios, pues debiendo ser la garantía de -- carácter hipotecario, y casi siempre de primer grado, las -- entidades bancarias reducen su ámbito a esas personas.

Este tipo de crédito, a pesar de que cuenta con tasas de interés bajas como forma de apoyar al empresario --- agrícola en el desarrollo de cualquier finalidad a la cual, quiera destinar el monto otorgado, por tener una concepción tan amplia (más de carácter mercantil que agrario) muchas -- veces resulta que el capital se dirige a actividades muy -- distintas de la agraria y la incidencia del monto otorgado -- no se da directamente en el fundo, el cual pura y simplemente cumple la función de ser objeto de garantía.⁹

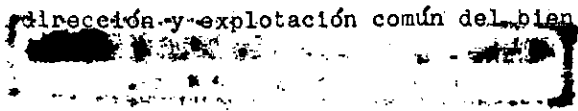
B) CREDITO PARA LA ADQUISICION DE TIERRAS.

Se encuentra por lo general, aún cuando no para todos los casos, vinculado con las instituciones de reforma -- agraria o desarrollo rural o de transformación agraria, y -- esta comprendido dentro del contrato de adjudicación de --- tierras. Este contrato, al igual que el crédito, es de duración, tiene la característica de que el Estado al otorgar los bienes a sujetos, previamente calificados por la ley, y -- escogidos en una rigurosa selección, establece sobre ellos-

un derecho real de garantía para el caso en el cual se incumplan las cláusulas legales y convencionales que lo originaron. En este crédito -si bien los plazos son realmente amplios, muchas veces de más de treinta años, con períodos de gracia hasta de cinco años y con intereses bajísimos-, hay limitaciones, tanto inter vivos como mortis causa, que imposibilitan al deudor a disponer libremente del bien, no sólo vendiéndolo sino también gravándolo, arrendándolo o subdividiéndolo, sin la previa y expresa autorización del otorgante, e incluso en caso de muerte del titular se aplican reglas totalmente distintas de las de la sucesión civil pues se pretende que quien lo sustituya reúna las mismas condiciones establecidas en la ley.

En Guatemala, en la Ley de Transformación Agraria - en el artículo 93 se establece que "La sucesión hereditaria sobre los bienes constituidos en patrimonio familiar agrario, se produce por disposición de la ley o por voluntad de la persona, cuando se trate de parientes dentro de los grados de ley. En ningún caso se afectarán los derechos de herederos legales cuando sean menores de edad.

Son herederos legales del causante, en lo que respecta a los bienes sobre los cuales se encuentra constituido un patrimonio familiar agrario, su cónyuge o conviviente y sus descendientes directos, pero el Consejo de Transformación Agraria tiene facultad para decidir en un caso concreto, a quien o quienes de los herederos les corresponderá la dirección y explotación común del bien, con base en los es-



tudios socioeconómicos del caso".

Es indudable también que el crédito fundierio podría servir para la adquisición de tierras, o en general -- cualquier tipo de crédito sólo si con la garantía tiene confiabilidad, pero es en virtud del contrato de asignación -- donde se le encuentra plasmado, y en cuya virtud se cumplemasivamente. ¹⁰

C) CREDITO PARA LA MODERNIZACION DE EMPRESAS.

Es también conocido como de "mejoramiento", tiene-- como fin fundamental suministrar a los agricultores los capitales necesarios para mejorar el fundo, la explotación, o en general cualquiera de los bienes organizados para la producción. Este tipo de crédito se orienta hacia objetivos -- cuya elencación sería muy amplia. Así puede dirigirse hacia la construcción de caminos, pozos, creación de estructuras industriales dentro de la empresa agraria, construcciones para vivienda o para la producción, reforestación, irrigación, plantas procesadoras, y en general cualquier tipo -- de actividad que permita modernizar la empresa.

Las garantías en la mayoría de los casos son de -- carácter personal.

D) CREDITO DE EJERCICIO.

Tiene como fin proveer a la empresa del capital de ejercicio en dos diferentes formas:

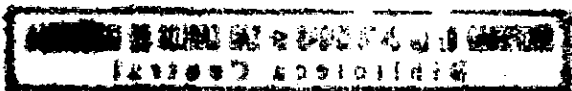
1) con capital de anticipación para la adquisición de bienes circulantes que serán integrados en la explotación; y,

2) con capital necesario para la adquisición de bienes duraderos (máquinas, instrumentos de labranza, ganado, etc.) de los cuales necesita la explotación para su adecuado funcionamiento. En el primero de los casos se encuentran presentes los préstamos de dotación, y en el segundo los de conducción. En concreto este crédito está directamente referido al ejercicio normal de la empresa, o dicho de otra forma dirigido a las operaciones de ejercicio de ella.

El destino del crédito por lo general va a la conducción de la empresa y a la utilización, manipulación y transformación de los productos, así como para la adquisición de todo tipo de animales, máquinas y utensilios agrícolas. Cuando va dirigido a favor de entes o asociaciones agrarias puede ser utilizado para la adquisición de cosas útiles a la gestión de las empresas por los socios o bien para anticipaciones a los socios en caso de utilización, transformación y venta de sus productos.¹¹

E) CREDITO PARA LA PRODUCCION.

Es el que ha cobrado mayor relevancia, sobre todo en aquellos países no desarrollados donde el Estado tiene un notable interés en el aumento de la producción. Se parte del principio de que la empresa agraria se encuentra debidamente configurada, sea que el titular de ella es también propietario del fondo sobre el cual descansa o bien por que éste forma parte de la explotación por haberle introducido el empresario en virtud de otra causa jurídica co



mo podría ser el arrendamiento, el usufructo, el préstamo, o cualquier otro tipo distinto de la propiedad. Lo importante es que organizados adecuadamente los bienes de la producción por el empresario, el ente crediticio otorga el monto necesario para la siembra, gastos de cultivo tales como pago de trabajadores o uso de yerbicidas o fungicidas, y en general todos los gastos hasta la obtención del producto. El destino, entonces, es muy específico, de ahí que se entiende incumplido su fin si el préstamo es utilizado en otra actividad o si no se utiliza en el momento y en el monto acordado en el contrato de préstamo con el productor agrícola.

El productor o empresario en este tipo de crédito garantiza el reembolso fundamentalmente con su capacidad empresarial, por lo que la garantía asume dimensiones totalmente distintas de las que tiene en los otros créditos, sobre todo porque resulta evidente el pago con la producción misma, el cual se verificará en un período corto; por lo general después de la recolección y venta de la cosecha, y donde los intereses aun con cierto apoyo estatal, son relativamente inferiores a los de mercado.

Ciertamente la prenda agraria es el medio de garantía que más se ha utilizado para este tipo de crédito, en cuanto la cosecha, como bien futuro e incierto, es susceptible de pignoración. ¹²

F) CREDITO PARA LA AGROINDUSTRIA Y LA COMERCIALIZACION

Permanentemente están apareciendo nuevas formas crediticias vinculadas con la agricultura. El caso más reciente se refiere al crédito para las actividades conexas a la producción agraria, es decir aquellas de transformación, industrialización, enajenación o comercialización de productos agrícolas cuando son verificadas por el mismo empresario agrícola. No son actividades propias del giro normal del productor pero por su vinculación con la actividad principal el Derecho Agrario las incluye, y tiende a tutelarlas en la misma forma que lo hace con la principal. 13

6.3 LA REGULACION DEL CREDITO AGRARIO EN GUATEMALA.

Tal y como ya lo hemos repetido en este trabajo, en Guatemala no existe una regulación adecuada de los Contratos Agrarios en general ni de los Contratos Agrarios en particular, el que permita sistematizarlos en un sólo cuerpo legal. Sin embargo, si existe en lo que respecta al Crédito Agrario, cierta normativa que constituye un principio sobre el cual puede estructurarse las peculiaridades, elementos y tipos de créditos agrarios, como por ejemplo, en la Ley de Transformación Agraria hay algún articulado que se refiere a la garantía del crédito agrario, consistente en la prenda (artículo 80), a la garantía personal (artículo 90).

Así mismo, en relación a los diferentes tipos de crédito agrario, se refiere al crédito fundiario es decir, aquel crédito otorgado a personas propietarias de tierras -

cuya extensión sea menor de cuarenta y cinco (45) hectáreas (artículo 132); así mismo al crédito para la adquisición de tierras (artículos 108 y 132), al crédito para la modernización de la empresa agraria, es decir para establecer mejoras útiles (artículo 87), y el crédito para la producción (artículo 132). Normativa ésta que desde luego debe ser -- complementada o implementada con los aportes de las mas modernas concepciones sobre éste contrato, que en sus aspectos más relevantes han sido expuestos en este trabajo.

CITAS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE CREDITO AGRARIO.

1. BASES PARA EL ANALISIS JURIDICO DEL CREDITO AGRARIO. en Teoría General e Institutos del Derecho Agrario. Edición provisional, Universidad de Costa Rica, Sistema de Posgrado en Derecho Agrario. San José Costa Rica, 1,989 páginas 217-218.
2. Bases para el Análisis Jurídico... Ob. Cit. págs. 217--218.
3. Ob. Cit. pág. 218.
4. Ob. Cit. pág. 219.
5. Ob. Cit. pág. 221.
6. Ob. Cit. pág. 222.
7. Ob. Cit. pág. 222-223.
8. Ob. Cit. pág. 223-224.
9. Ob. Cit. pág. 224-225.
10. Ob. Cit. pág. 225-226.
11. Ob. cit. pág. 226-227.
12. Ob. Cit. pág. 227-228.
13. Ob. Cit. pág. 228.

7. EL CONTRATO AGROINDUSTRIAL.

7.1 GENERALIDADES.

Al producirse una modernización en la actividad --- agraria, ocurre en el ejercicio normal de la misma y con el fin de alcanzar un mejor provecho de los productos agrícolas, independientemente del medio que se emplee para obtenerlos, el productor o empresario agrario entre en coordinación con actividades conexas de transformación, industrialización y comercialización de tales productos. En efecto, dada la naturaleza perecedera de la mayoría de dichos productos y para poder conservarlos por más tiempo, así como ofrecer una mejor presentación e identificación de los mismos, se tiene que acudir a la transformación (modificación física, química o mecánica de los productos), o a la industrialización (proceso técnicamente superior de manejo, preservación y transformación de las materias primas agrícolas), y para la obtención de un mejor ingreso, se acude a la comercialización de tales productos, tratándose de eliminar intermediarios especuladores. ¹

La Agroindustria viene a constituir la unión o coordinación de operaciones agrarias, industriales o comerciales, para la utilización intermedia o final de los productos agrícolas. Las agroindustrias se clasifican en pequeñas, medianas y grandes empresas, según la magnitud de los mercados que van a cubrir la tecnología que se usará y la disponibilidad de recursos financieros. ²

7.2 ¿ QUE SE ENTIENDE POR CONTRATO AGROINDUSTRIAL?

En la ley de Reforma Agraria de Perú, se establece que: "se considera contrato agroindustrial al de compraventa o participación de los productos de la tierra entre agricultores y empresas industriales que utilicen dichos productos como materia prima".³

El Doctor Ricardo Zeledón Zeledón en un sentido amplio identifica como contratos agroindustriales "todos aquellos acuerdos entre empresarios agrícolas -zootécnicos y fitotécnicos- y empresarios comerciales -industrializadores o comercializadores-, a través de una integración vertical de las actividades agrícolas y comerciales, de la cual nacen obligaciones recíprocas de las más diversas, tendientes -entre otras- a producir en forma asociada un determinado producto con características predeterminadas, bajo la gestión del empresario agrario en la agricultura, recibiendo en contraprestación servicios y asistencia del empresario comercial además del pago".⁴

En el proyecto de ley general agraria de Costa Rica se establece que "El Contrato Agroindustrial es un contrato agrario por el cual los agricultores entregan sus productos de determinada cantidad o calidad, a una industria que garantizará el pago de un precio fijo el cual irá girando desde el inicio de la cosecha hasta su recolección en distintos porcentajes como forma de financiamiento y adelanto de pago, suministrando asistencia técnica y el tipo de semillas

cuando el producto debe ser de una especial calidad". 5

Al contrato agroindustrial, se le ubica dentro de los contratos para el ejercicio de la empresa agraria. 6

También puede decirse que el Contrato Agroindustrial puede, encuadrarse en el tema más general de la integración, entre el sector primario (actividad agraria) y los otros sectores de la economía (industria y comercio). 7

7.3 ELEMENTOS DEL CONTRATO AGROINDUSTRIAL.

7.3.1 Los Sujetos del contrato agroindustrial.

Los sujetos del contrato agroindustrial, es decir, son los empresarios agrarios (zootécnicos y fitotécnicos) y también son partes contratantes los empresarios comerciales (industrializadores y comercializadores) ya sea que actúen de forma individual, o a través de asociaciones u organizaciones.

El empresario agrario puede ser una persona física o jurídica, privada o pública, el empresario agrario es la parte que realiza actividades puramente agrarias, con el único fin de aumentar la producción y obtener beneficios de tipo económico.

En el empresario agrario debe concurrir el requisito de la imputabilidad, que está relacionado con el riesgo que implica la producción y cuya responsabilidad puede ser trasladada a una tercera persona mediante el seguro agrícola o mejor conocido como seguro de cosechas.

Por empresario comercial, entendemos la persona fí-

sica o jurídica, que realiza la actividad puramente comercial o industrial, es decir, que realiza la comercialización o industrialización de los productos agrarios. Es quien goza de superioridad económica, tecnológica y de organización, quien marca las pautas. Su participación se circunscribe a recibir la materia prima para procesarla o comercializarla. Sin embargo, en ocasiones se involucra en fases previas a la entrega del producto, otorgando al productor asesoría, tecnología, semillas, etc. si se estipula en el contrato. ⁸

7.3.2 Objeto del Contrato agroindustrial.

El objeto de los contratos agroindustriales recae en la producción agraria, en los frutos o bienes futuros a suministrar en determinada cantidad y calidad, estableciéndose una fecha aproximativa y el lugar en que se hará la entrega. Es decir, que en este caso, se contrata sobre frutos o bienes futuros, que efectivamente deben presentarse como posibles o determinables.

En la empresa zotécnica, por lo general se pacta o contrata respecto de animales por nacer - de vientre- para el crecimiento o engorde de los mismos. Y en la empresa fitotécnica, se contrata respecto de la cosecha aún sin estar pronta la recolección.

7.3.3 El precio o cánón.

Otro de los elementos fundamentales para la existencia del contrato agroindustrial, es el precio, que debe ser

pactado sobre una cosecha futura. Las partes, en el contrato deben pactarlo, especificando en el mismo, la forma de pago y el lugar donde se ejecutará.

Puede convenirse que el precio fijado se pague aún cuando en el momento de la entrega de los bienes dicho pago hubiere bajado en el mercado. Las partes pueden convenir - así mismo que si a la entrega del producto, el precio hubiere subido en el mercado, se le dé participación en un porcentaje sobre el excedente al productor o empresario agrario.

También pueden pactar en fijar un precio sin que el mismo esté sujeto a valoraciones motivadas por la variación del precio final del producto en el mercado.

Durante el proceso de producción, por las peculiaridades del contrato agroindustrial, el empresario o productor agrario puede ir recibiendo anticipos al precio fijado.

En conclusión, queda establecido como requisito importante, fijar dentro del contenido del contrato, el precio, la forma y el lugar del pago de la manera más específica posible para eliminar todo tipo de pérdidas que vayan ligadas al riesgo del mercado, es decir, un riesgo de pérdida de naturaleza económica, así como para reducir los riesgos de diferente índole a fin de proteger al productor agrario.⁹

7.3.4 La causa.

El contrato agroindustrial es de causa mixta, por cuanto que se dá la transferencia de ciertos bienes a la --

retribución de un precio, pero a éstas obligaciones se suman otras y algunas veces se sobreponen otras causas contractuales. 10

7.3.5 El plazo o duración del contrato.

Es indispensable contemplar dentro del contenido del contrato agroindustrial la fijación del plazo, estipulándose así mismo que a su vencimiento puede terminar el contrato.

En cuanto al plazo o duración del contrato agroindustrial debe observarse las peculiaridades de los bienes o productos agrarios; ya que el sustrato de las relaciones se origina precisamente en el ciclo biológico de la cría de los animales y cultivo de vegetales que están expuestos a diversos riesgos y condicionamientos.

El proyecto de ley general agraria de Costa Rica, establece sobre el plazo del contrato agroindustrial lo siguiente: "El contrato agroindustrial será colectivo y que las partes negociarán en ese carácter cada año, o bien en el plazo que se ajuste al tipo de actividad, debiendo depositarlo en el Ministerio de Agricultura y Ganadería y su plazo mínimo es de cinco años, el cual puede prorrogarse indefinidamente". 11

7.3.6 La asistencia técnica.

La calidad del producto está íntimamente relacionada con la asistencia técnica que se emplee en el proceso productivo. En ese sentido, las partes deben acordar los -

límites dentro de los cuales se proporcionará tal asistencia.

En el proyecto de Ley General Agraria de Costa Rica se establece que, si el producto debe ser de una determinada calidad, el industrial debe proporcionar al productor agrario la asistencia técnica y el tipo de semillas requeridas para el efecto. ¹²

7.3.7 FORMALIDADES.

Por lo general, en la práctica, estos contratos se estipulan en formularios standard.

En el proyecto de ley General Agraria de Costa Rica se establece en el artículo 99, que: "Independientemente si medie convenio colectivo u homologación contractual donde se fijen las condiciones generales cuya inclusión no es necesaria en todo contrato, éstos individualmente deberán formularse por escrito y contendrán como mínimo las siguientes especificaciones: a) nombres y calidades de las partes contratantes; b) descripción de los frutos a suministrar, su calidad y cantidad; c) el precio, forma y lugar de pago; -- d) fecha aproximada y lugar exacto de entrega; e) plazo del contrato; f) lugar, hora y fecha de la firma del contrato".

Se comparte el criterio establecido en el proyecto de ley general agraria de Costa Rica, sobre que el contrato agroindustrial debe celebrarse por escrito y debe ser así -- ya que con ello se obtiene seguridad jurídica para ambas -- partes contratantes.

7.3.8 TERMINACION.

Existe varias formas de dar fin al contrato agroindustrial, mencionando en este caso las de mayor importancia:

- a) por mutuo acuerdo, en este caso, las partes contratantes por su propia voluntad pueden acordar la finalización -- del contrato;
- b) por falta de pago, si la parte obligada a pagar no cumple con dicho deber, puede rescindirse el contrato;
- c) incumplimiento total o parcial de las cláusulas generales, específicas o particulares. Si ambas partes contratantes, o alguna de ellas no cumple con una o algunas de las cláusulas establecidas en el contrato, se tendrá por terminado el mismo;
- d) imposibilidad de ejecución de los actos objeto del contrato; en esta forma de terminación, ambas partes o una de ellas, por una u otra causa no ejecutan las actividades correspondientes a cada uno, establecidos en el contrato;
- e) por vencimiento del plazo, es la causa mas común de terminación del contrato agroindustrial.

El contenido obligacional del contrato agroindustrial está conformado por las obligaciones sinalagmáticas-- de dar y hacer, que no son ni preparatorias ni accesorias -- de una obligación principal, sino fases importantes en el proceso. 13

7.4 NIVELES EN QUE SE DESARROLLA EL CONTRATO AGROINDUSTRIAL.

El contrato Agroindustrial se desarrolla en dos niveles:

- A) Un nivel inferior, compuesto por contratos agroindustriales cuando son asumidos como individuales, porque se lleva a cabo entre un empresario agrícola y uno industrial o comercializador; y,
- B) Un nivel superior, este se celebra entre asociaciones de productores agrícolas y asociaciones industriales o comercializadores.

7.5 NECESIDAD DE UNA REGULACION ADECUADA DEL CONTRATO - AGROINDUSTRIAL.

Para lograr un equilibrio racional entre los intereses de las partes involucradas en el contrato agroindustrial y evitar abusos en contra del contratante más débil - económicamente, que es el productor agrario, se hace necesario en Guatemala, una legislación que regule los contratos agrarios y en particular el Contrato agroindustrial, tomando en cuenta la naturaleza de las obligaciones que corresponden a las partes y la necesidad de coordinar estrechamente los sectores involucrados.

CITAS DE REFERENCIA DEL CONTRATO AGROINDUSTRIAL.

1. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. El Contrato Agroindustrial. Posgrado en Derecho Agrario. Universidad de Costa Rica. San José, 1,989. página 98. (conclusiones).
2. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. Ob. Cit. pág. 99
3. Ver artículo 144 de Reforma Agraria, Decreto Ley número 17716, Lima, Perú, 1969.
4. ZELEDON ZELEDON, Ricardo y Antonio Carrozza. en Teoría General e Institutos del Derecho Agrario. Edición provisional, material de posgrado de Derecho Agrario, facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, -- página 201.
5. Ver artículo 96 del proyecto de ley General Agraria de Costa Rica.
6. al respecto véase. BARAHONA ISRAEL, Rodrigo. citado en Revista de Ciencias Jurídicas número 45 págs. 13 y 18.
7. ELIZONDO ALFARO, Marlene y Alicia Torres Calvo. "Bases para la estructuración del contrato agroindustrial del tomate". (tesis), facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, 1986. página 185.
8. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. Síntesis del Contrato Agroindustrial. folleto, facultad de ciencias jurídicas y sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, páginas 15-16; 1,990.
9. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. Síntesis... Ob. Cit. página 17
10. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. Síntesis... Ob. Cit. página 18.
11. Citado por JAVIER SAGASTUME... Síntesis... Ob. Cit. p. 19.
12. Citado por JAVIER SAGASTUME... Síntesis... Ob. Cit. pág. 19 y 20.
13. JAVIER SAGASTUME, María Carmelina. El Contrato Agroindustrial. conclusiones.. Ob. Cit. página 100.

8. CONTRATO DE SEGURO AGRARIO.

8.1 GENERALIDADES.

Los autores Rodrigo Barahona Israel y Oscar Salas - Marrero, expresan que "El Seguro Agrícola pretende resarcir al empresario agrícola de las inversiones necesarias y directas efectuadas en sus cultivos o ganado para obtener una cosecha o cría pecuaria mínima, cuando éstos se pierdan total o parcialmente como consecuencia del acaecimiento de alguno o algunos de los riesgos, previamente determinados".¹

La Licenciada Marlene Chinchilla Carmiol, considera que el Seguro de Cosechas se puede definir como:

"aquél seguro por medio del cual se fomenta la producción agrícola, al atenuar o eliminar el riesgo que corre el agricultor por los eventos de la naturaleza que están fuera de su control, evitando de esta forma que el agricultor sufra grandes pérdidas".²

En el contrato de Seguro de Cosechas, las prestaciones de una de las partes son periódicas y determinadas; --- mientras que las de la otra parte, están sujetas a la eventualidad de que se produzca un suceso contingente, de tal forma que si no llega a producirse el suceso no tendrá obligación de cumplir ninguna prestación.

El contrato de Seguro Agrario, es un contrato que tiene por finalidad salvaguardar los productos o frutos de la Actividad Agraria de cualquier fatalidad o riesgo, que si sucede afectaría al empresario agrario por que le haría-

casí imposible el poder continuar el desempeño no solo de su empresa, sino también de su finalidad social o de interés público como lo es la producción.

En Guatemala, el contrato de Seguro Agrario, se encuentra regulado en el Código de Comercio, es decir que se regula como contrato mercantil, dentro de los contratos de Seguro en general, aunque lo técnico y adecuado a lo que hemos explicado, debe regularse y conocerse en sede agraria.

8.2 CARACTERISTICAS DEL SEGURO AGRARIO.

El contrato de Seguro Agrario, presenta las siguientes características:

- a) es Consensual, el contrato de seguro se llega a perfeccionar con el mero consentimiento de las partes contratantes, manifestando al suscribir la correspondiente póliza.
- b) es Oneroso, porque el asegurado está obligado a pagar la prima correspondiente, sin la cual no hay seguro y correlativamente, el asegurador, está obligado a indemnizar al asegurado en caso de darse el supuesto previsto.
- c) es Bilateral, porque ambas partes se obligan entre sí, en forma recíproca. El asegurado debe pagar la prima correspondiente y además tiene la carga de mantener el bien objeto de seguro en estado de salvamento, evitando a toda costa que el siniestro no ocurra; y, por su parte el asegurador, tiene la obligación de asumir el riesgo acaecido, y, en caso de que ocurra el hecho previsto en-

el seguro, debe pagar la indemnización al asegurado.

- d) es Aleatorio, porque mientras la obligación del asegurado de pagar la prima está determinada desde el principio en su cuantía y plazos, la obligación del asegurador de pagar la indemnización en caso de riesgo, queda sometida a la eventualidad de que éste se produzca, de tal forma que no puede conocerse en principio si el asegurador llegara a tener que pagar indemnización, y aún cuando que esto llegue a suceder tampoco puede conocerse con anterioridad cuando ni cuanto tendría que pagar. ³
- e) es de Adhesión, porque el asegurado no tiene mayor posibilidad o facultad de modificar, discutir o alterar las cláusulas predeterminadas del contrato, el cual de antemano es estipulado por el asegurador.

8.3 IMPORTANCIA Y NECESIDAD DEL CONTRATO DE SEGURO -- AGRARIO.

Al conocer las características del contrato de Seguro Agrario, es importante recalcar en la necesidad de que un instrumento de tutela de la Actividad Agraria de producción exista y así mismo la importancia que el mismo alcanza al momento de su celebración.

La necesidad de celebrar un contrato de Seguro Agrario, se justifica en el sentido de que la actividad de producción agrícola se ve altamente influida por factores naturales, por ejemplo, sequías, inundaciones, incendios, ----- derrumbes, etc, y experimenta riesgos elevados, tanto econó

micos como sociales, que con la existencia del contrato de Seguro Agrario, pueden disminuirse.

Sobre la Necesidad del Seguro Agrario, el autor argentino Eduardo Pérez Llana establece, que es evidente que la población rural en relación con la población urbana, se encuentra en una asentuada desproporción con respecto a leyes de previsión. Nuestras tareas agrícolas están libradas al azar. El agricultor actúa aislado frente a riesgos inevitables de su explotación, no imputables a desidia, ni --- abandono de su parte. Si la nación deberá afrontar el problema de la tierra, para que ella sea de quien la trabaje, si ha de fomentar el Crédito Agrario, para que el productor tenga la capacidad económica necesaria, no puede dejar librado todo ese enorme esfuerzo de la colectividad, a las -- contingencias de las buenas o malas cosechas, y debe buscar la manera de neutralizar sus pérdidas inevitables, por tal razón el seguro no solo debe quedar en el ámbito privado, -- sino que también debe afrontarlo el Estado. ⁴

El Seguro Agrario, es de suma importancia, ya que -- no solo tiene relación con el interés particular o personal del productor, sino que también influye indirectamente en -- la sociedad, ya que al ocurrir desastres que disminuyen la -- producción, quien resulta afectado directamente es quien -- consume esos productos, lo que busca el contrato de Seguro -- Agrario, es la estabilidad de la empresa agraria en particu -- lar y del sector agrario en general, como necesidad para el -- buen desarrollo de la economía de cada país.

8.4 CLASES O TIPOS DE SEGURO AGRARIO.

En la doctrina existen varios criterios para clasificar los diferentes tipos de Seguro Agrario atendiendo a la naturaleza del bien objeto de seguro; al ente asegurador o al tipo de riesgo que pueda acaecer, etc.

A) EN RELACION A LA NATURALEZA DE LOS BIENES QUE SE ASEGURAN.

Puede ser sobre muebles (maquinaria, herramientas para el desarrollo de la actividad agraria) y sobre inmuebles (cosechas), y seguro sobre semovientes (ganado, etc.).

B) EN CUANTO A LA ENTIDAD ASEGURADORA.

Puede distinguirse entre Seguros bajo formas mercantiles para proteger la producción agraria, que son contratados por entidades de Seguros constituídos en forma de Sociedad Anónima y Seguros Mutuos, en los que un grupo de personas se comprometen entre sí a pagar los daños que cualquiera de ellos pueda sufrir, de tal modo, que todos actúan como aseguradores y asegurados, sin fin lucrativo y sin prima fija, pero se establece la obligación de pagar entre ellos los daños de cualquiera mediante causas distintas.

C) EN CUANTO AL FACTOR RIESGO.

Veamos la importancia del factor riesgo dentro del Contrato de Seguro Agrario.

En toda actividad humana existe un margen de incerteza o inseguridad, sin embargo el factor riesgo, en materia agraria ocupa un lugar muy importante en que se conju-

gan unas veces la satisfacción de recoger el fruto de la -- producción, y otras veces, la tristeza ocasionada de la pérdida por acontecimientos de la naturaleza fuera de toda --- perspectiva y control humano. Por ello se ha dicho que, uno de los riesgos fundamentales de la actividad agraria es la incertidumbre en los rendimientos a causa de ciertos factores como el clima, las inundaciones, sequías, enfermedades, plagas e incendios que afectan a los cultivos y animales y es aquí donde el Seguro surge como un medio adecuado para resolver tal situación.

Los riesgos en la Actividad Agraria, se han clasificado en diversas formas, los cuales podríamos resumir en:

1. Se puede hablar de un RIESGO TECNICO, que a su vez se -- subdivide en:

a) Riesgo Biológico: es aquél que se origina de la acción -- permiciosa de plantas y animales, sobre otros seres vivos tales como virus, bacterias e insectos. El riesgo -- biológico es inevitable, pero en cierta forma puede ser controlable.

b) Riesgo Abiológico: es aquel que existe cuando se da la -- presencia de agentes físicos, tales como el granizo, --- viento, heladas, etc., que es difícil no solo de prede-- cir sino también de controlar.

2. También desde el punto de vista de su control, los riesgos pueden clasificarse en riesgos elásticos y riesgos -- rígidlos. Los elásticos son aquellos que el hombre puede

neutralizar en gran parte o totalmente; y los riesgos rígidos, por el contrario, son aquellos que la acción del hombre no puede reducirlos, sino exclusivamente en forma casi insignificante, como los riesgos abiológicos. ⁵

En relación con el riesgo, existe varias clases de seguro, a manera de ejemplo, citaremos las más importantes:

- a) Seguro sobre maquinaria agrícola;
- b) Seguro sobre transporte de productos agrícolas;
- c) Seguro ganadero;
- d) Seguro de Cosechas.

Veamos cada uno, según su importancia.

A) SEGURO SOBRE MAQUINARIA AGRICOLA.

Este seguro comprende la protección de todo el equipo y los vehículos especializados que se emplean en el área agropecuaria. Por ejemplo, cosechadoras, tractores, arados rastras, chapulines, jeeps, camiones de carga, etc. Cubre la responsabilidad civil por daño a la persona o a la propiedad de terceros, robo, hurto, incendio, rayo, colisión y vuelco.

B) SEGURO SOBRE TRANSPORTE DE PRODUCTOS AGRICOLAS.

Comprende el aseguramiento sobre los riesgos que -- representa el transporte de todos los productos agrícolas, animales, abonos, maquinaria agrícola, especies veterinarias, etc. Cubre los distintos riesgos que puede sufrir la unidad de transporte, ya sea que se utilice la vía terrestre, aérea o marítima. Por ejemplo, está el incendio, la

colisión, el descarrilamiento, el encallamiento, robo, saqueo, etc.

C) SEGURO GANADERO.

Este tipo de póliza de vida, protege el ganado porcino, vacuno y caballar entre los seis meses y seis, ocho y doce años respectivamente. La póliza cubre el riesgo de muerte producida por causas naturales, incluyendo la muerte por enfermedad, accidente, incendio, rayo, inundación, ciclón, terremoto, huracán, etc.

D) SEGURO DE COSECHAS.

La finalidad del Seguro de Cosechas consiste en prever las consecuencias de un acontecimiento que pueda causar daño al patrimonio, siendo en éste caso, la producción agrícola de determinado empresario agrario, por causas como incendio, granizo, robo, mortandad de hacienda, etc. Por lo general, el asegurado nunca puede tener derecho a una suma superior al monto del perjuicio sufrido, por lo cual se les llama también Seguro de Indemnización.

8.5 REGULACION EN GUATEMALA DEL CONTRATO DE SEGURO AGRARIO.

En Guatemala, no existe una regulación adecuada del Contrato de Seguro Agrario, ya que como se dijo al inicio del contenido de este contrato, la normativa existente al respecto se encuentra dentro del Código de Comercio y por lo mismo con la inspiración y principios que inspiran el mismo se hace necesario su revisión y readecuación para

ajustarla a los postulados y peculiaridades del Derecho Agrario. No obstante lo anterior, a continuación se transcriben los artículos del Código de Comercio, en relación al "Seguro Agrícola y Ganadero" (como le denomina el código).
"Art. 979. (Aviso de siniestro). En el seguro agrícola y ganadero el aviso del siniestro deberá darse precisamente dentro de las veinticuatro horas siguientes a su realización.

Art. 980. (Falta de diligencia). El asegurador quedará liberado de sus obligaciones si el siniestro se debiere a que no se tuvo con las plantaciones o con el ganado el cuidado ordinario.

Art. 981. (Cobertura). El seguro agrícola puede cubrir los provechos esperados de cultivos ya efectuados o por efectuarse, los productos agrícolas ya cosechados o ambos a la vez.

En el primer caso, la póliza deberá contener indicación del área cultivada o por cultivarse, el producto que se sembrará y la fecha aproximada de cosecha.

En el segundo caso, el lugar en donde se encuentren almacenados los productos.

Art. 982. (Destrucción parcial). En caso de destrucción parcial de productos agrícolas, aún cuando se verifiquen dentro del mes siguiente a la fecha de terminación del seguro anual, siempre que tenga por causa una enfermedad contraída en la época de vigencia del contrato.

Art. 983. (Muerte de ganado). El asegurador responderá por la muerte del ganado, aún cuando se verificare dentro del mes siguiente a la fecha de terminación del seguro anual, siempre que tenga por causa una enfermedad contraída en la época de vigencia del contrato.

Art. 984. (Enajenación de ganado). Si el asegurado enajena una o varias cabezas de ganado, el adquirente no gozará de los beneficios del seguro, los cuales sólo se transmitirán cuando se enajene el rebaño completo, previo aviso al asegurador y aceptación de éste.

Art. 985. (Valor del daño). En el seguro contra la enfermedad o muerte del ganado, se considerará como valor del interés en caso de muerte, el de venta en momento anterior al siniestro; en caso de enfermedad, el de daño que directamente se realice."

CITAS DE REFERENCIA DEL CONTRATO DE SEGURO AGRARIO.

1. SALAS MARRERO, Oscar y Rodrigo Barahona Israel. Dere--
cho Agrario. impreso en oficina de publicación de la --
Universidad de Costa Rica, 2a. edición, San José, Costa
Rica, 1,980. página 517.
2. CHINCHILLA CARMIOI, Marlene. Seguro integral de Cose--
chas. (tesis), Facultad de Derecho, Universidad de Cos--
ta Rica, San José Costa Rica, 1984. página 55.
3. AMAT ESCANDELL, Luis. Derecho Agrario. 1a. edición, --
Editorial Francisco Ripoll, Valencia, España. 1,966. --
página 172.
4. PEREZ LLANA, Eduardo Antonio. Derecho Agrario, edito--
rial Castellón, S.A., Santa Fé, Argentina, IV edición,--
1,962. páginas 473 y 474.
5. Para una ampliación véase. BARQUERO BOLAÑOS, Wilber. --
El Seguro Agrícola. Curso de contratación Agraria, sis--
tema de Estudios de Posgrado en Derecho Agrario. Univer--
sidad de Costa Rica, San José, Costa Rica, Octubre 5 de
1,989. páginas 2 a 26.

CONCLUSIONES.

1. El Derecho Agrario tiene nacimiento cuando surgen los factores económicos, sociales y culturales siguientes:- El Capitalismo; la ruptura de la unidad del Derecho Privado que opera ante la insuficiencia del Derecho Civil; y, la evolución del esquema jurídico constitucional al adoptarse el principio de la función social de la propiedad.
2. La Autonomía del Derecho Agrario queda plenamente establecida a partir de 1,972, al surgir la Escuela Moderna del Derecho Agrario encabezada por el maestro italiano Antonio Carrozza, afirmando que la autonomía de esta disciplina no radica en la presencia de principios generales, propios y exclusivos de la materia sino en principios menos universales, pero si más concretos como la presencia de institutos jurídicos, propios y exclusivos (la propiedad agraria, la posesión agraria, la empresa agraria, la contratación agraria, etc.), todos los cuales tienen como común denominador la Actividad Agraria, que los une.
3. La relación entre Negocio Jurídico y Contrato puede -- decirse que es de género a especie. El Negocio Jurídico es el género y el Contrato una especie de ese género o lo que es lo mismo, que todo Contrato es un Negocio -

Jurídico pero no todo Negocio Jurídico es un Contrato.-

4. Los Contratos Agrarios cumplen una función social, en la medida en que constituyen instrumentos que vinculan a los sujetos con el proceso económico brindando especial protección al más débil económicamente para favorecer la producción agraria, lo cual implica limitar la autonomía de la voluntad de las partes, estableciendo una normativa mínima a la cual deben ajustarse, con lo cual se busca la equidad, en la aspiración a una igualdad sustancial entre las partes, lo cual no ocurre en sede civil.

5. 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 que es o no es agrario. Es decir, que lo que determina la esencia del Contrato Agrario, es que se constituya para el desarrollo de ese ciclo biológico que es el núcleo fundamental de la Actividad Agraria productiva. Así mismo, en lo que respecta a las actividades agrarias conexas (de transformación, industrialización, enajenación y comercialización de los productos agrícolas), es determinante que una de las partes sea el propio productor, para calificar como agrario, el respectivo contrato.

6. La Contratación Civil y la Contratación Agraria se di-

ferencian, entre otros aspectos por lo siguiente:

a) En la Contratación Civil opera libremente el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, así como la protección al derecho de propiedad (quien tenga el título); mientras que, en la Contratación Agraria, existe la tendencia cada vez más creciente a limitar el citado principio por la desigualdad económica de las partes contratantes que amerita la tutela legal del Estado al más débil en la relación, es decir, quien realiza la Actividad Agraria.

b) En los Contratos Civiles queda a libre elección de las partes la forma de los contratos; en materia agraria se impone la forma escrita.

c) En los contratos civiles de goce y disfrute de los bienes quien los adquiere queda en libertad para disponer del bien; en cambio en la Contratación Agraria quien adquiere o recibe un fundo agrario está obligado a destinarlo para el desarrollo de la Actividad Agraria a efecto de cumplir con el principio de la función social de la propiedad.

d) En la contratación civil, el número de contratos es abierto a la voluntad de las partes; mientras que en la Contratación agraria se tiende a reducir el número de contratos a los expresamente regulados en la ley.

Fundamentalmente las diferencias las marca la naturaleza del contrato, que en materia civil pertenecen al -

ámbito privatístico; y en materia agraria están imbuídos del fenómeno de la publicización y socialización.

7. En Guatemala, se hace necesaria una ley agraria o un código agrario que no sólo unifique la dispersión de leyes agrarias vigentes actualmente, sino que las redimensione y las ajuste a las modernas concepciones en la materia, y que así mismo regule los Contratos Agrarios en general y los Contratos Agrarios en particular de más frecuente uso en el país, porque la ausencia de normas especiales en tal sentido, hace que a la contratación agraria se aplique el régimen general del Derecho Civil, Privado, que resulta totalmente inadecuado para resolver los problemas económicos y sociales que se suscitan en el desarrollo de la Actividad Agraria.

8. El Contrato de Arrendamiento Agrario tiene marcadas diferencias con el Contrato de Arrendamiento Civil. Este último tiene por objeto el mero goce, uso y disfrute del bien; mientras que el arrendamiento agrario tiene por objeto la transferencia dinámica de la producción agraria es decir, que el fundo agrario que se da en arrendamiento debe ser destinado para el desarrollo de la actividad agraria, es decir, que lo que se traslada es la gestión productiva agraria. En virtud de la función social que deben cumplir los contratos agrarios, el arrendatario agrario tiene la obligación de desarrollar esa gestión productiva, lo cual implica realizar -

la actividad agraria, y de no hacerlo así esto puede -- ser causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento agrario.

En el Arrendamiento Civil, el precio o la renta a pagar generalmente se fija en dinero en efectivo y en forma anticipada. En cambio en el arrendamiento Agrario, el precio o la renta se puede pagar en efectivo, en especie o bien parte en especie y bien parte en dinero y generalmente no se paga en forma anticipada sino al momento de recolectar la cosecha, pudiéndose establecer en forma anticipada únicamente el porcentaje de la cosecha que deberá utilizarse para pagar el cánón o precio del arrendamiento.

En el arrendamiento civil, la duración o plazo del contrato, generalmente es corto (seis meses, un año) y --- cuando se estipula un plazo relativamente largo es inscribible en el Registro de la Propiedad. En el arrendamiento agrario, se tiende a que el plazo sea amplio o -- largo para que el arrendatario tenga la posibilidad de conocer a fondo el bien productivo objeto del arriendo, de tal manera que pueda obtener del mismo el mejor provecho posible. Esto es así, para incentivar al arrendatario a invertir en el fundo arrendado y para otorgarle cierta estabilidad que no se lograría si el plazo fuera corto.

Otros elementos en los que puede apreciarse diferen---

cias entre el arrendamiento civil y el agrario, los encontramos en lo que respecta a la especial protección al arrendatario agrario en cuanto a establecer disposiciones que favorecen la indemnización de las mejoras y el que para la cesión o subarriendo, así como para la sucesión mortis causa, la persona a favor de quien se otorgue, tengan profesionalidad en materia agraria, lo cual significa que tengan experiencia o conocimiento en la crianza de animales o cultivo de vegetales. Un elemento de singular importancia lo constituye el hecho de que el arrendatario agrario tiene derecho preferente a adquirir el fundo dado en arrendamiento, en el caso de que el propietario desee venderlo.

9. El Contrato de Aparcería es aquél por medio del cual, el propietario o quien puede disponer de un fundo agrario y el aparcerero (quien realiza la actividad agraria), se asocian para el desarrollo de la actividad agraria, a fin de dividir por mitad los productos agrarios y las utilidades. Este contrato no obstante ser uno de los más antiguos y que se dá de hecho en la mayoría de países de América Latina, incluyendo el nuestro, generalmente no aparece regulado, lo cual ha perjudicado a --- quien realmente hace producir la tierra y a dado lugar a abusos por parte de los propietarios de fundos agrarios, al aprovecharse de la mayor parte de lo producido. De esta manera, es necesario que se legisle adecuadamen

te al respecto, estableciéndose los derechos y obligaciones de las partes, el uso racional de la explotación y una distribución equitativa de lo producido.

10. La Adjudicación de fundos agrarios para Constituir Patrimonios Familiares, es un Contrato Agrario, por medio del cual, el Estado a través del ente respectivo, ADJUDICA un fundo para el desarrollo de la Actividad Agraria a quien se dedica a tal actividad sin ser propietario, siempre que reúna los requisitos establecidos por la ley, debiendo éste pagar el precio en la forma, modo y lugar convenidos y sujetarse a las condiciones contenidas en el mismo.

11. El Contrato de Crédito Agrario, desde el punto de vista de su estructura, coincide plenamente con el Crédito en general, sin embargo, analizando su función presenta claras diferencias con el crédito inmobiliario, industrial y comercial, por cuanto está destinado a financiar el desarrollo de la actividad agraria, y por lo mismo se inclina por establecer plazos generalmente más largos, por otorgar mayor flexibilidad en los pagos, tasas de interés más bajas, garantías más factibles de prestar para obtener el beneficio del crédito, todo lo cual obedece a brindar mayor protección al productor o empresario agrario.

Dentro del mismo Crédito Agrario, se encuentran subespecializaciones, en cuanto que existen créditos fundia-

rios, para la adquisición de tierras, para la modernización de las empresas, para el ejercicio de la empresa, - para la producción, así como también para la Agroindustria y la comercialización.

En Guatemala, si bien de manera específica no existe - una adecuada regulación sobre el Crédito Agrario, si se cuenta con cierta normativa que constituye un principio sobre el cual puede estructurarse las peculiaridades, - elementos y tipos de Créditos Agrarios.

12. El Contrato Agroindustrial, es un contrato agrario, -- por el cual los productores o empresarios agrarios entregan sus productos agrarios de determinada cantidad y calidad, a una empresa o entidad industrial que garantiza el pago de un precio fijo, el cual va girando desde el inicio del desarrollo de la actividad agraria, hasta la recolección o cosecha, en distintos porcentajes como forma de financiamiento y adelanto de pago, suministrando asistencia técnica y el tipo de semillas, cuando el producto debe ser de una especial calidad.
13. En toda actividad humana, existe un margen de incerteza o inseguridad, sin embargo, el factor riesgo, en materia agraria ocupa un lugar muy importante en que se - conjugan unas veces la satisfacción de recoger el fruto de la producción, y otras veces, la tristeza ocasionada de la pérdida por acontecimientos de la naturaleza, fuera de toda perspectiva y control humano. En esa virtud

reviste particular importancia el Contrato de Seguro -- Agrario, porque tiene como finalidad salvaguardar los - productos o frutos de la actividad agraria de cualquier fatalidad o riesgo, todo lo cual justifica una regula-- ción adecuada, teniendo como base la doctrina y la le-- gislación más avanzadas al respecto dentro del ámbito - agrario, y no de manera general, mercantil, como lo es- tipula el Código de Comercio.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS.

1. Amat Escandell, Luis. Derecho Agrario. 1a. edición, - Editorial Francisco Ripoll, Valencia, España. 1,966. -
2. Ballestro y Costea, Luis Martín. Teoría General del - Contrato Agrario. Rivista di Diritto Agrario, Milano No. 44. Volúmen 35. 1,963.
3. Barahona Israel, Rodrigo. Revista de Ciencias Jurídicas. No. 45. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, Colegio de Abogados. San José, Costa Rica. Septiembre - Diciembre 1,981.
4. Barahona Israel, Rodrigo. Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano. editorial de la Fundación Internacional de Derecho Agrario Comparado. San José, -- Costa Rica. 1,982.
5. Barquero Bolaños, Wilber. El Seguro Agrícola. Curso - de Contratación Agraria. Sistema de estudios de Posgrado en Derecho Agrario. Universidad de Costa Rica, - San José, Costa Rica. Octubre 1,989.
6. Brebbia, Fernando. Contratos Agrarios. Buenos Aires, - Argentina. Editorial Astrea. 1a. edición, Argentina, - 1,975.
7. Cadena Rámila, Ramón y Carmen María Gutiérrez de Colmanes. Derecho, Monografías. Universidad Rafael Landívar. Guatemala, septiembre de 1,986.
8. Carrozza, Antonio. Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, et. al. 1a. edición, Editorial de la Fundación del Derecho Agrario Comparado. San José, Costa Rica. 1,982.
9. Castañeda Paz, Mario Vinicio. Derecho Agrario y Reforma Agraria. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala. -- 1,971.
10. Chinchilla Carmiol, Marlene. Seguro Integral de Cosechas. (tesis), facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1,984.

11. De los Mozos, José Luis. La Aparición del Derecho Agrario. publicado en Rivistta di Diritto Agrario. 1978
12. De los Mozos, José Luis. Presupuestos para una Reforma de los Arrendamientos Rústicos en el Derecho Español. folleto sin fecha.
13. Elizondo Alfaro, Marlene y Alicia Torres Calvo. Bases para la estructuración del Contrato Agroindustrial del Tomate. (tesis) Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1,986.
14. Franco García, José María. Propiedad territorial, Contratos Agrarios y Organización Constitucional para el cambio. Rivistta di Diritto Agrario. Italia, volumen LV, No. 1, 1,976.
15. Guier, Jorge E. Historia del Derecho. San José, Costa Rica, Editorial Costa Rica, 1a. edición. tomo II, 1,968.
16. Javier Sagastume, María Carmelina. Nociones de Derecho Agrario, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, -- Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1,990. folleto de cátedra de Derecho Agrario.
17. Javier Sagastume, María Carmelina. La Contratación Agraria. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, 1,990. folleto de cátedra de Derecho Agrario.
18. Javier Sagastume, María Carmelina. Síntesis del Contrato Agroindustrial. folleto. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala. 1,990.
19. Javier Sagastume, María Carmelina. El Contrato Agroindustrial. Posgrado en Derecho Agrario. Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica, 1,989.-
20. Jiménez Navarro, Víctor Julio y Víctor Viques Arias. - El Contrato de Arrendamiento Agrario en las zonas del Cantón central de Cartago. (tesis) Facultad de Derecho Universidad de Costa Rica, San José Costa Rica. 1,986.
21. Massart, Alfredo. Evolución Legislativa de la disciplina de las mejoras en el Arrendamiento Agrario. jornadas italo-españolas de Derecho Agrario. España e Italia. Editorial ITAES, 1a. edición. 1,979.

22. Massart, Alfredo. Naturaleza Jurídica del Contrato Agrario. Problemas Dogmáticos. en curso internacional - de Derecho Agrario comparado. publicación de posgrado - de Derecho Agrario. Universidad de Costa Rica. 1,989.- San José, Costa Rica.
23. Pérez Llana, Eduardo Antonio. Derecho Agrario. editorial Castellón, S. A., Santa Fé, Argentina. IV Edición 1,962.
24. Romero Pérez, Jorge E. Contratos Agrarios. veinte años de legislación y política Agraria en Costa Rica. - San José, Costa Rica. Edición mimeografiada. 1,983.
25. Salas Marrero, Oscar y Rodrigo Barahona Israel. Derecho Agrario. impreso en oficina de publicaciones de - la Universidad de Costa Rica, 2a, edición. San José, - Costa Rica. 1,980.
26. Umaña Rojas, Lorena y Víctor Pérez Vargas. Elementos del Negocio Jurídico, en Antología de Derecho Privado - facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. San José, Costa Rica. 1,984.
27. Urige Holbuin, Ricardi. De las obligaciones y Los contratos en general. Bogotá, Colombia. editorial Temis, 2a. edición, 1,869.
28. Zeledón Zeledón, Ricardo. Teoría General e Institutos de Derecho Agrario. edición provisional, sistema de - estudios de posgrado en Derecho Agrario. San José, Costa Rica. 1,989.
29. Zeledón Zeledón, Ricardo. Temas de Derecho Agrario europeo y latinoamericano, et. al. 1a. edición. Editorial de la Fundación del Derecho Agrario Comparado. -- San José, Costa Rica. 1,982.

DICCIONARIO.

1. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual - Tomos I y III. 8a. edición. Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1,974.

LEYES NACIONALES Y EXTRANJERAS.

1. Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala.

3. Código Civil de Guatemala. Decreto ley 106.
4. Ley de Transformación Agraria. Decreto número 1,551 -- del Congreso de la República de Guatemala.
5. Código de Trabajo. Decreto número 1441 del Congreso - de la República de Guatemala.
6. Código de Comercio. Decreto 2-70 del Congreso de la -- República de Guatemala.
7. Ley Forestal. Decreto número 70-89 del Congreso de la República de Guatemala.
8. Proyecto de Ley de Arrendamientos Agrarios de Costa Ri ca.
9. Código Rural de Francia.
10. Ley de Arrendamientos Rústicos número 83-1,930 de ---- España.
11. Ley de Arrendamientos Rústicos del 23 de Enero de 1,9- 58 de Holanda.
12. Ley de Reforma Agraria de Perú. Decreto Ley número 172 16 de 1,969.
13. Proyecto de Ley General de Costa Rica.

A N E X O

INSTRUCTIVO DE REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LAS SOLICITUDES INDIVIDUALES DE ADJUDICACIONES Y CESIONES DE DERECHOS DE PATRIMONIOS FAMILIARES AGRARIOS, CONSTITUIDOS EN PARCELLAS Y LOTES.

Con el objeto de fijar los requisitos de las solicitudes que presentan los agricultores y/o campesinos, a fin de que se les beneficie con Patrimonios Familiares Agrarios individuales y ordenar el trámite administrativo de los expedientes, se fija el presente instructivo que deberá seguirse como trámite interno, el cual tiende a agilizar la resolución de peticiones; implementando así la política institucional de adjudicación del recurso tierra a los campesinos y/o agricultores del medio rural.

- I. REQUISITOS QUE DEBE LLENAR LA PRIMERA SOLICITUD QUE SE PRESENTE AL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA Y DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE, PARA LA ADJUDICACION DE PARCELAS O LOTES.

Memorial dirigido al Presidente del Instituto Nacional de Transformación Agraria, que deberá presentarse a las oficinas Regionales o Secretaría General del Instituto, con teniendo lo siguiente:

- a) Nombre completo del solicitante, edad, profesión u oficio, estado civil, nacionalidad, residencia y domicilio número de cédula y lugar en que fue extendida, LUGAR -- EXACTO que señale para recibir notificaciones, si se --

trata de persona jurídica acreditar su personalidad y personería del solicitante;

- b) Hechos que motivan su solicitud;
- c) Petición clara y precisa;
- d) Lugar y fecha;
- e) Firma o impresión digital del solicitante.

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE:

- a) Partidas de nacimiento del solicitante, esposa, mujer de hecho o concubina e hijos menores de edad;
- b) Constancia extendida a nombre del solicitante por el - Alcalde Municipal del lugar de su vecindad, que debe - contener: si la persona es reputada en dicho lugar como agricultor o campesino, si se le conocen bienes inmuebles urbanos y rurales, si es de buenas costumbres y si es física y mentalmente capaz para dedicarse personalmente a actividades agrícolas;
- c) Certificación de carencia de bienes del solicitante, - esposa, mujer de hecho o concubina, extendida por la - Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles --- (salvo el inmueble que utilicen para vivienda familiar)
- d) Certificación extendida por la Dirección General de -- Rentas Internas, especialmente, Administración de Rentas o Receptor Fiscal en su caso, que acredite que el solicitante, esposa, mujer de hecho o concubina, no -- aparecen registrados en los controles respectivos como afectos al pago de impuestos, por ejercer actividad co-

mercial, industrial, minera, profesional u otra.

PROCEDIMIENTO INTERNO:

Los expedientes deben ser iniciados en las oficinas Regionales o Sub-Regionales respectivas, lugar en el cual - los interesados en forma personal, presentarán sus solicitudes con los documentos que deben acompañarse o en su defecto en la Secretaría General de la Institución, en ambos casos, llenarán el formulario de Declaración Jurada respectivo.

1. SOLICITUD PRESENTADA EN LAS REGIONALES:

1.1 Presentada la solicitud en las Oficinas Regionales, se procederá de la siguiente manera:

- a) El receptor de expedientes en las oficinas regionales, revisará la solicitud y expediente de calidades, para constatar si se llenan los requisitos exigidos y darle trámite al expediente. En caso contrario, no aceptará la solicitud debiendo indicar al solicitante los requisitos que debe llenar;
- b) Aceptada la solicitud, el jefe o Sub-regional ordenará al Promotor de Tenencia de Tierra --- practicar bajo su estricta responsabilidad, -- inspección en el fundo, informando: Estado --- real y físico, qué personas viven y trabajan -- en el mismo, bajo que título lo hacen, tiempo que tienen de hacerlo, clase y extensión de --

cultivos existentes, mejoras de carácter permanente que se hayan introducido y por quién, clase y cantidad de animales que se encuentren, identificando el fierro con que se encuentren marcados y toda aquella información colateral necesaria para resolver en forma justa. El informe debe ser detallado y verídico, debiendo hacerse en un plazo de quince días como máximo;

- c) Acompañado el informe a la solicitud, se procederá inmediatamente a enviarlo a la Secretaría General del Instituto, para su registro y subsiguiente trámite; la cual extenderá la tarjeta de control respectiva al interesado cuando se presentare.

2. SECRETARIA GENERAL:

- 2.1 Recibido el expediente por la Secretaría, ésta procederá a su revisión para comprobar que la solicitud llena los requisitos y se ha acompañado la documentación respectiva; y una vez registrado así como constatado si existen o no antecedentes de solicitudes anteriores sobre el mismo fundo, lo enviará al Departamento de Colonización y Desarrollo Agrario.

3. DEPARTAMENTO DE COLONIZACION Y DESARROLLO AGRARIO:

- 3.1 Al recibirse el expediente completo, lo cursará

a la Sección de Desarrollo Social a efecto de que se practiquen las siguientes diligencias:

- a) Acompañar antecedentes de ex o actuales adjudicatarios de Patrimonios Familiares, del interesado, esposa o compañera de hogar;
- b) Citar al solicitante o solicitantes, con el objeto de que comparezca (n) a la sección para llenar BOLETA DE INFORMACION socio-económica;
- c) Solicitar al Departamento Legal y de Asesoría de que si existen expedientes que obren en el mismo, relacionado con el fundo solicitado, sea enviado para agregarlo al nuevo expediente;
- d) Constatar en los registros públicos correspondientes, la veracidad sobre la carencia de bienes inmuebles y que los solicitantes-esposa o conviviente no aparecen registrados como afectos al pago de impuestos por ejercer actividad comercial, industrial, minera, profesional u otras.
- e) En caso necesario, hacer el estudio socio-económico del solicitante, esposa o conviviente.

Cumplido con lo encomendado, lo cursará a la Sección de Beneficiarios.

4. SECCION DE BENEFICIARIOS:

4.1 La Sección de Beneficiarios recibido el expediente cumplirá con lo siguiente:

- a) Calificar al solicitante o solicitantes para establecer si es elegible como titular de un patrimonio familiar agrario;
- b) Adjuntar la respectiva identificación de la parcela o lote;
- c) Agregar expediente del fundo respectivo que se encuentre en el Archivo de la Sección o General del Instituto;

Proveído el expediente, se devolverá al Departamento de Colonización y efectuado el estudio del mismo, si se establece que el solicitante no es elegible para ser adjudicatario, se le hará saber directamente por escrito y su expediente se mandará archivar; en caso contrario se enviará al Departamento Legal y de Asesoría, para los trámites subsiguientes.

5. DEPARTAMENTO LEGAL Y DE ASESORIA:

5.1 Ingresado el expediente al Departamento Legal y de Asesoría, se procederá de la manera siguiente:

- a) Calificación de la documentación acompañada para constatar si se satisfacen los requisitos legales;
- b) Solicitará a la Sección de Contabilidad, el es-

tado contable de la parcela o lote;

- c) Cumplidos con todos los requisitos de ley y encontrándose el fundo disponible y a nombre de la -- Nación, se procederá inmediatamente a faccionar el proyecto de resolución y se elevará a la Secretaría General, para someterla a firma del señor Presidente del Instituto;
- d) De ser necesario recuperar la parcela o lote a favor de la Nación, se procederá de conformidad con los artículos 114 y 115 de la Ley de Transformación Agraria;
- e) Si el bien inmueble tuviere gravámenes pendientes, deberá novarse la obligación dentro de un plazo de sesenta días, a partir de la fecha de adjudicación.

El procedimiento deberá ser impulsado de oficio y teniendo como meta la pronta y cumplida resolución de las solicitudes de los campesinos.

6. SOLICITUD DE ADJUDICACION PRESENTADA EN LA SECRETARIA GENERAL:

- 6.1 Recibida la solicitud en la Secretaría General, -- ésta revisará la solicitud y documentación acompañada, si no llena los requisitos, informará al solicitante de los documentos que debe presentar, al aceptarse para su trámite cursará inmediatamente -- el expediente a la Oficina Regional respectiva, --

quien procederá de conformidad con lo dispuesto en los Incisos b) y c) del numeral 1.1 del presente -- instructivo;

6.2 Devuelto el expediente ya diligenciado por la Oficina Regional a la Secretaría, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.1 en lo que sea aplicable;

6.3 Recibido el expediente por el Departamento de Colonización y Desarrollo Agrario, éste y sus secciones procederá en el menor tiempo posible a cumplir con lo dispuesto en los numerales 3.1 y 4.1 de este instructivo, diligenciado se cursará al Departamento Legal y de Asesoría;

6.4 Ingresado el expediente al Departamento Legal y de Asesoría con la mayor diligencia, cumplirá con lo señalado en el numeral 5.1 anterior.

II REQUISITOS QUE DEBE LLENAR LA PRIMERA SOLICITUD QUE SE PRESENTE AL INSTITUTO NACIONAL DE TRANSFORMACION AGRARIA Y DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE PARA AUTORIZACION DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS (cesiones), SOBRE PATRIMONIOS FAMILIARES AGRARIOS CONSTITUIDOS SOBRE LOYES Y PARCELAS.

Siendo facultad del Instituto de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 79 de la Ley de Transformación Agraria, calificar la conveniencia de autorizar la transferen--

cia solicitada, únicamente se considerará para su trámite, siempre que hayan transcurrido como mínimo tres años a partir de la fecha de adjudicación del Patrimonio Familiar al solicitante y que durante dicho plazo se haya cumplido con la ley, además que el probable cesionario llene los requisitos legales para optar a ser titular de un Patrimonio Familiar Agrario.

La Solicitud de transferencia o cesión de derechos debe iniciarse en las oficinas regionales, sub-regionales o Secretaría General, cumpliendo con los requisitos de primera-solicitud señalados al principio de este instructivo y los-siguientes:

- a) En el memorial debe constar la anuencia de la esposa, -mujer de hecho o concubina -acreditando dicho extremo-, para que al adjudicatario se le autorice transferir el-derecho a persona determinada, exponiendo motivos justifi-cables para la transferencia y manifestación expresa-que están enterados de que en el futuro no pueden optar a un nuevo Patrimonio Familiar Agrario, las firmas del-memorial deben ser legalizadas por Notario o por el Se-cretario Municipal de la jurisdicción de su vecindad o-mediante ratificación de su solicitud ante las autorida-des del Instituto. Cuando en el acta de legalización -de firmas no se haya cumplido con lo dispuesto por el -Código de Notariado se rechazará la solicitud;
- b) Acompañar por parte del adjudicatario-solicitante, cer-tificación extendida por el Registrador de la Propiedad

respectivo de las inscripciones de dominio del lote o parcela que se pretende ceder;

- c) A la solicitud presentada por el titular del Patrimonio deberá acompañarse memorial con firma o impresión digital de la persona a quien solicita transferir el derecho, y la documentación señalada en este instructivo, para la persona que solicita primera adjudicación.

PROCEDIMIENTO INTERNO:

El procedimiento interno a seguir por las diferentes oficinas del Instituto que participan, es el mismo señalado en el presente instructivo para la adjudicación de un lote o parcela en forma individual, excepto en cuanto al informe que deban rendir las Oficinas Regionales que además deben establecer y hacer constar;

- a) Si el solicitante adjudicatario ha trabajado, trabaja u ocupa el lote o parcela y si la explota en forma directa y personal asistido por su familia;
- b) Que las amortizaciones del precio de adjudicación del fondo se encuentran al día;
- c) Advertir al adjudicatario titular del Patrimonio, que no puede dar posesión de la parcela o lote sin previa resolución de su solicitud. La infracción a lo consignado desestimará la solicitud planteada, sin perjuicio de hacer aplicación de lo dispuesto en el Artículo 114 de la Ley de Transformación Agraria, que se refiere a PERDIDA DE LOS DERECHOS sobre el bien constituido en -

Patrimonio Familiar Agrario o lo contemplado en el Artículo 133 de la misma ley.

DISPOSICIONES GENERALES.

La información y constatación de hechos rendida en toda clase de documentos por los empleados del Instituto, que sea necesario recabar para la resolución de las peticiones de adjudicación o transferencia de derechos de lotes o parcelas, deberán ser apegadas a la verdad, ya que de establecerse lo contrario, al empleado o empleados responsables se les hará aplicación de lo dispuesto en los artículos 89 y 90 del Capítulo III, Régimen de Despido del Reglamento de Personal del Instituto Nacional de Transformación Agraria (Acuerdo Gubernativo 232-86 del 29 de abril de 1,986).

El presente instructivo de requisitos, constituye únicamente la base del proceso integral de adjudicación, el cual se complementa con el estudio socio-económico, de acuerdo al Artículo 104 de la Ley de Transformación Agraria; el criterio final e integral es un acto propio del Instituto, quien lo realiza bajo su estricta responsabilidad.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central