

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES
INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS**



OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES

GUATEMALA, OCTUBRE 2006.

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES
INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS**

TESIS

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

OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre 2006.

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquín.
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic. Nery Augusto Franco Estrada.
Secretario:	Licda. Aura Marina Chang Contreras.
Vocal:	Lic. Saulo de León Estrada.

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Nery Roberto Muñoz.
Secretario:	Licda. Eloísa Mazariegos Herrera.
Vocal:	Lic. Marco Tulio Pacheco Galicia.

RAZÓN “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
Abogado y Notario
7ª avenida 6-53, zona 4, Oficina F, Tercer Nivel, Edificio El Triángulo
Teléfono 2334-2048
Colegiado No. 4700



Guatemala, 17 de mayo de 2006

Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
Coordinador de la Unidad de Tesis.
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Ciudad Universitaria
Guatemala



Licenciado Aguilar Elizardi:

En atención a providencia emanada de esa Unidad por medio de la cual se me nombró Asesor del trabajo de tesis denominado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS, elaborado por el Bachiller OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES, de manera atenta a usted le comunico:

El trabajo está redactado en forma clara, sus conclusiones están de acuerdo con el contenido, asimismo se consultó la bibliografía necesaria. El trabajo realizado por el Bachiller Oscar Donato Antonio Alvarado Fuentes, es de trascendental importancia dentro del ámbito que se realizó dicha investigación.

En vista de lo anterior expuesto, para mí es de satisfacción haber cumplido con la misión que me ha sido asignada, poniendo en conocimiento de las autoridades de la facultad que este trabajo se desarrolló con diseño jurídico apropiado al tema agrario.

Por lo antes manifestado soy de la opinión, que el trabajo de tesis del Bachiller Oscar Donato Antonio Alvarado Fuentes, cumple con los requisitos exigidos para esta clase de trabajo académico, por lo que le solicito que sirva nombrar al Revisor correspondiente tal y como lo establece el reglamento de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo de usted, atentamente,

Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
Colegiado 4700

Lic. Luis Efraín Guzmán Morales
ABOGADO Y NOTARIO

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"

UNIVERSIDAD DE SAN
CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, dieciocho de mayo de dos mil seis.

Atentamente, pase al (a) **LICENCIADO (A) VÍCTOR HUGO ALVARADO OBREGÓN**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (a) estudiante **OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES**, Intitulado: **"ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

LIC. MARIO ISMAEL AGUILAR ELIZABETH
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis
MIAE/silh

Lic. Víctor Hugo Alvarado Obregón.

Abogado y Notario

Colonia El Manchén, casa número 68, La Antigua Guatemala
Sacatepéquez



Guatemala, 29 de mayo de 2006.

Licenciado
Mario Ismael Aguilar Elizardi
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria
Guatemala



Licenciado Aguilar:

De acuerdo con el nombramiento emitido por esa Jefatura, el día dieciocho de mayo de dos mil seis, en el que se dispone nombrarme como Revisor del trabajo de tesis del estudiante OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES, y para lo cual rindo el siguiente dictamen: El trabajo de tesis presentado por la estudiante Alvarado Fuentes se intitula "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS".

De la revisión practicada, se establece que el trabajo cumple con todos los requisitos exigidos por el normativo universitario vigente, y se dirige al estudio sobre las contrariedades que existen entre la adjudicación de tierras que el Estado a través del Fondo de Tierras realiza a campesinos sin tierra, y su disyuntiva con lo relativo a los Principios que debe realizar el Derecho Agrario. Al respecto es importante acotar que el sustentante aborda con propiedad un tema muy novedoso, precisamente surgido de la suscripción de los Acuerdos de Paz, con la creación del Fondo de Tierras.

En conclusión y por considerar que el trabajo producido por el sustentante presenta una herramienta orientadora sobre el tema y en virtud de haberse satisfecho las exigencias del suscrito revisor, derivadas del examen del trabajo, considero que el trabajo presentado por el bachiller Alvarado Fuentes, debe continuar su trámite, a efecto se ordene la impresión del mismo y se señale día y hora para su discusión en el correspondiente examen público, con mi DICTAMEN FAVORABLE.

Lic. Víctor Hugo Alvarado Obregón
Colegiado 2874

Victor Hugo Alvarado Obregón
ABOGADO Y NOTARIO

Victor Hugo Alvarado Obregón
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, diecinueve de septiembre del año dos mil seis-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante OSCAR DONATO ANTONIO ALVARADO FUENTES Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS A COMUNIDADES INDÍGENAS CAMPESINAS SEGÚN LA LEY DEL FONDO DE TIERRAS Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sllh



DEDICATORIA

- A DIOS
Por haberme brindado la vida y la sabiduría para el logro de las metas que me he propuesto.
- A MIS PADRES
Creadores y formadores de mi persona, y que con esfuerzo y sacrificio, me han hecho un hombre de bien. Los amo.
- A MIS HERMANOS
ALFONSO, ANDREA Y LUIS MIGUEL, que este triunfo los motive, y que no se detengan en su camino al éxito.
- A MI SOBRINO
CARLOS GABRIEL, ese angelito que ha llegado a la familia a darnos nuevas alegrías y emociones.
- A MIS ABUELOS
BETO y ELVIA - Q.E.P.D.- ANTONIO y VICTORIA, pues sé que es motivo de orgullo para ellos.
- A MIS TÍOS
GEOVANY, ANTONIO, CLAUDIA, FLOR DE MARÍA, BRENDA, NECA, por el cariño enorme que les tengo.
- A MARÍA JOSÉ SALAZAR
Mi querida novia, quien me ha brindado apoyo, cariño y amor sincero.
- A MIS AMIGOS
IRENE, VANESSA, OLGA, JOSÉ ROBERTO, ROSARIO, EUGENIA, DARÍO, HUGO, OSCAR OSVALDO, OSCAR RAFAEL, ROSY, JHENNY, JUAN CARLOS, JULIO, MAX, por brindarme momentos especiales al lado suyo, gracias y que Dios los bendiga.
- A MIS TÍOS LICENCIADOS
LUIS ROBERTO, VÍCTOR HUGO, CARLOS HUMBERTO, por ser sustento constante y continuo por mi camino del derecho, y en especial a MIGUEL HUMBERTO.
- A LOS LICENCIADOS
BEYLA ESTRADA y LUIS EFRAÍN GUZMÁN por su apoyo y amistad, quienes colaboraron en gran medida para lograr este triunfo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	Pág. i
--------------------	-----------

CAPÍTULO I

1. El derecho agrario	
1.1. Concepto, contenido y definición del derecho agrario.....	1
1.2. Ubicación y divisiones del derecho agrario.....	5
1.2.1. División del derecho agrario.....	8
1.3. Relación del derecho agrario con otras ciencias.....	9
1.3.1. Relaciones con otras ramas jurídicas.....	9
1.3.2. Relaciones con otras ciencias económicas y sociales.....	11
1.3.3. Relaciones con otras disciplinas auxiliares y técnicas.....	12
1.4. Fuente del derecho agrario.....	13
1.4.1. Fuentes formales.....	13
1.4.2. Fuentes reales.....	15
1.4.3. Fuentes históricas.....	16
1.5. Los sujetos del derecho agrario.....	17
1.5.1. Clasificación.....	17

CAPÍTULO II

2. Principios del derecho agrario	
2.1 Importancia de los principios dentro del derecho agrario.....	19
2.2 En la legislación guatemalteca.....	22
2.2.1. Tutelaridad.....	24
2.2.2. De irrenunciabilidad.....	24
2.2.3. Naturaleza económico-social.....	25
2.2.4. Democrático.....	26
2.2.5. Realista y objetivo.....	26
2.2.6. Sencillez y antiformalista.....	27

	Pág.
2.2.7. Equidad.....	28
2.2.8. Conciliatorio.....	28

CAPÍTULO III

3. Contratos agrarios

3.1 Negocio jurídico.....	29
3.2 El negocio jurídico y el contrato.....	30
3.3. La contratación agraria en general.....	30
3.3.1. Antecedentes.....	30
3.3.2. Noción del contrato agrario.....	31
3.3.3. Naturaleza jurídica e importancia de los contratos agrarios.....	33
3.4. Características de los contratos agrarios.....	34
3.5. Elementos de los contratos agrarios.....	36
3.5.1. Los sujetos de los contratos agrarios.....	36
3.5.2. El objeto de los contratos agrarios.....	37
3.5.3. La causa de los contratos agrarios.....	38
3.6. Diferencia entre los contratos agrarios y los contratos civiles.....	38
3.7. Los contratos nominados e innominados.....	40
3.7.1. Contratos nominados.....	40
3.7.2. Contratos innominados.....	40
3.8. Los contratos agrarios en particular.....	40
3.8.1. El contrato de arrendamiento.....	40
3.8.2. El contrato de aparcería.....	42
3.8.3. El esquilmo.....	43
3.8.4. El repasto.....	44
3.8.5. El contrato de adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar.....	44

CAPÍTULO IV

4. El contrato agrario de compraventa y mutuo con garantía hipotecaria	
4.1 Antecedentes.....	47
4.1.1. Decreto 900 -reforma agraria-.....	47
4.1.2. Decreto 1551 -ley de transformación agraria-.....	49
4.1.3. Decreto 24-99 -ley del fondo de tierras-.....	52
4.2. Contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria según la ley del fondo de tierras.....	55
4.2.1. Fases del proceso de adjudicación de las fincas que el Fondo de Tierras otorga a los beneficiarios.....	59
4.3. Contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria en la aldea Nueva Comunidad San Antonio, municipio de San Pedro Carchá, departamento de Alta Verapaz.....	64
4.4. Contrariedades entre la adjudicación realizada por este contrato con los principios del derecho agrario.....	75
CONCLUSIONES.....	81
RECOMENDACIONES.....	83
BIBLIOGRAFÍA.....	85

INTRODUCCIÓN

Este estudio comprende ciertos aspectos generales sobre las distintas legislaciones que han regulado lo relativo a la adquisición de tierras agrarias por los campesinos indígenas de nuestro país, por lo que se hace singular énfasis en la reciente ley que deviene de la celebración de los acuerdos de paz suscritos entre el gobierno de Guatemala, con el movimiento armado guerrillero de nuestro país.

Se analiza con ello, tanto el marco jurídico que dio origen a la ley del fondo de tierras, y todo su funcionamiento como ente encargado de la repartición y adjudicación de fundos agrarios a los campesinos de nuestro país, así como el procedimiento por el cual, los campesinos indígenas puedan optar a la adjudicación de una parcela por parte del Fondo de Tierras, en virtud que uno de los fines básicos del Fondo de Tierras, es el facilitar el acceso a la tierra, mejorando las condiciones de vida para el desarrollo integral de los campesinos en nuestro país.

Para el efecto, como problema central de esta investigación, se estableció la interrogante siguiente: ¿cuáles son las incongruencias entre la adjudicación de tierras a comunidades indígenas campesinas por parte del fondo de tierras con los principios y fines que debe cumplir el derecho agrario? desarrollándose con ello, un estudio analítico sobre el procedimiento a que se deben sujetar los campesinos para poder optar a la adquisición de un fundo agrario, con lo cual se pretende la satisfacción de ciertas necesidades de tierras que sufre la gente más necesitada de nuestro país, comparando dicho procedimiento, con los principios rectores e informadores de nuestro derecho agrario.

La investigación comprende un ámbito territorial determinado, básicamente de los problemas suscitados en la adjudicación realizada de la finca ubicada en la aldea Nueva Comunidad San Antonio, del municipio de San Pedro Carchá, Departamento de Alta Verapaz, estableciendo como hipótesis la siguiente: “Las incongruencias estriban en que los campesinos con la adjudicación, obtienen la finca con gravamen hipotecario que nunca

pagaran por falta de medios económicos, y son obligados a crear empresas agrarias, las cuales no son capaces de sustentar por carecer de conocimientos técnicos, por lo que se violan los principios de facilidad de acceso a la tierra y el de justicia social”.

Al desarrollar el contenido del presente trabajo, es menester determinar la importancia del derecho agrario y en especial, enfocándolo a la realidad nacional; asimismo, se analiza brevemente el espíritu del derecho agrario, como lo son sus principios, que son los postulados y rectores de cualquier rama del derecho.

Al realizar debidamente el estudio y análisis de la ley, así como de los contratos que se suscriben, dentro de trabajo se pudo constatar que las contrariedades que existen entre la adjudicación de tierras para las comunidades indígenas campesinas, y los principios y fines que debe cumplir el derecho agrario, son realmente alarmantes.

Es así, como se pudo verificar que, los campesinos con dicha adjudicación, reciben para sí, un bien gravado, que difícilmente puedan pagar por su costo tan elevado, careciendo indiscutiblemente de recursos económicos para sufragar el costo, agregando además que, lo que menos se busca, es garantizar el principio de tutelaridad al establecer ciertos derechos y garantías mayores a favor del dueño del terreno adjudicado y que va a realizar la venta.

Por lo tanto, cabe decir que de la hipótesis planteada, al realizar el estudio del caso, se ha llegado a la comprobación de la misma, en vista que en ningún momento, el Fondo de Tierras, como institución encargada de controlar y regular lo relativo a la adjudicación de tierras en nuestro país, tiene, hacia la parte económicamente más débil y desprotegida, la orientación y protección necesaria, para mitigar y resolver el problema agrario en Guatemala.

El presente trabajo de investigación, está contenido en cuatro capítulos. En el primer capítulo, se desarrolla el derecho agrario, su concepto, su ubicación, la relación que tiene con otras ciencias, las fuentes y los sujetos del derecho agrario; en el segundo capítulo, se establecen los principios del derecho agrario, la importancia de dichos principios dentro del

derecho agrario, así como la importancia de los principios en la legislación guatemalteca; en el tercer capítulo, se tratan los contratos agrarios, el negocio jurídico, el contrato, la contratación agraria en general, las características de los contratos agrarios, los elementos de los contratos agrarios, la diferencia entre los contratos agrarios con los contratos civiles, los contratos nominados e innominados, así como los contratos agrarios en particular; y por último, en el capítulo cuarto, se expone el contrato agrario de compraventa y mutuo con garantía hipotecaria, sus antecedentes, el contrato agrario con garantía hipotecaria según la ley del fondo de tierras, el contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria en la aldea Nueva Comunidad San Antonio, del municipio de San Pedro Carchá, departamento de Alta Verapaz, así como las contrariedades entre la adjudicación realizada por este contrato con los principios del derecho agrario.

CAPÍTULO I

1. El derecho agrario

1.1. Concepto, contenido y definición del derecho agrario

Como cuestión inicial, se debe determinar el concepto del derecho agrario, comprendiendo por concepto, la opinión o juicio que se tiene de algo. A ello se llega luego de aprehender la esencia de los fenómenos y procesos, generalizando los aspectos y los caracteres fundamentales de los mismos. El concepto es resultado del conocimiento, el cual se hace más perfecto y profundo por medio de la comprensión práctica y el examen de los resultados que se obtengan.

El concepto no es estático sino dinámico; no es definitivo sino admite cambios; no es absoluto sino que progresa y se desarrolla. Los conceptos siempre tienden a ser reflejo más exacto de la realidad.

Lo que corrientemente hace conceptuar una norma jurídica como tal, es la concurrencia de los elementos bilateralidad, exterioridad, heteronomía y coercibilidad. La norma jurídica legislada es vigente cuando, una vez cumplido todos los requisitos que la ley señala para su validez formal dentro del proceso legislativo, el poder político la considera obligatoria.

El contenido real de la norma jurídica es la materia que regula. En términos generales, una norma o grupo de normas será de naturaleza agraria si la materia regulada pertenece a la realidad agraria. No obstante ello, en el plano particular, puede ocurrir que determinados asuntos o temas dejen de ser considerados de índole agraria, según el derecho de cada país, circunstancia que da margen para que se presente cierta dificultad en la emisión de un concepto general del derecho agrario.

Concebida la normatividad jurídica con los elementos que arriba se expresan, resta precisar el término agrario. El vocablo viene del latín agrarius, de ager, agri, que quiere decir campo. En este sentido lo agrario designaría todo lo perteneciente o relativo al campo, en forma lata y sin ninguna discriminación, vale decir, toda la geografía rústica y los fenómenos que sobre ella recaen, especialmente la acción humana en su más amplia significación.

Resulta incuestionable que, para los propósitos que se le asignan al derecho agrario, este término -agrario- no puede cobrar tan ilimitada significación y de ello se ha derivado los esfuerzos realizados por la doctrina para obtener una determinación más concreta de los elementos que integran la agricultura.

Hasta aquí la indicación de los elementos que poseen un innegable carácter agrario para un considerable porcentaje de países. Resulta fácilmente que, en las distintas legislaciones de manera especial, en aquellas que corresponden a naciones que aún no han logrado resolver su problemática agraria, se incluyan otros elementos o actividades que son reguladas por el derecho agrario.

Esta circunstancia se presenta en los países llamados “subdesarrollados”, en los cuales la reforma de su estructura agraria se perfila como un problema de singular importancia. Ello daría margen para incluir otros elementos.

La reforma agraria, con sus múltiples y variadas implicaciones en el plano de una concepción integral, puede configurar el instrumento jurídico capaz de resolver los problemas de una determinada estructura agrícola. El pensamiento moderno, en materia de reforma agraria, conviene en que ésta, además de resolver el problema de una justa y equitativa distribución de la tierra, también que dar solución entre otras a cuestiones de una importancia tan grande como son: 1. La asistencia integral - técnica, crediticia, social y mercadeo- ; 2. Higiene y salubridad rural, tanto para el hombre como para los productos agrícolas; 3. Obras de vivienda y educación rural; 4. Sistema vial, transporte y almacenaje; 5.- Industrialización agrícola; 6. Diversificación del mercado

externo para los productos agrícolas, etc. No cabe duda que la legislación que regule estas y otras cuestiones ligadas a la reforma, tendrá una marcada índole agraria.

El contenido del derecho agrario, si se toma en cuenta lo anteriormente manifestado, ha presentado y puede presentar ciertas variantes en el tiempo y en el espacio. Actualmente, como se ha visto, existen ciertas actividades desarrolladas por el hombre que no se encuentran reguladas por nuestra disciplina. Por otra parte, la legislación de cada país puede diferir respecto de otras legislaciones en razón de incluir o no, dentro de la normatividad jurídica agraria, ciertas actividades o fenómenos.

No existe pues, criterio uniforme en cuanto a la fijación del contenido del derecho agrario. Se señala como contenido de nuestra ciencia las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas que regulan la actividad del agricultor, la propiedad rústica, la agricultura, ganadería, silvicultura, aprovechamientos hidráulicos, crédito rural, arrendamientos, seguros, colonización, tráfico de productos, etc.¹

De lo anterior, puede inferirse que en términos amplios, que el contenido del derecho agrario está constituido por expresiones normativas de naturaleza jurídica que regulan los elementos configurativos de un sistema determinado de producción agrícola. Este sistema de producción lo integran: las fuerzas productivas y las relaciones de producción.

Y para desarrollar esos sistemas, hay que preguntarse cuál debe ser el fin de esas normas, por lo que dependerá fundamentalmente del tipo de países que no hayan logrado resolver su problema social agrario, siendo su objetivo primordial el fijar el principio de derecho del hombre a la tierra y la realización de la justicia social en el campo.

El derecho en su concepción global tiene constantes que son valederas para cualquier sistema jurídico y aplicables a un Estado en lo particular. En la estructuración

1 Medina, José. **Derecho Agrario**, Página 15.

del derecho y de una rama específica, en este caso la agraria, es indispensable que recoja los fundamentos históricos, sociológicos, económicos del Estado en cuestión. A fin de estructurar la normatividad que regule las relaciones jurídicas de las instituciones agrarias, los sujetos agrarios, el régimen de propiedad agraria, las modalidades jurídicas agrarias, la organización para la producción rural con base en las instituciones agrarias, los procedimientos agrarios y otros aspectos que hagan posible la conceptualización y definición del derecho agrario.

Para establecer una definición de derecho agrario, es requisito partir de la conducta humana y de ahí derivar las relaciones de carácter jurídico, para así establecer la esfera normativa a que se deben sujetar los que directa e indirectamente inciden en el ámbito agrario y, más concretamente, en el apartado jurídico.

En la definición del derecho agrario es donde más se manifiesta el sistema económico-social político de un Estado. Para que la definición responda en contenido, forma y proyección de la problemática agraria de un Estado, es requisito obligatorio que se finque en un proceso de transformación de la sociedad, que dialécticamente desemboque en la reforma agraria. Si no se conjugan estas variables, se está definiendo un derecho privado de la propiedad rural, mas no agrario, que es un aspecto más amplio de las relaciones jurídicas que se den en torno a la propiedad rural, con fines agropecuarios.

El derecho agrario es el orden jurídico que rige las relaciones entre los sujetos intervinientes en la actividad agraria con referencia a objetos agrarios y con el fin de proteger los recursos renovables, fomentar la producción agropecuaria y asegurar el bienestar de la comunidad rural.

El derecho agrario es el conjunto de normas jurídicas de naturaleza económica-social, que regula la tenencia, distribución y explotación de la tierra, los recursos para lograrlo y las relaciones entre las personas que intervienen en tales actividades.

Podría decirse que el derecho agrario: es una disciplina especial jurídica, cuyas normas rigen las relaciones de las personas y los bienes en la actividad del trabajo agropecuario.

Según el licenciado José Ramón Medina, el derecho agrario “es el ordenamiento total de normas jurídicas que disciplinan las relaciones intersubjetivas derivadas de la aplicación de actividades públicas o privadas de carácter agrario”²

El derecho agrario constituye un conjunto de normas jurídicas, instituciones, doctrinas que regulan las relaciones entre terratenientes y mozos, campesinos o colonos, determinando los procedimientos tanto de resolución de conflictos, como también de la adjudicación de tierras a los campesinos desproveídos o con poca tierra.

Asimismo, orientándolo desde una perspectiva más nacionalista, enfocando la realidad socio-cultural guatemalteca, el derecho agrario es una rama del derecho social del sistema jurídico guatemalteco que se sustenta en la propiedad social, a fin de establecer la normatividad que sirve para integrar y operar las instituciones agrarias y, consecuentemente, los sujetos agrarios, en función del desarrollo rural integral, que tiene como beneficiarios directos e inmediatos a los miembros de los núcleos de población rural.

1.2. Ubicación y divisiones del derecho agrario

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

Los avances tecnológicos, la división del trabajo, la sofisticación de niveles de vida en las grandes urbes, el crecimiento desmesurado de las sociedades anónimas y otros

² Op Cit, Página 11.

aspectos que hoy no son cotidianos, han hecho posible un sinnúmero de ramas del derecho. Hoy nos es familiar el derecho de propiedad industrial, del trabajo especializado, de derechos de autor, y otros que sería largo enunciar.

Se justifica la autonomía de una rama del derecho, en tanto sea indispensable para la sociedad correspondiente. A la vez que responda a un estudio sistematizado del campo del conocimiento jurídico, con objetivos precisos, fincados en fuentes jurídicas propias, tendientes a una estructuración integral.

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

La añeja división del derecho en privado y público se ha debilitado ante la creciente intervención del Estado en la vida económica; mas se sigue aceptando como derecho privado al conjunto de normas para regular las relaciones jurídicas entre las personas físicas y morales en igualdad de circunstancias, producto de los hechos y actos jurídicos generados por ellas que les competen.

Por su parte, el derecho público se integra del complejo normativo que hace posible la existencia del Estado, su fundamentación y el ejercicio de su autoridad. Para lo cual instrumenta los órganos, procedimientos y mecanismos para cumplir su función jurídica que le es consustancial como entidad soberana y responsable del desarrollo de los integrantes de la sociedad.

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

No existe criterio uniforme para muchos autores en cuanto a determinar la posición que ocupa el derecho agrario dentro de las grandes ramas del derecho. Existen quienes

lo sitúan dentro del derecho privado, otros dentro del derecho público, y finalmente otros lo consideran que tienen un doble carácter: público y privado.

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

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

Sin embargo, el hecho de determinar y ubicar al derecho agrario dentro de la rama del derecho público, emerge de la determinación que las normas de derecho agrario siempre deben interpretarse en el sentido de que los intereses colectivos están por encima de los intereses privados; además, teniendo el Estado un dominio eminente sobre la tierra y otros recursos que se encuentran en los límites de su territorio nacional, le corresponde al propio Estado, la facultad de intervenir, vigilar y controlar al efecto de que tales bienes cumplan un amplio beneficio social.

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

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

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

1.2.1. División del derecho agrario

Según el contenido de las relaciones jurídicas que rige la doctrina, esta ha formulado ciertas divisiones del derecho agrario, aunque en el terreno del derecho vigente existan normas agrarias que de una u otra manera, tengan relación con cuestiones de índole penal, internacional, laboral, etc. sin embargo, esta no es razón suficiente como para que las mismas se puedan constituir como ramas autónomas, independientes y absolutamente desligadas que regulen tales materias.

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

Es mucho más importante distinguir una división de un derecho agrario sustantivo y adjetivo, el primero determinando normas de carácter prescriptivo, señalando los valores que se pretende realizar, y el segundo fijando el conjunto de reglas relativas a la aplicación del derecho a casos concretos. Por ende, se advierte que esta división opera directamente en el seno del derecho agrario y no fuera de él, y se justifica su presencia porque, en efecto, existen normas claramente diferenciadas que persiguen uno u otro objetivo, el cual es, que un hecho consiste en crear sus normas de conducta bilateral de carácter obligatorio y otro el de establecer el procedimiento adecuado para lograr la efectividad de tales reglas cuando son infringidas.

1.3. Relación del derecho agrario con otras ciencias

1.3.1. Relaciones con otras ramas jurídicas

Con el derecho civil: según Fernando Brebbia, “la propiedad agraria, los contratos agrarios, la reforma agraria y el aprovechamiento de aguas, que entre otras materias constituyen objeto de estudio del derecho agrario, han tenido su origen en el derecho civil”³. Este autor sugiere que lo propio ocurre con la apropiación de la riqueza agrícola, las obligaciones y contratos derivados del dominio sobre bienes rústicos, sin olvidar que el derecho agrario, de acuerdo con sus características, renova totalmente el tratamiento que se debe dar a dichas instituciones, a las que despoja de su carácter absolutista y subjetivo que tradicionalmente han tenido.

Con el derecho mercantil: el enfocar esta clase de relaciones, el autor Francisco Cerillo, hace notar que la actividad agraria es netamente distinta de la comercial e industrial y por ello normalmente se encuentra sujeta al derecho civil y no al derecho comercial. No obstante lo anterior, el citado autor hace notar que la agricultura tiende a asumir caracteres que le acercan a ciertos aspectos industriales y comerciales. Asienta este tratadista que la agricultura y la ganadería precisan recurrir al crédito que gravita, no sobre la responsabilidad personal del solicitante como única garantía, sino sobre los productos que explota.

El entrelazamiento que tiene el derecho agrario con el derecho mercantil opera con claridad en lo concerniente a las negociaciones bancarias de crédito agrícola y a la cobertura de riesgos agrícolas por medio del seguro.

De igual manera, las operaciones de mercadeo de los productos agropecuarios, tienden a estar regidas por normas de derecho mercantil, aún cuando, como se sabe, las reformas agrarias modernas tratan de establecer una

³ Brebbia, Fernando. **Derecho Agrario**, página 48.

justa protección para los campesinos productores con el propósito de que no sean objeto de explotación por parte de los comerciantes y los usureros.

Con el derecho de trabajo: en el derecho de trabajo frecuentemente existen normas especiales para las labores agrícolas que, generalmente se orientan en beneficio de los trabajadores del campo. Y precisamente en el código de trabajo de la República de Guatemala, decreto 1,441, existe un área establecida para el trabajo sujeto a regímenes especiales, englobando al trabajo agrícola y ganadero.

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

Tanto el derecho agrario y el derecho del trabajo, constituyen una gran rama jurídica que algunos autores modernos denominan derecho social. Ambas disciplinas tienden a tutelar y proteger los intereses de las clases económicamente más débiles y las normas de uno y otro se complementan para lograr tal propósito.

Con el derecho administrativo: muchas de las normas agrarias son de naturaleza administrativa. Las más relevantes instituciones legales que conforman el derecho agrario, son de naturaleza administrativa. El aspecto jurisdiccional, por otra parte, acusa clara tendencia administrativa, con base en la consideración teórica y práctica de que los problemas que confronta nuestra materia, exigen actitudes de ejecución rápida y dinámica, como por ejemplo la afectabilidad de tierras, la expropiación, la indemnización, etc.

El derecho agrario tiene relaciones muy firmes con el derecho administrativo y por ello no le son ajenos sus principios teóricos y doctrinarios ni menos aún la

legislación administrativa que de algún modo se vincula con la economía y la vida agraria del país.

1.3.2. Relaciones con otras ciencias económicas y sociales

Con la economía: La actividad agropecuaria tiene diversas relaciones con varias ramas jurídicas. Estas relaciones cobran especial concreción con el derecho agrario, habida cuenta la naturaleza esencialmente económica de la actividad agrícola y ganadera. La disciplina del derecho agrario precisa estar estrechamente ligada con la economía agraria, pues recoge sus problemas y les da solución normativa que sea más apropiada.

Los fenómenos económicos de producción, mercado y consumo, referidos a la agricultura, deben merecer especial consideración por parte del derecho agrario, particularmente cuando, por deficiencias intrínsecas, tales fenómenos se alejan de los valores sociales que jurídicamente se pretende realizar.

El derecho agrario propende, fundamentalmente a resolver problemas de índole económico y social. Resulta incuestionable, en consecuencia, la interrelación que se establece entre esta rama del derecho y la economía.

Con la sociología: Sobre este tema, José Ramón Medina de Cervantes, expresa “el derecho es un producto social, se deriva de las relaciones sociales y por lo mismo, el legislador y el jurista deben conocer a fondo las especulaciones sociológicas para no apartarse, al dictar leyes o al interpretarlas, aplicarlas y estudiarlas de la realidad social, pues toda contradicción a esta realidad es funesta para las sociedades humanas. En otras palabras: debe haber siempre una relación íntima entre el derecho y la sociología general”⁴

4. Medina, José. **Derecho Agrario**, Pág. 48.

El derecho en general, y especialmente el derecho agrario, contiene normas jurídicas agrarias que deben ser construidas y aplicadas con base en el conocimiento de la idiosincrasia campesina y, de manera especial, de las masas indígenas. Apartarse de la realidad social y legislar a espaldas de ella, resulta un absurdo jurídico.

Con la historia: La gestación del hecho histórico, su ulterior desarrollo a través de distintos fenómenos y la extinción parcial o total de éstos, resultan insoslayables para el conocimiento del derecho agrario. No se puede concebir un justo y apropiado ordenamiento jurídico agrario, si no se tiene como base una clara y correcta advertencia de los acontecimientos históricos.

Al legislador le resulta imprescindible una vivencia retrospectiva de lo que el país ha sido su proceso histórico. Construir normas jurídicas aisladas o una legislación completa en materia agraria, sin atender a sus antecedentes, es inapropiado e inaceptable desde el punto de vista científico. La historia enseña y sugiere las medidas más acertadas y convenientes para el presente y para el futuro.

1.3.3. Relaciones con otras disciplinas auxiliares y técnicas

Resulta indudable la correspondencia que existe entre el derecho agrario y otras disciplinas no jurídicas que, de por sí, constituyen verdaderos auxiliares para el estudio de los fenómenos que se dan en las zonas rurales. El derecho agrario, tiene relación con todas las disciplinas técnicas, sean auxiliares o eminentemente periciales. La estadística proporcionará las frecuencias y cuadros cuantitativos del hecho jurídico, señalándose índices cuantitativos y cualitativos, necesarios al trato científico de su desarrollo.

Otras disciplinas que guardan valiosa relación con el derecho agrario son, la agronomía y la topografía. La primera colabora, determinando los estados y

proyecciones de la agropecuaria, clasificando los estados y proyecciones de la agropecuaria, clasificando los suelos, los cultivos, señalando el valor económico de la producción sujeta a la discriminación jurídica, y la segunda describiendo y delimitando la superficie de los terrenos de los propietarios al objeto de situarlos dentro de ciertas o eventuales afectaciones legales.

1.4. Fuente del derecho agrario

Para hablar de las causas que dan origen al derecho agrario, se puede indicar: a- Los factores sociales, económicos, políticos, etc. b- Los procesos de manifestación de las normas. c- Los documentos históricos que contienen una ley o conjunto de leyes. Unos se llaman “fuentes reales” “fuentes formales” y “fuentes históricas”.

Resulta relevante el estudio de las fuentes del derecho agrario, primero, porque se refiere al propio concepto de fuente, y segundo, pues este concepto está ligado a las técnicas de promulgación y aplicación del derecho, cuestiones que, a su vez, se vinculan y deben acondicionarse a las características que anteriormente se han asignado a la disciplina jurídica agraria.

Tanto para el legislador, como para quien ejerza jurisdicción en materia agraria, tales temas deben ser objeto de análisis profundo si se pretende, respecto del primero, la emisión de apropiadas y justas normas jurídicas agrarias; y en lo que concierne al segundo, una correcta y también justa técnica aplicativa del derecho vigente.

1.4.1. Fuentes formales

Pueden definirse como los procedimientos para la creación de normas jurídicas. Dentro de esta categoría se consideran a la legislación, la costumbre y la jurisprudencia.

a- La legislación: es aquel conjunto de fases sucesivas por el cual uno o varios órganos del estado ponen en vigor reglas jurídicas de observancia general, siendo la más importante fuente del derecho agrario. Actualmente, la mayoría de los estados siguen el sistema escrito en la formulación de su ordenamiento jurídico, mas no en todos existe una codificación en materia agraria, aún cuando, precisamente, la tendencia moderna sea la de reunir en un cuerpo orgánico y sistemático, las leyes relativas a nuestra disciplina científica, o bien la formulación de una ley que englobe todas o la mayor parte de las materias susceptibles de ser afectadas por el derecho agrario.

b- La costumbre: Es aquel conjunto de reglas sociales derivadas de un uso más o menos largo y a las que en las colectividades que las practican, se les reconoce obligatoriedad. Son usos y prácticas observadas por los sujetos agrarios, en parte integradas a las normas jurídicas agrarias.

La doctrina atribuye al derecho consuetudinario una gran importancia en materia agraria. Se advierte que el derecho agrario se encuentra atravesando un proceso que culminará en su definitiva y concreta determinación y que, en consecuencia, el legislador o la autoridad que lo aplique, deben tener muy presente la costumbre, ya que ésta juega un papel destacado en las relaciones normativas que se dan en la producción agrícola. Este hecho no puede eludirse, dado que guarda serias implicaciones.

c- La jurisprudencia: es el conjunto de normas y principios que suplen omisiones de la ley y que se fundan en las prácticas reiteradas seguidas en casos similares. Si bien no cubre la formalidad del proceso legislativo para que sea una ley, la interpretación que de la ley hace la Corte Suprema de Justicia, actuando en pleno, le da jerarquía y aplicación de una ley.

La jurisprudencia dimana de los fallos de autoridades judiciales y gubernativas. En términos generales puede afirmarse que la jurisprudencia, al igual que la costumbre, no

responde actualmente a los requerimientos de una bien entendida justicia social en el campo. En efecto, las autoridades encargadas de elaborarla, tienen, por lo general, un origen clasista, que las hace pronunciar decisiones reiteradas que no van, precisamente, a favor de los intereses de los sectores desposeídos y se orillan, cada vez más, a la arbitrariedad y la injusticia. La autoridad judicial o administrativa encargada de sentar jurisprudencia debe, además, acudir con la frecuencia necesaria a la consulta del dato histórico y establecer la inevitable e inmediata relación que hay entre las normas agrarias y las realidades sociales y económicas del país.

1.4.2. Fuentes reales

Abarcan los hechos, circunstancias y consideraciones que nutren la conducta del legislador y que se plasman en el contenido de las normas.

a- Factores económicos: Se señala que la reforma en la estructura de tenencia y explotación de la tierra, en los países que por no haber resuelto su problema agrario así lo demanden, es un prerrequisito fundamental para promover el proceso de desarrollo. En lo esencial existe un reclamo popular para que el latifundio y otras formas antisociales de tenencia y explotación de la tierra, sean definitiva y prontamente substituidas por otras formas, en sí justas, técnicamente apropiadas para la actividad agrícola. Ello, obviamente, conlleva cambios esenciales en el derecho de propiedad de la tierra, a los cuales se opone de manera rígida, el régimen jurídico subyacente que, por tal razón, es necesario substituir.

b- Factores sociales: para los países subdesarrollados, se advierte de inmediato la existencia de serios problemas sociales. Existen regiones del mundo en que la desnutrición, el hambre, las enfermedades de todo tipo, la falta de vivienda, la falta de cultura, etc., forman parte de la propia esencia nacional de ciertos países. La desigualdad social, profundamente marcada y arraigada dentro de la propia frontera nacional de estos países e incluso en regiones enteras del

mundo, ha sido descrita, calificada y cuantificada por los organismos internacionales que, en forma reiterada, urgen a los gobiernos para que tomen medidas tendientes, por lo menos, a aliviar tal situación. Las diferencias sociales entre la oligarquía agrícola y las masas rurales, son abismales. Los primeros colmados de riqueza y comodidades, con una vida opulenta, en múltiples casos fuera de su patria; los segundos, aniquilados por el hambre, la miseria, las enfermedades, etc., sin perspectiva alguna de poder cambiar su situación de miseria.

En términos generales, se puede afirmar que las fuentes reales del derecho agrario se encuentran en los propios factores económico-sociales que configuran la estructura agrícola de un país determinado.

1.4.3. Fuentes históricas

Se consideran a las instituciones jurídicas que tuvieron vigencia en otras épocas y que a la vez sirvieron para alimentar las actuales. Aquí se consideran los códigos, papiros, documentos, libros, etc. Las fuentes históricas del derecho agrario, están constituidas por toda aquella serie de documentos que encierran el contenido de una ley o conjunto de leyes. No obstante que cada país, en lo particular, cuenta con sus propios precedentes normativos de índole histórica, debe señalarse, además, que existen ciertas fuentes que son comunes a determinadas culturas. Así tenemos que para el mundo latino, la fuente más importante de su derecho y a la vez la más antigua, está constituida por el derecho Romano; lo propio puede decirse de las manifestaciones jurídicas procedentes de la civilización anglosajona, las del norte de África, las asiáticas, etc.

A cada país le resulta imprescindible la elaboración de estudios históricos acerca de sus problemas agrarios y con ello, determinar las fuentes vernáculas y extranjeras de su derecho actual. Toda institución agraria, para ser comprendida a cabalidad, y todas las instituciones que eventualmente se pretenda que alcancen

vigencia en el futuro, deben ser referidas a los precedentes normativos que han formado parte de la estructura jurídica nacional.

Para nada se escapa la importancia que tiene para los países latinoamericanos, el conocimiento de sus propias instituciones jurídicas prehispánicas. De manera especial resultan de mucha importancia que estuvieron vigentes en las culturas Maya, Inca y Azteca.

De singular importancia es, asimismo, el estudio de las fuentes históricas extranjeras por la incidencia que tienen en el derecho de cada país. Para América Latina el derecho castellano constituye importante precedente histórico, ya que fue este derecho y no los otros derechos peninsulares el que tuvo vigencia en nuestro continente.

1.5. Los sujetos del derecho agrario

Los sujetos del derecho agrario, constituyen todas las personas individuales o colectivas, cuyos actos u omisiones las sitúan dentro del campo de la normatividad jurídica agraria.

1.5.1. Clasificación

Se intenta formular una catalogación que tenga, en la medida de lo posible, ciertos visos de generalidad y refiriéndola, de preferencia, a aquellos países que no han logrado resolver su problema agrario.

Obreros agrícolas: que pueden dividirse en: obreros agrícolas propiamente dichos; mozos colonos; jornaleros; responden a esta subdivisión, los trabajadores asalariados desposeídos de tierra que venden su fuerza de trabajo a un patrono determinado.

Campesinos: esta categoría es posible dividirla en: campesinos pobres; campesinos medios y campesinos ricos.

Terratenientes semif feudales: Tienen tierra que, generalmente, no cultivan en forma directa, o bien la entregan en arrendamiento a campesinos pobres, cobrándoles elevados precios por el alquiler. El precio por el uso de la tierra frecuentemente lo paga el campesino necesitado con su propio trabajo o con el producto en especie del mismo, tal es el caso del mozo colono anteriormente definido. El terrateniente semifeudal es generalmente absentista, reside en la capital o en el extranjero por largos períodos y es poco corriente que en forma personal se dedique a trabajar sus tierras. Su producción la destina al mercado exterior, sin reinvertir en la agricultura por sus cuantiosas ganancias, que generalmente emplea en la compra de artículos suntuarios, cuando no, las depositan en instituciones bancarias extranjeras. Emplean mano de obra asalariada pero en las más viles condiciones de explotación.

Empresas capitalistas: En determinados procesos de la producción emplean maquinaria agrícola, abonos, fertilizantes, semillas seleccionadas y otros elementos técnicos. Los capitalistas invierten un porcentaje de utilidades para incrementar el capital constante de sus empresas, que necesitan mano de obra más calificada y más libre. Los dueños de estas empresas se dedican a producir y comercializar productos destinados a los mercados externos. Es frecuente que los finqueros capitalistas acudan a la formación de sociedades anónimas para la producción en mayor escala de los indicados artículos de exportación.

CAPÍTULO II

2. Principios del derecho agrario

2.1. Importancia de los principios dentro del derecho agrario

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

Sin embargo, es menester hacer un esbozo general del tema, debiéndose aclarar que en relación al número de principios que sustentan a esta rama del derecho, se han consultado algunos autores, y se contabilizan un sin número de ellos, y en algunos casos, se engloban varios principios en uno mismo.

Etimológicamente el término latino *principium* está compuesto por la raíz derivada de *pris*, que significa lo antiguo, y lo valioso, y de la raíz *cp* que aparece en el verbo *capere* - tomar- y en el sustantivo *caput* - cabeza- . Tiene, entonces, un sentido histórico, un sentido axiológico, y un sentido ontológico.

Según el diccionario de la real academia española de la lengua el término “principio” significa, entre otros, punto que se considera como primero en una extensión o cosa, base, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia, causa, origen de algo, cualquiera de las primeras proposiciones o verdades fundamentales por donde se empiezan a estudiar las ciencias o las artes.

Se dan, por tanto, los mismos significados al término “principio” tanto en la expresión principios jurídicos, como en la de principios del derecho. Lejos de entrar a definir, analizar, en definitiva, tratar el concepto del derecho se puede referenciar el derecho al orden natural únicamente, al positivo o a ambos a la vez.

La postura que se tome puede determinar que se entienda por principios jurídicos, una cosa distinta a principios generales del derecho, e incluso que haya distingo dentro de una misma expresión. El momento histórico-jurídico clave que puede hacer pensar en un cambio o evolución del pensamiento en torno a los principios jurídicos es la etapa de la codificación, pues con anterioridad a los códigos, sólo podía hablarse de principios jurídicos, y esto con cierta uniformidad por parte de los autores.

Los principios son criterios o entes de razón que expresan un juicio acerca de la conducta humana a seguir en cierta situación; cada uno de estos principios generales del derecho, es un criterio que expresa el comportamiento que han de tener los hombres en sus relaciones de intercambio, este criterio es real, tiene entidad, no como un ser que pueda ser captado por los sentidos del hombre - no como ser sensible- sino como un ser que subsiste en la inteligencia que la concibe.

El fundamento de estos principios, es la naturaleza humana racional, social y libre; ellos expresan el comportamiento que conviene al hombre seguir en orden a su perfeccionamiento como ser humano. Así, el principio de dar a cada quien lo suyo, indica el comportamiento que el hombre ha de tener con otros hombres, a fin de mantener la convivencia social; si cada quien tomara para sí mismo, lo que considerara propio, sin respetar lo suyo de cada quien, la convivencia civil degeneraría en la lucha de todos contra todos: en tal estado de cosas, no podrían los hombres desarrollar su propia naturaleza, que es por esencia social. Este ejemplo explica como el principio de dar a cada quien lo suyo, se impone como obligatorio: su cumplimiento es necesario - con necesidad de medio a fin- para el perfeccionamiento del hombre.

En relación a una noción general que defina qué son los principios del derecho de agrario, se puede indicar que según el autor José Ramón Medina son: "Las pautas o directrices que informan algunas normas e inspiran directa o indirectamente una serie de soluciones por lo que pueden servir para promover y encauzar la aprobación de

nuevas normas, orientar la interpretación de las existentes y resolver los casos no previstos"⁵.

Podría sustentarse de otro modo, argumentando que

a. Son enunciados básicos que contemplan, abarcan, comprenden una serie indefinida de situaciones. Un principio es algo más general que una norma porque sirve para inspirarla, para entenderla, para suplirla. De allí que se hable de principios básicos o fundamentales, porque sirven de cimiento a toda la estructura jurídico-normativa laboral.

b. Por ser propios del derecho agrario, son distintos de los que existen en otras ramas del derecho. Sirven para justificar su autonomía y su peculiaridad. Por eso, tienen que ser especiales, diferentes de los que rigen en otras zonas del derecho, no tienen por qué ser absolutamente exclusivos.

c. Todos los principios deben tener alguna conexión, ilación, consecuencia o armonía entre sí, ya que en su totalidad perfilan la fisonomía característica de una rama autónoma del derecho que debe tener su unidad y su cohesión internas.

Finalmente, acerca de las nociones generales sobre los principios del derecho agrario, el licenciado Manuel María de Zuleta, manifiesta que la función de los mismos es la siguiente:

“Informadora: inspiran al legislador, sirviendo como fundamento del ordenamiento jurídico. Sobre todo, esto con base en la función de la creación de la Ley, siendo los basamentos necesarios para estructurar un buen marco jurídico, en atención a necesidades populares.

5. Op Cit, Pág. 20

Normativa: actúan como fuente supletoria, en caso de ausencia de la ley. Son medios de integrar el derecho.

Interpretadora: operan como criterio orientador del juez o del intérprete, sin embargo, en nuestro país, no existen juzgados agrarios, que deben ser juzgados de jurisdicción privativa, es decir, con jueces especializados en esta rama del derecho”⁶.

2.2. En la legislación guatemalteca

Ha de tenerse en cuenta que, como rama formada en nuestros días, que transcurren bajo el signo de lo social condicionado por lo económico, el derecho agrario viene afectado por la preocupación social y por la económica, lo cual influye poderosamente en su carácter.

Tal hecho reviste tanta importancia, que ciertos tratadistas de derecho social han incluido dentro de éste ciertas instituciones que se estudian dentro del derecho agrario, tales como las que protegen a los campesinos o les facilitan el acceso a la propiedad de la tierra.

Las instituciones jurídicas que tienden a la protección del pequeño cultivador autónomo muy poco tienen de común con las que amparan al obrero de ciudad. La condición del campesino tiene más semejanza con la del artesano y con la de ciertos pescadores propietarios de sus pequeñas embarcaciones y útiles de pesca.

Únicamente existen dentro de nuestra legislación positiva actual, algunos seguros sociales de los cuales disfruta el campesino autónomo, al igual que el obrero, si bien con un régimen especial para el campo. Por ello, se debe construir una concepción de principios dentro del derecho agrario que comprenda las instituciones jurídicas peculiares del modo de ser campesino, relacionado más o menos directamente con la

6. De Zuleta, Manuel. **Derecho Agrario**, Pág. 5.

explotación de la tierra, incluyendo las protectoras de los grupos sociales económicamente más débiles que viven del campo.

Como se establecía al inicio de este capítulo, guardando la relación existente entre el derecho agrario con el derecho laboral, los principios entran en común nexo por proteger intereses particulares de la parte económicamente más débil. Tanto así, que en el estudio del derecho agrario no es posible prescindir de su consideración, pues completa el cuadro de las instituciones jurídicas dentro de las cuales se desenvuelve la producción agrícola. Por tanto, como ya se indicó, al hablar del trabajo del hombre en relación con la producción agrícola, se incluye ciertos principios relativos al derecho laboral, como principios del derecho agrario.

Y recalcando lo indicado en capítulos anteriores, y en virtud de los principios rectores dentro de nuestra área de investigación, el derecho agrario debe alinearse dentro de la serie de ramas especializadas del derecho, con un carácter en gran parte privado, pero complementado por el público, cuya influencia es fortalecida por el hecho de la preocupación social, ya que al reforzarse en la administración pública, el carácter de promotora del bien común ha de intervenir, cada vez más, en relaciones jurídicas antes sometidas plenamente al voluntarismo tan frecuente en el derecho privado.

Aunque conceptualizados como "características ideológicas" que deben inspirar la legislación agraria, es generalizada y aceptada la opinión dentro de los expertos guatemaltecos. Esos principios se resumen de la manera siguiente:

Tutelaridad

De irrenunciabilidad - garantías mínimas-

De naturaleza económico social

Democrático

Realismo y objetividad

Sencillez o antiformalista

Conciliatorio

2.2.1. Tutelaridad

El derecho agrario ejerce un papel de protección y amparo para las masas que laboran en el campo, es decir, que les otorga un resguardo jurídico preferente, ante el sometimiento y la explotación a que han estado sujetas por parte de los grandes propietarios de la tierra.

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

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

Este principio es también llamado principio protector; el campesino está en una situación de desventaja en relación al terrateniente; y esta desventaja se puede notar en la mayoría de los casos.

2.2.2. De irrenunciabilidad

Es decir, que el derecho agrario cumple un propósito, de establecer derechos mínimos para el campesino, de carácter irrenunciable para él y su formulación no excluye otras que, aunque no figuren expresamente en la legislación, son patrimonio de la persona humana.

Surge como la imposibilidad jurídica de privarse voluntariamente de una o más ventajas concedidas por el derecho agrario en beneficio propio.

Si fuera el caso de darse la renuncia por el campesino de los beneficios que la ley le concede, se dan las dos circunstancias que hacen imposible la renuncia. Pertenecen al orden público que el derecho a la tierra, y a laborar la misma sea debidamente protegido; que la codicia no explote a la necesidad; que impere la verdadera libertad, no disminuida por las trabas económicas.

Y aquí precisamente sí lo podríamos comparar con el derecho común, en el sentido de la renuncia por parte del campesino ante los derechos o facultades que se le otorgan, viendo estas facultades, como la posibilidad de laborar la tierra, otorgándole de las mismas para él y su familia, sería esa renuncia, en beneficio de los grandes terratenientes, constituyéndose para ellos como un relativo enriquecimiento indebido.

2.2.3. Naturaleza económico-social

El derecho agrario, es por excelencia, de naturaleza económico social, pues sus normas se orientan a dar solución a los problemas de esta naturaleza, especialmente a los relacionados con la tenencia y explotación de la tierra y la asistencia integral de las masas rurales. En este sentido nuestra materia, como ya quedó expresado anteriormente, guarda estrecha relación con la economía y la sociología, que le sirve de valiosos auxiliares en la formulación y aplicación de las reglas jurídicas.

Además, tal y como lo establece Antonio Carroza, la misma naturaleza de sus normas, hacen que el derecho agrario “limite en gran medida la autonomía de la voluntad, que es propio del derecho civil, en el cual las partes tienen un libre arbitrio en todo contrato, para perfeccionar un convenio, sin que su voluntad esté

condicionada”⁷, lo cual en el derecho agrario sí lo está, en virtud que existen diversos factores y desigualdades de carácter económico social que impiden que en todo contrato se pacten cláusulas y condiciones exageradas y abusivas obviamente en detrimento de la clase económicamente más débil.

Este principio está en íntima relación con el principio tutelar y con la naturaleza jurídica del derecho agrario, que es de orden público, porque: Las normas jurídicas son reglas de conducta cuya observancia está garantizada por el estado.

2.2.4. Democrático

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

Por principio, todo derecho debe ser expresión del ejercicio real de la democracia, más aún tratándose del derecho agrario.

2.2.5. Realista y objetivo

Es realista porque sitúa y examina al hombre dentro del marco de su realidad social y pretende resolver los problemas que surgen de la actividad agropecuaria con discernimientos ciertos y verdaderos. En cuanto a la objetividad, las cuestiones que ya existen y las que emanen con motivo de su aplicación, tiende a resolverlas con base en hechos objetivos y tangibles.

7 Carroza, Antonio. **Teoría General e Institutos del Derecho Agrario**, Pág. 35.

Este principio es de gran trascendencia en el derecho agrario, toda vez que significa que esta disciplina jurídica recoge los hechos concretos de la vida social para lograr una solución justa de los hechos conflictivos que se presentan, esta disciplina jurídica no debe perseguir soluciones legales únicamente, sino fundamentalmente justas.

Además, en materia agraria ha de prevalecer siempre la verdad de los hechos por encima de los acuerdos formales. Esta segunda significación queda de manifiesto especialmente en la frase que considera erróneo pretender juzgar la naturaleza de una relación de acuerdo con lo que las partes hubieran pactado, ya que si las estipulaciones consignadas no corresponden a la realidad, carecerán de todo valor.

2.2.6. Sencillez y antiformalista

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

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

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

2.2.7. Equidad

Mediante este principio se persigue que el campesino reciba un trato justo, una atención adecuada según su dignidad humana y como elemento fundamental de la producción, que significa el desarrollo de la sociedad.

2.2.8. Conciliatorio

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

CAPÍTULO III

3. Contratos agrarios.

3.1. Negocio jurídico

En cuanto a los contratos agrarios, se debe abordar acerca de lo que es su base, su esencia, su origen, por lo tanto, se hace breve referencia del negocio jurídico, al ser el género de la declaración de voluntad entre sujetos, por lo que de conformidad con la doctrina tradicional alemana, el negocio jurídico, es el acto lícito que, a consecuencia de una manifestación de voluntad, debe producir efectos jurídicos.

Dentro de las características principales del negocio jurídico, se encuentran las siguientes:

a. Es una manifestación de voluntad, o sea, que todo negocio jurídico supone el concurso de dos elementos, el interno que es propiamente la voluntad; y el externo que es esa manifestación de voluntad por medios sensibles para que sea patenta al interesado.

b. La manifestación de voluntad debe ir dirigida a producir un efecto por el declarante.

c. El efecto debe producir consecuencias jurídicas.

Para que el negocio jurídico exista, es necesario que estén presentes ciertas circunstancias para que alcance su validez, las cuales son conocidas como presupuesto de todo negocio jurídico, pudiéndose clasificar en subjetivos y objetivos.

Los presupuestos subjetivos, se refieren a la potencialidad del sujeto de expresar mediante un comportamiento propio de intereses jurídicamente relevantes, siendo: la capacidad, la legitimación, la titularidad y la facultad de disposición.

Los presupuestos objetivos, son aquellos que se refieren al objeto, a la idoneidad del mismo, para servir como materia del negocio. El objeto es esencial en materia de negocios jurídicos.

3.2. El negocio jurídico y el contrato

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

Modernamente la doctrina distingue la figura del negocio jurídico como categoría más amplia que comprende todos los actos de autonomía privada, como tales, relevantes para el derecho y la figura del contrato, que represente una especie de negocio jurídico.

3.3. La contratación agraria en general

3.3.1. 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 conviene 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 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.

3.3.2. Noción del contrato agrario

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

Es sino hasta el año de 1972 cuando se comienza a delimitar con caracteres propios, los distintos institutos del derecho agrario, dentro de los cuales figura como uno de los más novedosos, el contrato agrario, el cual dentro de sus particularidades esenciales, se encuentra la cierta limitación a la autonomía de la voluntad, atendiendo obviamente a la naturaleza de derecho público o social de

esta rama del derecho, respecto del cual en muchas legislaciones todavía no se cuenta con una adecuada normativa.

En la doctrina se discute todavía si es apropiado hablar de contrato agrario, como figura contractual unitaria o si es preciso hablar de contratos agrarios. En algunos países, se ha producido una reducción de todos los contratos agrarios en un solo contrato: El arrendamiento; mientras que en otros países consideran convenientes establecer la regulación de los tipos de contratos agrarios de más frecuente uso en el país.

En lo que sí hay acuerdo en la doctrina, es en considerar que el contrato agrario o si se quiere, los contratos agrarios, cumplen una función social, siendo la razón, porque los contratos agrarios son instrumentos que vinculan a los sujetos con el proceso económico, lo cual conlleva un problema social, si se permite que al amparo de principios privatistas como el de la autonomía de la voluntad que impone en materia civil, sea el contratante más fuerte económicamente quien establezca las reglas de la relación contractual.

Por tal razón en sede agraria, existe la tendencia cada vez más presente a poner límites a la autonomía de la voluntad, ello porque la equidad, indica que la aspiración a una igualdad sustancial entre la partes de la relación jurídica, es más tomada en cuenta en materia agraria y laboral. Es innegable que ambos derechos surgen ante la insuficiencia de los instrumentos civilistas de tutela al contratante más débil, constituyéndose en protectores de las categorías más oprimidas, lo que de alguna manera les permite ser portadores de justicia social.

La moderna doctrina de derecho agrario define el contrato agrario como aquel que tiene por finalidad dar vida y fortalecimiento a la empresa agraria. El contrato agrario es un contrato consensual, producto del acuerdo de voluntad entre el propietario de los bienes de producción y quien necesita de estos últimos para sacar adelante su empresa, y que es además asociativo y de cambio, por cuanto

que hay una armonía entre los intereses de las partes ya que ambas quieren que la empresa cumpla su función económico-social mediante el desarrollo de su gestión productiva.

La actual noción de contrato agrario, varía profundamente, sobre todo a raíz del diverso significado atribuido al adjetivo agrario, ya que la noción de agricultura no viene relegada al régimen propietario y al mero ejercicio del derecho de propiedad, sino que, con la adopción de ésta como piedra angular de la economía, el contrato agrario comienza a identificarse con la actividad de producción desarrollada por el agricultor y por los tanto con el complejo de actos y relaciones que tienen como finalidad la organización de una empresa agrícola. Y concluyen en que entre contrato y empresa agrícola existe una constante y estrecha relación.

El autor Ricardo Zeledón define al contrato agrario como “la relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común, destinado a seguir los derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios”⁸, más claro aún con relación a la actividad agraria o empresarial.

3.3.3. Naturaleza jurídica e Importancia de los contratos agrarios

Anteriormente cuando se abordó el tema de la noción del contrato agrario se hizo relación de que el contrato agrario tiene por propósito dar vida y fortalecimiento a la empresa agraria.

No se niega que entre el contrato agrario y la empresa agraria exista una estrecha relación; sin embargo, no se debe confundir la finalidad con la esencia del contrato agrario ya que la finalidad principal del contrato agrario puede ser la de dar vida o permitir el ejercicio de la empresa agraria y ya se consideró que lo que determina la esencia de lo agrario está constituido por el desarrollo del ciclo

8. Zeledón, Ricardo, *Origen del Moderno Derecho Agrario*, Pág. 27.

biológico, de crianza de animales y cultivo de vegetales, en esa virtud es éste el que permite calificar si un contrato es o no es agrario.

Dicho en otras palabras, lo que determina la naturaleza del contrato agrario es que se desarrolle el citado ciclo biológico, que constituye el núcleo fundamental de la actividad agraria. En efecto sobre el particular, el maestro José Ramón Medina, expresa: “precisamente hoy que con los avances de la ciencia agronómica, se desarrolla formas nuevas de cultivo - invernadero, sericultura, acuicultura, etc.- y el fundo - terreno- va cada vez más perdiendo la posición central que ocupaba en el pasado y ya no es más el elemento absolutamente indispensable y da mayor valor económico de la explotación, se ha puesto de relieve que el núcleo fundamental de la actividad agrícola, en todo tiempo, viene constituido por el ciclo biológico de crianza y cultivo de seres vivos, sean animales o vegetales, utilizando las fuerzas de la naturaleza, éste presenta la empresa como sucede en la mayor parte de los casos, como aquellos en que la actividad agraria no se desenvuelve en forma de empresa”⁹.

El contrato agrario sirve precisamente, a través de la obtención de la utilización de los recursos naturales, para llevar a cabo el cultivo de la verdadera causa genérica del contrato agrario. Si luego naciera la empresa, esta causa genérica estrechamente unida al ciclo biológico vendrá a ser también el objeto de la empresa.

3.4. Características 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

9. Medina, José, **Derecho Agrario**, Pág. 48.

no se encuentran a un mismo nivel, es decir, que el mayor poder económico se encuentra para una de las partes, siendo siempre la más desprotegida, el campesino carente de tierra y elementos de producción agraria, y se hace necesario dar mayor protección, al contratante más débil económicamente, para evitar que el contratante más fuerte económicamente sea quien establezca o imponga las cláusulas del contrato en perjuicio de otro contratante.

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

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

d. 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 que ostente el título respectivo es a quien protege la ley.

3.5. Elementos de los contratos agrarios

Dentro de la doctrina dominante de los contratos agrarios vamos a encontrar tres elementos fundamentales a saber.

Sujetos.

Objetos.

Causa.

3.5.1. Los sujetos de los contratos agrarios

En la contratación agraria, en términos generales encontramos dos sujetos:

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 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 el transferirlo delega esa responsabilidad en quien recibe el bien productivo, reservándose el derecho de controlar la debida utilización que se haga del mismo.

El sujeto que recibe el bien productivo, quien tiene a su cargo el ejercicio de la actividad agraria y que por tal razón es quien realmente hace que el bien cumpla su función económico-social. A este sujeto se exige que para poder realizar una

mejor exploración del bien productivo en beneficio de la comunidad, debe tener profesionalidad, es decir, que tenga conocimientos técnicos y aptitudes personales para el buen desarrollo de la actividad agraria y que ésta sea su ocupación principal, habitual - llámese a éste sujeto cultivador directo, 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 muchas de sus exigencias. Esto quiere decir que en los contratos agrarios no rige plenamente 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.

3.5.2. El objeto de los contratos agrarios

El objeto de los contratos agrarios lo constituye la hacienda, como le llaman los italianos, o “explotación” como le denominan los franceses, la cual está constituida por el conjunto de bienes materiales o inmateriales, muebles e inmuebles que se utilizan para realizar el proceso productivo de vegetales o animales - o para llevar a feliz término el fin productivo de la empresa-.

De conformidad con lo expuesto, la hacienda como anteriormente se explicó, 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.

3.5.3. 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 da fisonomía especial.

La doctrina dominante, señala que la causa de los contratos agrarios es la empresa agraria. El maestro Antonio Carroza, en un interesante estudio sobre los contratos agrarios, concluye en que “el único dato que nos permite unificar los contratos agrarios, está en la prefiguración de la empresa agraria, la cual infaliblemente decursa en diversas formas entre los elementos causales del contrato”¹⁰.

Los contratos agrarios en la innegable variedad de estructuras que los distingue en subespecie y cada una de éstas en tipos, se acumulan en aquella unión funcional que se instaura entre empresa y contrato.

3.6. Diferencia entre los contratos agrarios y los 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 los últimos años se han venido introduciendo en la actividad agraria y por tal en la agricultura, en la necesidad de aumentar la producción para satisfacer las necesidades de la comunidad.

Las diferencias mas relevantes que se han señalado entre los contratos agrarios y los contratos civiles son:

En cuanto a la causa de los contratos, en la contratación civil, tal y como lo expone Mariano López y López, “la causa o la función es el goce y disfrute del bien por parte de quien lo adquiere, dejándosele en libertad en la mayor parte de los casos sobre la

10. Carroza, Antonio, *Teoría General e Institutos del Derecho Agrario*, Pág. 48.

disposición del bien”¹¹; 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.

En el contrato civil priva el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, así con la protección al derecho de propiedad, mientras que en la contratación agraria, en forma cada vez más creciente, se tiende a limitar la autonomía de la voluntad de las partes, en la determinación de las cláusulas del trato, como ya se explicó, así mismo se le da mayor importancia al elemento 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.

En el contrato civil, la formalidad queda a la libre elección de las partes, mientras que en la contratación agraria se impone la forma escrita, para que constituya medio de prueba a las partes.

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

En los contratos civiles, como es toda la materia civil goza de especial protección quien ostente o tenga a su favor el título de propiedad sobre el bien; en cambio, en materia agraria goza de especial protección, quien realiza la actividad agraria, quien

11. López, Mariano, **El Contrato**, Pág. 129.

efectúa el trabajo, quien hace que el bien cumpla una función productiva, independientemente de que sea o no propietario del bien.

3.7. Los contratos nominados e innominados

3.7.1. Contratos nominados

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

3.7.2. Contratos innominados

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

3.8. Los contratos agrarios en particular

3.8.1. El contrato de arrendamiento

El arrendamiento agrario ha sido denominado por algunos autores, como arrendamiento rural, denominación que no se concede correcta, pues rural no es sinónimo de agrario. Lo rural obedece a un criterio de ubicación geográfica que contrapone a lo urbano, mientras que el territorio agrario hace referencia a la calidad, uso, destino o aptitud de los bienes a la producción de vegetales y animales.

De tal manera que el arrendamiento es agrario, cuando el bien objeto de este contrato se destina o utiliza para el desarrollo de la actividad agraria independientemente del lugar donde este ubicado.

La ley de transformación agraria, en su Artículo 140 establece lo siguiente “el Instituto de Transformación Agraria, bajo su responsabilidad cuidará: a- de que en los contratos de arrendamiento de fincas rústicas, propiedad de la nación, se incluya el inventario respectivo, con especificación de la maquinaria, útiles, enseres, semovientes y demás bienes que se entreguen al arrendatario...”

Dentro de los elementos principales de este contrato están:

Los derechos y obligaciones de las partes contratantes -arrendante y arrendatario-

El precio o renta.

La duración o prórroga.

Las mejoras.

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

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

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

De las mejoras, estas deben ser: necesarias, útiles, sociales, de ornato.

3.8.2. El contrato de aparcería

Es el contrato de tipo agrario por el cual una persona - campesino o campesina- recibe tierras para cultivarlas a cambio pagan a otra persona - dueño, terrateniente o el Estado- una parte alícuota de las cosechas obtenidas. La función de este contrato estriba en dar la oportunidad a las campesinas y campesinos de progresar económicamente sin correr el riesgo de empobrecerse pagando en dinero tierras que no producen.

El contrato de aparcería, como acertadamente deduce Eduardo Pigretti, “es la forma de tenencia en donde el aparcero recibe determinado predio por un tiempo limitado, por lo general el de la cosecha o de un año, por lo general a cambio de una parte de la cosecha”¹².

Las finalidades de este contrato son

- Obtener tierras.
- Da el derecho de explotarlas.
- Da la facultad de pagarlas con una parte proporcional de la cosecha que obtenga.

12. Pigretti, Eduardo, **Contratos Agrarios**, Pág. 89.

- Dar la oportunidad a los campesinos y campesinas de progresar económicamente sin correr el riesgo de empobrecerse.

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 el arrendamiento- , ya que en los años malos puede ser superior a los ingresos de la explotación o cosechado.

Existen personas que sostienen que se debe abolir completamente la tenencia indirecta de la tierra, porque ella es contraria al principio de función social de la propiedad. Otros sostienen que con la 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 resentimientos en los grupos sociales.

3.8.3. El esquilmo

Este es un contrato agrario que no aparece regulado en la legislación guatemalteca, ni en muchos países latinoamericanos, sin embargo, sí se practica en nuestros medios y consiste en que, el propietario de un fundo agrario, concede al trabajador agrario, llámese así al agricultor, productor, etc., el derecho de trabajar un fundo agrario generalmente durante un año, sin que tenga que pagar en dinero o especie por ello, a cambio, después de la cosecha, limpie, desmonte el mismo y lo entregue sembrado de pasto.

Algunos autores comentan que este contrato, como el de aparcería, se asemeja al contrato de arrendamiento agrario.

Este es un contrato por medio del cual un sujeto otorga a otro un terreno durante un tiempo determinado a cambio de una contraprestación, una de sus

características principales es que es un contrato oneroso y se debe cuidar el fundo como buen padre. Es muy semejante al contrato de arrendamiento aunque en este último se debe de pagar un canon ya sea con dinero o bien con frutos.

3.8.4. El repasto

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

3.8.5. El contrato de adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar

Compenetrándonos ya dentro de nuestra investigación, y acercándonos al contrato objeto de la presente tesis, no debemos abstraernos de los principales orígenes del contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria, como lo es el contrato de adjudicación de fundos agrarios en patrimonio familiar, siendo factor directo regulado en la ley de transformación agraria, que posteriormente devendría a regularse en la ley del fondo de tierras.

Y es que de conformidad con el Artículo 104 de la ley de transformación agraria, decreto 1,551 del Congreso de la República, “el Estado asume la tarea de crear patrimonio agrarios familiares, para adjudicarlos a campesinos guatemaltecos, en condiciones de precio y pago que faciliten su adquisición, para quienes no gozan de otro patrimonio que el de su propio trabajo”, en virtud de lo anterior “el Instituto Nacional de Transformación Agraria designará a este objeto, de acuerdo a los programas que elabore al afecto, las fincas rústicas y demás bienes que integran su patrimonio”.

La misma ley de transformación agraria 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 conviva bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias ocasionales del cultivo y sin que, en ningún caso, el número de jornales de éstos exceda del 25 por ciento del total necesario para el adecuado laboreo de la explotación -de conformidad con el Artículo 74 de la ley de transformación agraria-.

Lo expresado en el párrafo anterior es lo que en la doctrina y en otras legislaciones se conoce como la pequeña empresa agraria o empresa familiar, que tiene como característica esencial valorizar el factor trabajo o expensas del capital, toda vez que no se permite el trabajo subordinado o salariado, más que ocasionalmente según las exigencias del cultivo.

Otra característica fundamental de este tipo de empresa agraria, es que básicamente se produce para el auto consumo aún cuando la ley de transformación agraria establezca que la producción deberá estar orientada hacia el mercado - en el Artículo 73 de la referida ley-.

La adjudicación de fundos agrarios para constituir patrimonios familiares, es un contrato agrario, por medio del cual el Estado a través del Instituto Nacional de Transformación agraria adjudica a un trabajador o empresario agrario guatemalteco que reúna los requisitos establecidos en la ley de transformación

agraria un fondo agrario para que se constituya una empresa agraria, debiendo éste pagar el precio en la forma, modo o lugar establecido y sujetarse a las condiciones contenidas en la ley.

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

- Quien deberá vivir, cultivar o explotar directa y personalmente el fundo adjudicado, asistido únicamente de su familia.

- Que le es prohibido abandonarlo, arrendarlo, darle uso distinto al que le adjudicó la presente o explotarlo en forma indirecta como lo prevé la ley.

- En caso de incumplimiento, el Instituto Nacional de Transformación Agraria le cancelará sus derechos.

- 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.

Tomando como base este contrato, y en virtud que es un contrato que en nuestra realidad ya no se aplica, por la falta de aplicación de la ley de transformación agraria, se le ha trasladado la responsabilidad de aplicar las políticas y proyectos agrarios del Estado en cuanto a la adjudicación de tierras al Fondo de Tierras, debiéndose los contratos sujetarse a modalidades diferentes que en el próximo capítulo analizaremos más apropiadamente.

CAPÍTULO IV

4. El contrato agrario de compraventa y mutuo con garantía hipotecaria

4.1. Antecedentes

Para desarrollar nuestro tema principal, se debe previamente determinar las características y modalidades que encierra la contratación agraria, llevando a cabo una breve referencia de las políticas agrarias predominantes en nuestra patria, al menos las más importantes en cuanto a la adjudicación de tierras realizada por los diferentes gobiernos que hemos tenido, fundamentalmente para comparar las modalidades mediante las cuales se otorgaban tierras a campesinos beneficiarios, hasta nuestros días, que va desde el mandato del presidente Jacobo Arbenz Guzmán con su reforma agraria, la ley de transformación agraria, promulgada en el gobierno del presidente Miguel Idígoras Fuentes, hasta llegar a nuestros días con la ley del fondo de tierras, devenido de la firma de los acuerdos de paz, en el gobierno de Álvaro Arzú Irigoyen.

4.1.1. Decreto 900 -reforma agraria-

El ascenso del gobierno de Arbenz, marcó una página importante en la política agraria de Guatemala, sobre todo, por haber sido uno de los más comprometidos con la clase obrera y campesina del país, lo cual indujo a llevar a la práctica un programa de reforma agraria, con base en el decreto 900.

Este decreto establecía entre sus preceptos que: sus propósitos fundamentales expresados casi todos en los tres primeros Artículos de la ley, eran: abolir las formas atrasadas en las relaciones de producción, en especial, las servidumbres de trabajo y remanentes de esclavitud, como las encomiendas de indígenas; dotar de tierras a los trabajadores agrícolas que no las poseyeran, o que poseyeran muy pocas, facilitar los medios de producción y asistencia técnica para mejorar los métodos de explotación; expandir el crédito agrícola para que se alcanzara a todos los agricultores, etc. De este modo se sustituirían las antiguas

formas de producción por otras que prepararían el camino para la industrialización de Guatemala.

La ley incluiría una serie de disposiciones para lograr los objetivos mencionados; muchas de éstas eran ciertamente apropiadas para las condiciones del país, aunque otras daban la impresión de querer concentrar en manos del gobierno el control sobre la tierra.

La política agraria en esta época, con la implementación de este decreto, promovió la expropiación que afectaba a los propietarios de todas aquellas tierras que se encontraban ociosas, así como aquellas que no se encontraban cultivadas directamente por sus propietarios. Las tierras expropiadas serían entregadas principalmente a mozos, campesinos y trabajadores agrícolas en usufructo vitalicio, en arrendamiento o propiedad.

Y he aquí, la forma que los beneficiarios recibían estas tierras expropiadas, se basaban en que debían pagar la tierra recibida, por medio de un porcentaje de la producción anual durante un determinado número de años, según el tipo de beneficiario. El decreto estipulaba, además, que las tierras fueran entregadas en propiedad y no podían ser vendidas ni enajenadas durante un lapso de 25 años.

Las tierras expropiadas serían pagadas con bonos agrarios, los que serían garantizados por el gobierno y gozarían de un tres por ciento de interés anual, con un plazo máximo de pago no mayor de 25 años.

Se estimó que con las 1,284 fincas otorgadas tanto en propiedad como en usufructo vitalicio, fueron favorecidas aproximadamente 100,000 familias. Sin embargo, en 1954, el gobierno del presidente Arbenz, fue derrocado, tomando posesión el general Carlos Castillo Armas, quien dentro de sus políticas agrarias, fue primero, eliminar la Constitución vigente, así como los instrumentos de carácter

jurídico que en materia agraria habían contribuido a transformar la estructura del agro.

Con las nuevas autoridades gubernamentales se establece en nuestro país una concepción distinta de la política agraria, sustentada ahora en acciones de colonización de nuevas tierras. En julio de 1954 fue emitido el decreto 31 por parte de la junta de gobierno, como instrumento legal por medio del cual se eliminaban las disposiciones del gobierno anterior, y a su vez, “la justificación legal de los actos efectuados por los finqueros quienes a la caída del gobierno de Arbenz comenzaron a recuperar de hecho las tierras de que habían sido desposeídos”.

Si bien, dentro de las políticas del gobierno de Castillo Armas, se encontraba la de expropiación de tierras ociosas, esta nunca se llevaba a cabo, y este instrumento jurídico le dio pie a nuevas formas de dotación de tierras, a través de las denominadas zonas de desarrollo agrario.

Las zonas de desarrollo agrario nunca afectaron a la propiedad particular, sino se limitaron a las tierras propiedad del Estado. Esta política se mantuvo vigente hasta 1962.

4.1.2. Decreto 1,551 -ley de transformación agraria-

Como consecuencia de la suscripción de la Carta de Punta del Este por todos los países de América Latina, en el marco de la alianza para el progreso, los diferentes gobiernos se vieron comprometidos a suscribir el compromiso de llevar a la práctica transformaciones de la estructura agraria, tendientes a su modernización.

El gobierno de Guatemala, cuyo presidente era el General Miguel Idígoras Fuentes, promulgó esta ley, que como base fundamental, consideraba que “es conveniente dotar a la república de una ley que norme la garantía constitucional a

la propiedad privada, las condiciones indispensables para que el propietario alcance el más alto índice de desarrollo y utilización de sus bienes y que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección al patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la nación, precisándose el concepto de tierra ociosa y el gravamen que pesará sobre ésta, regulándose la expropiación y proporcionándose medidas para el desarrollo agrario del país, todo de acuerdo con las condiciones y características de cada región, estableciéndose los procedimientos y los órganos para su aplicación, a fin de llevar al campesino guatemalteco a la justicia social”.

A pesar del contenido del considerando en lo relativo a la expropiación de tierras ociosas, en contrario se mantuvo intacta la propiedad privada ociosa y se fortalecieron mecanismos de dotación de tierras de propiedad del Estado, a pesar de lo dispuesto en el Artículo seis del decreto 1,551: “para el cumplimiento de sus fines y en la forma que lo establece la presente ley, el Instituto tendrá disponibilidad sobre los bienes siguientes a- Las fincas rústicas nacionales y terrenos baldíos. b- Las tierras ociosas que sean objeto de expropiación. c- Las tierras que adquiera por compra, permuta o donación, y d- Las tierras que adquiera por enajenación forzosa realizada en virtud de las atribuciones que le están conferidas”. Se estableció asimismo, un impuesto sobre tierras ociosas cuyo monto oscilaba entre dos quetzales con cincuenta centavos por hectárea para las tierras de primera clase y 75 centavos de quetzal por hectárea para las tierras de quinta clase.

El decreto 1,551 previó la aplicación de un impuesto sobre tierras ociosas, que podría ser aplicado y que permitiría obtener fondos y, en algunos casos, tierras para repartirse. Sin embargo, la aplicación de la ley, en lo que corresponde al capítulo II, sobre tierras ociosas, no ha redituado lo que de él se esperaba, ni en tierras ni en dinero.

La diferencia fundamental entre el decreto 900 y la ley de transformación agraria, era que en el primero, se autorizó la expropiación de tierras privadas,

mientras que en el decreto 1,551 se tiende a la apertura y ampliación de la frontera agrícola sobre la base de la utilización de tierras públicas y la compraventa.

La poca eficiencia de la política agraria desde 1956 hasta 1983 se expresa en términos referidos a la cantidad de tierra otorgada. Si comparamos la proporción de tierras otorgada de 1956 hasta 1983, con la dotación de tierra por medio del decreto 900, se puede apreciar que en el transcurso de 37 años se ha otorgado tierra en una relación casi similar a la cantidad de la ley de reforma agraria.

Entre 1984 y 1996, se utilizó una estrategia diferente en términos de política agraria, ya que predominó como mecanismo para tener acceso a la tierra por parte de los más pobres, la compraventa.

En todo este proceso, el marco jurídico institucional, no tuvo variaciones lo cual limitó el desarrollo del mercado de tierras que se quiso impulsar, además de que no se utilizó una política de créditos blandos para favorecer a los campesinos sin tierra y a los que la tienen en cantidades insuficientes.

El marco legal de la política agraria continuó siendo el decreto 1,551, ley de transformación agraria, la cual establecía ciertos derechos y garantías, aún en beneficio de los campesinos que optaran a la adjudicación de una parcela agraria, en virtud que el Estado, en dicha época, tenía cierta conciencia social, en ayuda de la clase social más necesitada del país.

De acuerdo a la ley de transformación agraria, el sujeto bajo tutela sería el campesino beneficiado, mientras que el Inta, como institución, en nombre del Estado, actuaría como ejecutor de la tutela. Cuando el Inta surgió, al igual que el derecho familiar, la tutela duraría 20 años.

Esta tutela consistía en que durante un período de 20 años no podría el campesino ser legítimo propietario de su tierra, aunque hubiese cancelado

totalmente su valor; durante este período no podría, sin previa autorización del Inta, hacer cambios económicos en su tierra, ni realizar acciones de traslado de dominio en cualesquiera de sus facetas.

En relación a la constitución del patrimonio familiar agrario, podemos decir que en términos generales, el patrimonio familiar se encuentra regulado en el código civil, en lo relacionado al derecho de familia. En el patrimonio familiar se prevé la seguridad para toda la familia y especialmente para los menores bajo la patria potestad y su desarrollo ulterior. En caso de ausencia de los padres, les sustituye en sus funciones el tutor, ya que de acuerdo a la ley, la tutela significa protección al incapaz o al menor. La constitución de patrimonio familiar es una decisión de la familia, que en ningún caso puede ser impuesto, pues se desvirtúa su origen.

4.1.3. Decreto 24-99 -ley del fondo de tierras-

En la Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 68, se establece que “Mediante programas especiales y legislación adecuada, el Estado proveerá de tierras estatales a comunidades indígenas que las necesiten para su desarrollo”; asimismo, dentro de nuestra Carta Magna, en su Artículo 119 literal d, se determina que “son obligaciones del Estado: . . . d- Velar por la elevación el nivel de vida de todos los habitantes del país, procurando el bienestar de la familia” y en el literal j “impulsar activamente programas de desarrollo rural que tiendan a incrementar y diversificar la producción nacional con base en el principio de la propiedad privada y de la protección al patrimonio familiar. Debe darse al campesino y al artesano ayuda técnica y económica”.

Como se puede observar, en nuestra Constitución Política, que entró en vigencia en enero de 1986, en su marco político jurídico, se establecen ciertos principios ideológicos, como lo son, el de justicia social, el bien común, que fungen como bastiones de las relaciones que el Estado debe desarrollar para procurar el

bienestar de la población en general, y ahora bien, aplicándose al derecho agrario, y básicamente en cuanto a la adjudicación de tierras estatales, se debe impulsar programas y proyectos que realmente procuren un desarrollo económico y social para los campesinos desproveídos de la misma.

A partir de los acuerdos de paz y concretamente con el acuerdo sobre identidad de los pueblos indígenas y el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, se sentaron las bases a partir de 1996, para la creación de un conjunto de instituciones que coadyuvan a la política agraria. Dentro de estas instituciones, se creó el Fondo de Tierras, según el decreto 24-99.

Se destaca que la ley del fondo de tierras, modificó la estructura del Inta, al constituirlo nada más como “una entidad descentralizada adscrita al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación” adquiriendo el nombre de MAGA-INTA, correspondiéndole funcionalmente el traslado de expedientes para que Fontierra de paso al proceso de regularización de la propiedad.

Dentro de la parte considerativa de la ley del fondo de tierras, se establecen esas razones o motivos que dan origen a un nuevo decreto, y basándose lo legisladores en dar cumplimiento a los enunciados y principios a que se refieren los acuerdos de paz, determinan que: “Grandes sectores de la población guatemalteca, particularmente los pueblos indígenas, están integrados por campesinos y campesinas sin tierra o con áreas insuficientes, lo que les dificulta el acceso a mejores condiciones de vida en libertad, justicia, seguridad y paz para su desarrollo integral”, es así, como se busca de alguna manera, establecer mejores condiciones para que prospere el desarrollo de los grupos sociales más desprotegidos del país.

Y para desarrollar el marco considerativo de la ley, en busca de lo ante descrito, se establecen los objetivos fundamentales del Fondo de Tierras, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

- a. Definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra.
- b. Administrar los programas de financiamiento público orientados a facilitar de diversas formas el acceso a tierras productivas.
- c. Facilitar el acceso a la tierra en propiedad a campesinos y campesinas en forma individual u organizada a través de mecanismos financieros adecuados.
- d. Promover la accesibilidad de recursos para la compraventa de tierras.

Sin embargo, Fontierra presenta verdaderas limitaciones en su accionar, como para llevar a la práctica una verdadera transformación agraria que sienta las bases del desarrollo nacional.

El modelo de desarrollo tiene que repensarse a partir del sector agropecuario cuya estructura continúa siendo una verdadera restricción para el desarrollo nacional y para articularse a otros sectores productivos.

El Fondo de Tierras, es una institución que se establece para facilitar el acceso a la adquisición de tierra y servicios de asistencia técnica y jurídica a los beneficiarios calificados, además, debe calificar a los beneficiarios de acuerdo a las normas contenidas en la ley y sus reglamentos.

La problemática de la tenencia de la tierra no se pudo resolver en forma sustantiva con el decreto 1,551. Es por eso que dentro del proceso de paz se dieron una serie de conversaciones que desembocaron entre otras cosas en el acuerdo sobre aspectos socioeconómicos y situación agraria, firmado por el gobierno y la Unidad Revolucionaria Nacional Guatemalteca.

En el referido acuerdo las partes reconocen que la “resolución de la problemática agraria y el desarrollo rural son fundamentales e ineludibles para dar

respuesta a la situación de la mayoría de la población que vive en el medio rural y que es la más afectada por la pobreza, pobreza extrema, las iniquidades y la debilidad de las instituciones estatales”.

Asimismo manifiestan que la transformación de la estructura de la tenencia y el uso de la tierra deben tener como objetivo la incorporación de la población rural al desarrollo económico social y político, a fin de que la tierra constituya para quienes la trabajan, base de su estabilidad económica, fundamento de su progresivo bienestar social y garantía de su libertad y dignidad.

En lo que respecta a los objetivos del Fondo de Tierras, su misión es definir y ejecutar la política pública relacionada con el acceso a la tierra en coordinación con la política de desarrollo rural del Estado.

Los mecanismos que se usan para facilitar el acceso a la tierra en propiedad a los campesinos son a través de los préstamos hipotecarios, en cuanto a los proyectos integrales de desarrollo agropecuario, se han coordinado en cooperación con otras instituciones como el Banco Mundial.

La capacitación técnica que da Fontierra a los campesinos para tener un mejor rendimiento en su producción se ejerce a través de una empresa consultora que va desde la organización o capacitación de género y capacitación técnica agrícola y en los aspectos gerenciales, esto va a depender de cómo lo lleve la empresa consultora.

4.1.4. Contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria, según la ley del fondo de tierras

En el Artículo 23 de la Ley del fondo de tierras, no se estipula taxativamente la definición del contrato que analizamos, pero se infiere la forma de la adquisición de la tierra, así como la garantía a la cual está sujeta, por lo que para el efecto

establece que “Fontierras apoyará y aprobará a los beneficiarios en la compra de tierras, en la elaboración de estudios previos a la inversión y les dará la asistencia jurídica y técnica que sea indispensable. Asimismo, dictaminará sobre el financiamiento de proyectos productivos integrales que incluyen la compra de tierras e inversiones que le sean necesarias.

Para el efecto, se aprobará por parte del consejo directivo el monto global, de conformidad con el reglamento interno, el manual de operaciones, manual de preinversión y otros reglamentos internos que sean aplicables. Los proyectos financiados por el Fondo de Tierras, estarán sujetos a los términos y condiciones contenidos en el contrato y en su respectivo reglamento de crédito”.

En el Artículo 24 del mismo cuerpo legal, se estipula que “los beneficiarios deberán garantizar al Fondo de Tierras a las entidades crediticias aprobadas o a los fideicomisos aprobados, los créditos que les hubieren concedido para la compra de tierras con hipoteca o reserva de dominio...”

Mención especial es de hacer, que según como lo establece nuestra Constitución Política, es deber del Estado, brindarle tierras a campesinos indígenas en nuestro país, precisamente como lo enuncian los acuerdos de paz, precisamente el acuerdo sobre identidad y derechos de los pueblos indígenas, en cuyo capítulo cuarto que refiere a los derechos civiles, políticos, sociales y económicos, estableciendo un apartado exclusivo a los “Derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas”, en donde estipula que: “Los derechos relativos a la tierra de los pueblos indígenas incluyen tanto la tenencia comunal o colectiva, como la individual, los derechos de propiedad, de posesión y otros derechos reales, así como el aprovechamiento de los recursos naturales en beneficio de las comunidades, sin perjuicio de su hábitat.

Es necesario desarrollar medidas legislativas y administrativas para el reconocimiento, titulación, protección, reivindicación, restitución y compensación de estos derechos.

Además, y como aspecto fundamental dentro de este acuerdo, establece la obligación del Estado, de “reconocer y garantizar el derecho de acceso a tierras y recursos que no estén exclusivamente ocupados por las comunidades, pero a las que éstas hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia, así como para sus actividades espirituales”.

Cuando se habla en el derecho agrario de ciertos contratos, obligatoriamente debemos avocarnos a la base de nuestro derecho, como lo es el derecho común, ya que este da las pautas o bases de muchos contratos, por lo que hablar de contrato agrario de compraventa, nos hace recurrir a la aplicación del derecho civil y observar su definición.

Contrato de compraventa, es un contrato por medio del cual una de las partes se obliga a transferir a la otra la propiedad de un bien y ésta se obliga a recibirla y a pagar por ella determinado precio, siendo este contrato, de naturaleza jurídica, consensual, bilateral, oneroso y sinalagmático.

Asimismo, dentro de nuestra legislación civil en el Artículo 1,790 se establece que “por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero” siendo sus características básicas, ser un contrato traslativo del dominio, pues transmite la propiedad de un bien al comprador; es consensual, en vista que queda perfecto al momento en el cual las partes convienen la cosa y el precio; es bilateral, pues el comprador y el vendedor resultan obligados, el primero a pagar el precio, y el segundo a entregar la cosa; es principal pues subsiste por si solo; es oneroso, pues se estipulan gravámenes y derechos equitativos; y sinalagmático,

pues se crean obligaciones recíprocas de las partes, de modo que cada uno es a su vez acreedor y deudor del otro.

Sin embargo, la compraventa presenta a su vez diversos tipos de modalidades, dentro de las cuales se pueden incluir, la compraventa a plazos, la compraventa con reserva de dominio, la compraventa en adjudicación en pago, la compraventa de derechos sucesorios, la compraventa de cosas futuras, así como la compraventa con garantía hipotecaria, y esta a su vez, funciona como una compraventa en la cual únicamente se adquiere la posesión del bien, mas no la propiedad, en virtud que sobre bien objeto de la compraventa, pesa una carga o gravamen para el cumplimiento de una obligación que en todo caso será una deuda, y que hasta el momento de sufragarse totalmente la misma, el comprador quien es a su vez el deudor, podrá gozar plena y eficazmente de la propiedad del bien.

En nuestro código civil, en su Artículo 882 señala que “la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

Como se puede observar, dentro de nuestra legislación civil, el contrato de compraventa con garantía hipotecaria es permitido, sin embargo, en materia agraria, debido a la poca legislación existente en materia de contratos agrarios, nos hace avocarnos al ordenamiento civil para dar una definición, es más, muchos autores al realizar un análisis de todas las instituciones del derecho agrario y los contratos agrarios, han definido al contrato agrario de compraventa de esta manera: “contrato por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de un fundo agrario a la otra, quien se obliga a recibirla y a pagar por ella determinado precio” y en la actualidad, este contrato resulta muy utilizado básicamente en la aplicación de la ley del fondo de tierras, con la agravante de la garantía hipotecaria a la cual se obligan los campesinos adquirentes del fundo

agrario, por lo que a la definición anterior, cabe agregarle la modalidad de la garantía hipotecaria.

En estos casos, la parte vendedora, resulta siendo el propietario del terreno o fundo agrario, quien traslada la propiedad a un conjunto de campesinos beneficiarios determinados por Fontierra; Sin embargo, al momento de la celebración del contrato, los campesinos carecen de fondos económicos para sufragar el monto de la venta, por lo que recurren a entidades de crédito como lo son los bancos del sistema, quienes al momento de la compraventa fungen como la parte mutuante o financiera dentro del contrato, entregándoles la cantidad objeto de la compraventa a los compradores, y, quienes a su vez, resultan siendo los mutuarios del préstamo, gravando con hipoteca en el mismo momento de la compraventa, la finca que han adquirido.

En el Artículo 20 de la ley del fondo de tierras, determina que “Serán beneficiarios de Fontierra los campesinos y campesinas guatemaltecos, individualmente considerados u organizados para el acceso a la tierra y la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica. . . No podrán ser elegidos como beneficiarios de Fontierra aquellas personas que hayan sido sujeto de adjudicación de tierras para la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica por parte del Estado hasta la promulgación de la presente ley, salvo aquellos campesinos que, por causa de fuerza mayor no imputable a los mismos, no estén en posesión de las parcelas adjudicadas. Asimismo, quienes se beneficien del Fondo de Tierras en aplicación de la presente ley no podrán optar a un segundo crédito para compra de tierras con recursos de Fontierra”.

4.1.5. Fases del proceso de adjudicación de las fincas que el Fondo de Tierras otorga a los beneficiarios

Requisitos que deben cumplir los beneficiarios

a. Solicitud de crédito para la compra de tierras, dirigida al Fondo de Tierras, conteniendo el nombre completo de los integrantes de la junta directiva, datos generales de la finca propuesta, así como la documentación que se menciona en el formulario de solicitud del crédito (formulario de solicitud de crédito).

b. Listado de solicitantes de Crédito, el cual debe contener el nombre, edad, número y registro de la cédula de vecindad, estado civil, sexo, ocupación, domicilio y firma o impresión dactilar de los solicitantes.

c. Censo familiar de los solicitantes que incluye: nombre, número y registro de las cédulas de vecindad de los jefes familiares y cónyuges, nombres y fechas de nacimiento de los familiares dependientes e información adicional de los núcleos familiares beneficiados. (formulario de listado de miembros)

d. Fotocopia de las cédulas de vecindad de jefes de familia y cónyuges.

e. Declaración de ingresos y bienes inmuebles o carencia de bienes inmuebles.

f. Declaración de no haber sido sujetos de adjudicación de tierras para la producción agropecuaria, forestal e hidrobiológica por parte del Estado desde el año 1962 hasta la promulgación de la Ley del Fondo de Tierras.

g. Declaración de las causas de no estar en posesión de las parcelas adjudicadas, sí fueron sujetos de adjudicación de tierras.

- h. Certificación del acta constitutiva de la organización (si existiere)
- i. Certificación de reconocimiento legal de la organización, otorgada por la municipalidad local o gobernación departamental.
- j. Compromiso para gestionar y ejecutar el proyecto productivo integral.
- k. Croquis de acceso a la comunidad, dirección y número de teléfono de la junta directiva, para cualquier información adicional.

Requisitos que debe cumplir el propietario de la finca

- a. Carta de oferta del propietario de la tierra o finca propuesta.
- b. Certificación reciente del Registro de la Propiedad, del lugar donde se encuentre la finca, la cual deberá contener todo el tracto sucesivo de la misma.
- c. Plano de la finca.
- d. Croquis de acceso a la finca.
- e. Debido que la entidad propietaria pueda ser una persona jurídica, se debe presentar fotocopia del testimonio de la escritura de constitución, así como la certificación que acredite la personería jurídica del representante legal.

Dictamen Jurídico

Luego de haber cumplido las partes con los requisitos solicitados por el Fondo de Tierras, este procede a solicitar al área jurídica, el dictamen correspondiente de la finca basándose en las certificaciones presentadas por el propietario, para dar certeza jurídica de las mismas y en las cuales se consignó el número de inscripción

de la finca según el Registro de la Propiedad, el nombre del propietario de la finca, su ubicación, extensión, limitaciones, gravámenes, etc.

Caracterización socioeconómica

Posteriormente se realiza un estudio necesario para determinar si los grupos solicitantes llenan las condiciones para ser sujetos de atención del Fondo de Tierras y si las fincas son elegibles en función del precio ofertado. Esta fase persigue depurar aquellas solicitudes que no respondan al espíritu, la misión y objetivos de dicha entidad, así como ejecutar un ordenamiento de prioridades de atención en función de las condiciones de mayores crisis encontradas entre los grupos. Con ello, se pretende potencializar la eficiencia del Fondo de Tierras al no incurrir en gastos en fases subsiguientes con grupos que no sean sujetos de atención y se mejora la capacidad de respuesta en función de su espíritu.

Al momento de determinar que no se evidencia limitaciones de tipo socioeconómico, organizativo, y de gestión empresarial que impidan al grupo seguir con el trámite de financiamiento para la compra de la finca, a criterio del consultor se pronuncia a favor determinando que si califica el grupo de campesinos, y se puede continuar con el proceso de atención que establece el Fondo de Tierras.

Posteriormente se revisa el expediente por parte del coordinador del área socioeconómica, se verifica que la información ha sido ingresada a la base de datos y prepara el conocimiento para trasladar el expediente al director de Acceso a la Tierra quien revisa el expediente, previo a trasladarlo al área técnica para programar el avalúo de la finca.

Avalúo de la Finca

El coordinador del área técnica al recibir el expediente y los comentarios e instrucciones del Director de Acceso a la Tierra, sobre la finca, y al no encontrar

ningún inconveniente se procede a la cotización para contratar la realización del avalúo el cual contiene el estudio de capacidad y uso de la tierra, el cual es indispensable para establecer el valor comercial del inmueble, para determinar el tipo y la cobertura de las garantías y para ratificar la existencia física del inmueble y sus colindancias, incluyendo trabajo de gabinete y vista de campo. Luego de realizado el avalúo, el Director de Acceso a la Tierra, conjuntamente con el coordinador del área técnica, revisan el informe y se procede a aceptarlo, quedando el estudio en custodia del director.

Negociación de la finca

El director de Acceso a la Tierra instruye al coordinador del área técnica a que coordine con el grupo de beneficiarios y con el representante legal de la entidad propietaria para llevar a cabo el evento de negociación de acuerdo a la programación mensual, y establecer el lugar, la fecha y la hora. Durante la negociación, se pretende lograr condiciones equitativas para ambos sectores, que a la vez respondan a los requerimientos financieros del perfil del proyecto integral de producción, ello constituirá la base para formalizar una solicitud de financiamiento.

Aprobación y escrituración del crédito

Mediante punto resolutivo, el consejo directivo aprueba el otorgamiento del crédito, a efecto de que la finca sea adjudicada a la asociación de campesinos. La unidad de asuntos jurídicos, basando su resolución en las observaciones de Banrural, procede a faccionar la escritura de compraventa del bien inmueble con garantía hipotecaria.

Registro de la finca

Luego de otorgado el documento legal, se procede a su respectiva inscripción en el Registro General de la Propiedad correspondiente.

Entrega de la finca

Luego de la inscripción registral, la finca es entregada oficialmente a los beneficiarios, terminando así en definitiva el procedimiento de adjudicación de la finca, iniciándose así, la relación directa del grupo de campesinos con el Banco prestamista.

4.2. Contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria en la Aldea Nueva Comunidad San Antonio, municipio de San Pedro Carchá, Departamento de Alta Verapaz.

Para iniciar con el análisis del presente contrato, previo a celebrar el mismo, debe necesariamente establecerse un procedimiento administrativo por el cual se adjudique la finca a los campesinos, como beneficiarios de Fontierra, por lo que brevemente se expone a continuación.

Dentro de las partes que conforman el mismo, tenemos

a. Un grupo solicitante: siendo el grupo de campesinos agrupados u organizados en asociación, federación, empresa campesina, cooperativa, que solicitan al Fondo de Tierras la autorización de créditos financieros para la compra de tierras.

b. El propietario de la finca: es la persona individual o jurídica que pone en oferta su propiedad ante un grupo solicitante para su compra.

c. El Fondo de Tierras: según el Artículo dos de la ley del fondo de tierras, es una institución pública constituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural.

En cuanto al acceso de la tierra, la subgerencia de acceso a la tierra del Fondo de Tierras tiene a su cargo la asesoría para con el grupo solicitante, a través de sus áreas.

Existe asimismo un área socioeconómica, siendo la responsable de verificar que se cumplan con los requisitos para ser beneficiarios por parte de los solicitantes a través de estudios socioeconómicos y organizativos, para verificar si los posibles beneficiarios cumplen con los criterios de elegibilidad que establece la ley, y el reglamento respectivo.

Existe un área técnica, que tiene a su cargo la evaluación de las fincas; es responsable de los estudios de preinversión y programa los eventos de cotización para la contratación de consultores para el desarrollo del estudio de capacidad y uso de la tierra, de los inmuebles propuestos por las organizaciones campesinas, con la finalidad de verificar si el mismo presenta algún tipo de limitantes de carácter legal, o bien técnico para proceder al trámite de financiamiento, es decir, que dicha actividad es exteriorizada; asimismo, se encarga de conformar los expedientes que son sometidos a consideración por el comité técnico del Fondo de Tierras, órgano que dictamina sobre los mismos y los traslada al consejo directivo para su aprobación.

Una vez aprobado el crédito, el área de asistencia técnica es la encargada de verificar la elaboración y cumplimiento de los planes productivos de las fincas; proporciona la asesoría técnica para el desarrollo productivo, empresarial y organizacional, de las comunidades beneficiadas por el Fondo de Tierras.

El área de asistencia técnica es la encargada de dar a conocer los puntos de referencia y de convocar a la licitación de contratos para la prestación de asistencia

técnica a las fincas recién entregadas, con los que se persigue fortalecer las formas de organización social para la producción y la capacitación productiva de los beneficiarios.

Se encuentra una unidad de asuntos jurídicos por la necesidad de atender y coordinar los asuntos de carácter jurídico de la institución, y la cual dependerá únicamente de la gerencia general. La unidad de asuntos jurídicos tiene a su cargo la investigación registral de las fincas ofertadas, labor que realiza mediante la elaboración de opiniones y dictámenes jurídicos, luego de revisar la papelería que se le solicita a los propietarios de las fincas, las visitas oculares al lugar físico, y a los libros registrales; se presta asesoría legal para las áreas que así lo requieran, asesoría en la suscripción de convenios interinstitucionales y la elaboración de contratos de consultoría por servicios externos prestados al Fondo de Tierras. Entre otras actividades destaca la asesoría prestada sin costo alguno para los futuros beneficiarios al gestionar la personalidad jurídica que han elegido para la organización agrícola que formarán.

El Artículo 25 de la ley del fondo de tierras, literalmente estipula: “Fideicomisos: los recursos destinados a los proyectos del Fondo de Tierras no podrán emplearse para otros fines que los indicados expresamente en esta ley.

Se podrán canalizar a través de fideicomisos o constituirse en las condiciones óptimas de seguridad y liquidez, en las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia de Bancos” y el Artículo 33 del reglamento de la citada ley, preceptúa: “Fideicomisos: para la constitución de fideicomisos, la gerencia general realizará el procedimiento de selección y contratación de entidades fiduciarias, de acuerdo a lo que establecen las leyes aplicables, tomando en cuenta su cobertura geográfica, el monto de los cobros por administración y la solidez financiera.

El consejo directivo, con base a los resultados del proceso utilizado, seleccionará a la institución o instituciones financieras en que se constituirá el fideicomiso o los fideicomisos, y emitirá la resolución correspondiente en la que autorizará a la gerencia

general a efectuar los trámites y a celebrar el contrato correspondiente. Este procedimiento se repetirá cada vez que se constituya un fideicomiso.

En la aplicación de estos mandatos legales, el Fondo de Tierras constituye contrato de fideicomiso con el Banco de Desarrollo Rural, Sociedad Anónima, a partir del momento en que inicia sus gestiones.

Entiéndase como contrato de fideicomiso, al negocio jurídico por el cual una persona llamada fideicomitente -Fondo de Tierras-, transmite bienes a otra llamada fiduciaria - Banrural-, con los fines específicos y en beneficio de un tercero llamado fideicomisario - beneficiarios del Fondo de Tierras-.

Tal y como lo establece el Artículo 1,124 del código civil, el Registro de la Propiedad es la institución pública encargada de inscribir, cancelar y anotar todo lo relativo a la propiedad de los bienes inmuebles, bienes muebles identificables y los derechos reales relacionados con los mismos.

Es por ello que, luego de la autorización de la escritura pública de compraventa, el Fondo de Tierras, presenta al Registro de la Propiedad el testimonio de esa escritura, cancelando por su cuenta los honorarios de inscripción en cumplimiento con el Artículo 38 de la ley, y se compromete según el Artículo 27 de su reglamento a entregar el testimonio de dicha escritura debidamente razonado por el Registro, a los beneficiarios.

A la fecha, se han suscrito convenios tanto con el Registro General de la Propiedad de la zona central como con el Segundo Registro General de la Propiedad, celebrándose el primero en la ciudad de Guatemala, el uno de octubre de 2001 y el segundo en la ciudad de Quetzaltenango, el uno de junio de 2002, los cuales tienen por objetivo facilitar la inscripción de los testimonios de escrituras públicas y despachos que ingresen a los diferentes registros, con motivo del desarrollo de los diversos programas de adjudicación de tierras del Estado y de acceso a la tierra, a través de los cuales se pactan honorarios fijos de inscripción y extensión de certificaciones.

Cabe señalar que en nuestro país, la tierra está concentrada en pocas manos, y que este factor es y ha sido producto de la colonización, cuando pocas personas tomaron el poder sobre la mayoría de las tierras. Esto hizo que los propietarios de la tierra, al necesitar hacer producir la misma, se vieran necesitados de mozos, colonos quienes a cambio de un pedazo de tierra para vivienda, trabajaran la tierra a favor de los terratenientes.

Debe indicarse que la finca Chimax, ubicada en el municipio de San Pedro Carchá, Alta Verapaz, desde hace décadas, fue poseída por la mayoría de los campesinos compradores de la misma, sin embargo al tener propietario, no podían titular supletoriamente la misma, y, en virtud de su poca o nula educación, fueron engañados a adquirir por compraventa la misma, en vista que si no lo hacían, iban a ser desocupados y expulsados de la misma.

Pero como se recalca, no existe una institución que les brinde la ayuda necesaria para poder encontrar una mejor solución a su situación.

En cuanto al contrato que nos referimos, existen ciertas situaciones: El cuatro de marzo de 1999, en la ciudad capital, se celebró el contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria, en el cual, comparecieron por una parte, Adolfo Fernando Peña Pérez, como representante legal del Banco de Desarrollo Rural Sociedad Anónima, Banrural, quien es la parte financiera o prestamista, por otra parte, Carlos Federico Hochstetter Echeverría, en representación legal de la empresa "Chimax" Sociedad Anónima, quien es la parte vendedora, y por otra parte, un conjunto de 314 personas, integrantes de la Nueva Comunidad San Antonio, del municipio de San Pedro Carchá, Alta Verapaz, quienes constituyen la parte compradora y mutuaría, haciendo ver que comparecieron como un comité, el cual ni siquiera se encuentra inscrito en el Registro respectivo, por lo que el total de compradores no podrían formar una persona jurídica, en virtud que a la celebración de dicho contrato comparecieron la totalidad de campesinos adjudicatarios de dicha tierra en forma personal, sin embargo, el notario consignó dentro del contrato que dichos adjudicatarios comparecían como comité, sin

hacer mención del representante legal del mismo, en vista que no era una persona jurídica.

Cabe señalar, que los 314 compradores, que son los campesinos, supuestamente actuaron como miembros del comité pro mejoramiento de la Nueva Comunidad San Antonio, municipio de San Pedro Carchá, Alta Verapaz, lo que en todo momento es falso, en virtud que un comité por su cualidad de persona jurídica, debe ser representada por una persona individual, y por consiguiente, debe inscribirse en el Registro Civil del municipio en el cual se funda, pues tal y como lo reza nuestro código civil en su Artículo 15 numeral tres, “son personas jurídicas. . . 3: las asociaciones sin finalidades lucrativas que proponen promover, ejercer y proteger sus intereses sindicales, políticos, económicos, religiosos, sociales, culturales, profesionales o de cualquier otro orden, cuya constitución fuere debidamente aprobada por la autoridad respectiva. . .” siendo un comité, toda asociación o conjunto de personas que se organizan legalmente para la defensa de sus intereses. Y al respecto, en nuestro código civil, en su Artículo 438 señala que “en el libro especial de Registro de Personas Jurídicas se hará la inscripción de las comprendidas en los incisos 3° y 4°, y párrafo final del Artículo 15 de este Código”, por lo que se infiere que si un conjunto de personas va actuar reunidos mediante un comité, este a su vez debe encontrarse inscrito debidamente en el Registro Civil de su municipio, debiendo actuar por medio de su respectivo representante legal, y acreditará su personería, por medio de la certificación respectiva extendida por el registrador civil.

Cabe indicarse que al momento de la compraventa, el conjunto de campesinos se convierte en la parte compradora, asimismo la parte deudora hipotecaria, correspondiéndoles la mayor carga y peso en cuanto a obligaciones se refiere.

Un dato muy relevante dentro de este contrato, es que, a la totalidad de campesinos, que supuestamente forman el comité, se les entrega la totalidad de la propiedad de la finca, y no se desmembra o delimita una fracción a cada campesino, por lo que en el Registro de la propiedad, realmente cada campesino, solamente funge como

copropietario de la finca, obviamente correspondiéndole una parte alícuota de ella, y no se establece efectivamente el derecho que le corresponde, lo cual conlleva ciertos perjuicios que más adelante se expondrán.

Una situación que hace evidente la falta de tutelaridad a favor del campesino dentro de este contrato, es la imposición de la entidad prestamista de los campesinos, quienes en todo caso podrían contratar el préstamo del dinero con otra persona o banco, un tanto más favorable básicamente en cuanto a los intereses, amortizaciones y plazo del pago.

Podría decirse que en dicho contrato se establece que la parte vendedora por el precio establecido de seis millones ciento sesenta mil quetzales, traslada la propiedad del bien a los miembros del supuesto comité, quienes son los campesinos, quienes por no contar con los suficientes recursos económicos para sufragar con el precio, recurren a un banco, a efecto este pueda facilitarles el dinero de la compraventa entregando en el mismo acto, el monto total de la misma, y por ende del mutuo.

Sin embargo, dentro del mismo contrato se estipula que para garantizar el cumplimiento de la obligación, es decir, la devolución de la cantidad mutuada, los campesinos aceptan la constitución del derecho real de hipoteca que va a pesar sobre la finca objeto de la compraventa, y es precisamente aquí, donde se comienzan a transgredir mayormente los principios del derecho agrario, por la celebración de este contrato.

En las primeras cláusulas del contrato solamente se regula lo referente a la compraventa de la finca; posteriormente, en las cláusulas subsiguientes, el banco prestamista inicia su participación como parte acreedora, la que presta el dinero de la compraventa, y a quien por lógicos motivos, al ser una entidad de derecho privado de carácter mercantil, no le interesan más que el lucro y la satisfacción de sus requerimientos, insertándose dentro del contrato, ciertas cláusulas que podrían

tacharse de injustas, al establecerse mayores beneficios económicos a favor del banco, en perjuicio de la comunidad campesina que soporta la carga del préstamo.

Dentro de este contrato, se conviene que el plazo para la devolución del préstamo será de doce años, con un período de gracia de tres años, por lo que la comunidad campesina pagará la deuda, mediante nueve amortizaciones anuales íntegras, directamente en las cajas del banco. Se señala que anualmente las amortizaciones devengarán interés del 12 por ciento, y si no se cancelaren los intereses, se recargará un 12 por ciento anual más a dicha amortización, lo cual resulta ilógico, en vista que los campesinos no pueden ni siquiera pagar las amortizaciones anuales correspondientes, menos podrán cancelar intereses y recargos sobre ellos.

Además, en caso que los campesinos no pagaren la deuda, ellos aceptan que renuncian al fuero de su domicilio y se someten a los tribunales del departamento de Guatemala, ello con objeto de ser demandados, y cabe decir que, muchos de estos campesinos, nunca han conocido la cabecera departamental de Alta Verapaz, mucho menos la ciudad capital, por lo que les resultaría imposible solventar su situación en caso de demanda en la ciudad capital de Guatemala.

Los campesinos, durante el plazo que tienen para pagar la deuda y mientras adquieren plenamente la propiedad de la finca, les está prohibido constituir servidumbres, enajenar la finca, gravarla, hipotecarla, darla en usufructo, arrendamiento, salvo permiso por escrito del banco, sin embargo, debido a la falta de conocimientos de ciertas instituciones jurídicas, muchos campesinos por ignorancia, entregan sus terrenos a otras personas, para que vivan o se sirvan de los mismos, y por su misma negligencia celebran compraventas que según ellos, tienen plena validez sobre la parte del fundo que poseen, alterando totalmente la situación jurídica de la finca.

Otra de las obligaciones que la comunidad campesina debe cumplir, es que si el banco llegare a rematar y embargar la finca, no solamente perseguirá el monto de la

deuda, los intereses y costas procesales con la finca hipotecada, sino se indica que los campesinos deben responder con bienes distintos del dado en garantía, sin especificarse cuál es. Y ahora bien, aplicando supletoriamente nuestra legislación civil, en el Artículo 823, señala que “La hipoteca afecta únicamente los bienes sobre los que se impone, sin que el deudor quede liberado personalmente ni aún por pacto expreso” Artículo que explica que no existe saldo insoluto, a lo cual se intuye que ¿Cómo puede ser posible que el banco pretenda perseguir el pago de lo ya descrito, aún más que solo con la finca hipotecada? no es posible que los campesinos vayan a ser perseguidos aún por otros bienes que puedan embargarse, si la ley lo impide. Solamente el banco puede solicitar el embargo y remate del bien inmueble objeto del gravamen, y no más.

Además, se faculta al banco a dar por concluido el contrato por una gran cantidad de razones, dentro de ellas: “a- si la parte deudora dejare de pagar puntualmente una de las amortizaciones o algún vencimiento de intereses. b- si el bien dado en garantía fuere enajenado, arrendado. c- si el bien gravado sufriere deterioro o depreciación, tales que ya no ofrezca garantía para el banco... etc.” a lo cual se exterioriza lo siguiente: El derecho común opera dentro de la esfera del derecho privado, el cual supone que las partes dentro de las relaciones jurídicas se encuentran en un status similar y parejo, por lo que el Estado no interviene o interviene poco en dichos negocios jurídicos; ahora bien, si podemos observar detenidamente, el derecho es y ha sido, manifestación de la voluntad de la clase económica dominante, lo cual resulta siendo una imposición, en la cual, la parte económicamente más fuerte trata de consolidar y mantener su jerarquía ante la más débil, por lo que la ley debe buscar proteger esos beneficios a toda costa; y es que nuestro código civil siempre buscará proteger preferentemente el derecho del acreedor, quien entrega el dinero, y busca mecanismos eficaces para que ello suceda, como lo vemos con ciertos procedimientos ejecutivos por ejemplo; por lo tanto, dentro de esta relación que analizamos, la parte deudora, que es el banco, goza de muchas preferencias y beneficios frente a la clase más desprotegida como lo es la comunidad campesina, a lo cual vamos deduciendo que

este contrato se abstrae casi totalmente de la esfera de lo Agrario y se entremezcla más dentro de la esfera de lo civil.

Es más, atendiendo a lo anteriormente indicado, dentro de los contratos civiles, se encuentran aquellos contratos por adhesión, en los cuales, una de las partes es quien se encarga de crear las cláusulas a su parecer, quedando la otra parte, solamente facultada a consentir o firmar el mismo, aceptando como buenas todas las cláusulas, y por ende, el contrato suscrito, típico caso que analizamos, en el que el banco prestamista, en virtud de su poder económico, tajantemente impone sus reglas y condiciones, y donde la comunidad campesina, en virtud de su poco conocimiento jurídico e ignorancia de la ley, solamente se ve prácticamente obligada a signar el contrato, quedando totalmente endeudada y desprotegida ante las condiciones manifiestamente abusivas devenidas de la voluntad del banco.

Además, y como dato muy relevante e importante, cabe señalar que como ya ha sido analizado en capítulos anteriores, el derecho agrario se ubica dentro del derecho público, en virtud que sus normas siempre deben interpretarse en el sentido de que los intereses colectivos están por encima de los intereses privados o particulares - bien común- haciendo ver que el Estado debe ser garante y fiscalizador de las relaciones que se suscriban entre los terratenientes y los campesinos, manifestándose en todo caso, la limitación a la autonomía de la voluntad de las partes. Por ello, se lleva a cabo esta breve relación, pues en este tipo de contratos, es el Estado, quien debe velar porque al sujeto comprador y deudor, no se le impongan toda esa serie de obligaciones y condiciones anómalas que nunca podrán cumplir, debiendo el Estado participar en la elaboración de las cláusulas que proporcional medida a ambas partes.

Otra categórica imposición soberana de las cláusulas, y que los campesinos desconocen por completo cuál es su enfoque, es lo referente a la cesión del crédito. Se indica que “el crédito podrá ser cedido o negociado sin necesidad de previo aviso o posterior notificación” por lo que se recalca lo ya antes descrito, que en este tipo de negocios jurídicos, la parte más desprotegida y a la que sus derechos son más

perjudicados, es a la deudora, y no conforme con todos los gastos, la escrituración, testimonio y registro de esta cesión de derechos, le corresponderá exclusivamente a la parte deudora y no al antiguo acreedor, lo que se consideraría más justo, haciendo referencia nuevamente la falta de protección y más que eso, de aplicación de los principios del derecho agrario directamente en estas relaciones, donde las partes más pudientes, determinan a su sabor y antojo, todo tipo de condiciones usurarias hacia los desprotegidos.

Además, el grupo de campesinos beneficiarios, se obliga a efectuar todas las operaciones bancarias derivadas de este crédito, utilizando los servicios que ofrece el Banco de Desarrollo Rural, debiendo aperturar en el mismo, si no tuviere, una cuenta para el giro normal de sus fondos.

Sin embargo, uno de los puntos más críticos del contrato y en donde los derechos de los campesinos escapan a toda realidad agraria, se produce en la cláusula que indica que el banco, podrá facultativamente y para el ejercicio de cualquier acción ejecutiva, optar por el procedimiento que se encuentra fijado en la Ley de Bancos o bien en el código procesal civil y mercantil, lo cual indirectamente convierte a este tipo de relaciones en estrictamente mercantiles o civiles, sin que ninguna institución estatal como lo tendría que ser Fontierra, acuda en auxilio de los campesinos.

Si el derecho agrario es de naturaleza pública, el Estado debe intervenir directamente en la celebración los negocios jurídicos que se instauren entre los terratenientes y los campesinos, y básicamente ser un fiscalizador de las cláusulas que convengan, para efectivamente tutelar a la clase social más vulnerable, siendo garante de sus derechos.

En resumidas cuentas, se puede indicar que dentro de las obligaciones principales para el vendedor, está la de entregar la propiedad del fundo, así como el respectivo saneamiento. En cuanto a la obligación básica del banco, se encuentra la de entregar íntegramente la totalidad de la cantidad mutuada en el mismo lugar de celebración del

contrato a los beneficiarios campesinos. Y, la parte más desprotegida, que son los campesinos, quienes son al mismo tiempo compradores y deudores, deben: para con el vendedor, pagar el precio del fundo; para con el acreedor hipotecario, que es el banco: devolverle la cantidad mutuada, en las amortizaciones dispuestas, en el plazo establecido; el pago de intereses pactados, así como recargos por mora; pagar por los honorarios que se causen por la celebración del contrato; constituyen hipoteca sobre el fundo que han adquirido; deben pagar los gastos de escrituración, testimonio, registro y cancelación por la cesión del crédito que pueda en algún momento, realizar el acreedor con terceras personas. Y se indican brevemente la gran cantidad de obligaciones a las cuales son forzados los campesinos a comprometerse, en comparación de las otras dos partes, correspondiéndoles a los campesinos, prácticamente la carga total del contrato, y predeterminando la validez, duración y principales efectos jurídicos del contrato, a la actividad que tengan que realizar los deudores, y dependiendo de su cumplimiento, para que este contrato no se vea afectado.

4.3. Contrariedades entre la adjudicación realizada por este contrato con los principios del derecho agrario

Debido a la aplicabilidad de ciertas instituciones de orden civil dentro de este contrato, puede llegar a confundirse su naturaleza, sin embargo, al observar sus elementos, y básicamente los personales y reales, se deduce y se desprende el carácter agrario del mismo. Pero, al tener este contrato un carácter agrario, obviamente debe encontrarse regido por todos los principios agrarios que ya se detallaron, mismos que dentro del análisis del presente capítulo, van tergiversándose, y que se detallan con más precisión:

Con el principio de tutelaridad

En cuanto al principio agrario básico, como lo es la tutelaridad, el cual indica que el derecho agrario debe procurar siempre beneficiar a la clase social más desprotegida como lo son los campesinos, vemos la flagrante violación al mismo, al imponer por

parte del banco mutuante, así como por la parte vendedora, sus estipulaciones con carácter de obligatorias, perjudicando en todo momento, a la clase campesina, es más, a los campesinos en ningún momento son convocados para pactar el mismo, sino solamente para suscribirlo, con todos las imposiciones desmedidas de la otra parte.

En cuanto al monto que deben pagar los campesinos por el fundo, a pesar que el mismo es relativamente grande y extenso, es demasiado oneroso, por las siguientes razones: dista del municipio de San Pedro Carchá, aproximadamente a veinticinco kilómetros, en una carretera de terracería de la cual solo está construida un 40 por ciento, y en mal estado, pudiendo circular por la misma solo en época de verano; el otro 60 por ciento, es una vereda, en la cual se debe caminar aproximadamente de tres a cinco horas debido a sus accidentes geográficos como lo son montañas, cerros, ríos, lo que hace riesgoso el viaje. Todo ello conlleva a otros problemas, por ejemplo, al ser una tierra demasiado alejada del municipio, los productos que en algún momento puedan producir los campesinos, no pueden ser extraídos fácilmente de la aldea, ya que no existen las comodidades necesarias para ello, por lo que no pueden producir más que para consumo interno. El hecho de la situación en cuanto a los medios de comunicación, hace que esta comunidad tenga poco desarrollo social, los campesinos no pueden construir viviendas adecuadas, sus hijos no tienen educación, la salud es precaria, y la alimentación lo es de la misma forma.

Todo ello hace ver, y hace suponer, que al campesino se le dio un terreno que no tiene muchas expectativas de progreso, y entonces, ¿cómo se espera que los campesinos puedan pagar por el? si el desarrollo social de esta población, en lugar de crecer, se reduce progresivamente con el pasar del tiempo.

Con el principio de naturaleza económico-social

Las normas agrarias se instituyen para solucionar problemas de esta naturaleza, pero, en este tipo de contratos, en los cuales el Estado como garante y protector de los derechos a favor de los campesinos, abandona impíamente a estos, quienes en vez de

mejorar su situación económico social, se ven coartados de la misma, no logrando superar esa condición o situación en la que viven.

En el caso tratado, este principio le ordena al Estado resolver problemas derivados con la tenencia y explotación de la tierra y le debe otorgar asistencia integral de las masas rurales, y esta asistencia la podemos encuadrar dentro de la asistencia técnico jurídica, orientando a los campesinos a no suscribir estos contratos, en los cuales se vulneran sus derechos básicos elementales.

Con el principio democrático

Este es probablemente el segundo principio más quebrantado por este contrato, en virtud que para la elaboración del mismo, no se toma en consideración lo preceptuado como fin del derecho agrario que es el de lograr que la tierra sea para las masas trabajadoras que la laboran o no la tienen, en el que a los campesinos, si bien, se les está entregando un fundo, se realiza no observando su situación económico social, mediante condiciones gravosas que en lugar de favorecerlos, los daña, desnaturalizándose flagrantemente el principio democrático, constituyendo en un progresivo atraso del bienestar social que el Estado debe cumplir.

Para ello, se hace la breve referencia que el Estado dentro de sus políticas agrarias, ha instituido a Fontierra como la entidad que se encargaría de llevar a cabo esa ardua labor de entregar tierras a campesinos desproveídos de la misma, o con tierras insuficientes para trabajarlas, y por obvias razones, el Estado debe procurar los suficientes recursos económicos para lograr este objetivo. Sin embargo, vemos como esta institución descentralizada estatal, funge simplemente como un simple intermediario, entre un terrateniente que impone su voluntad, hacia un grupo de campesinos que desprotegidos, tienen que aceptar toda condición usuraria que se les imponga, sin que Fontierras no realice la más mínima intervención.

Con el principio realista y objetivo

El contrato agrario de compraventa con garantía hipotecaria, desde el punto de vista de nuestra disciplina legal, carece de toda realidad social en cuanto a que sitúa al campesino en un mismo nivel o status que el terrateniente, y con ello, ubica a las dos partes, como iguales, lo cual es totalmente contrario con nuestro derecho agrario.

Tomando como base este principio, este contrato debiera ser objeto de nulidad, en virtud que se violan derechos mínimos irrenunciables para los trabajadores, los sitúa fuera de toda realidad social y económica, más que todo en cuanto al precio e intereses que los mismos se ven conminados a pagar.

Ahora bien, si se observa la objetividad que pretende el derecho agrario, en la cual las cuestiones que emanen de la aplicación, se van a resolver con base en hechos objetivos y tangibles, cómo puede ser posible que en el mismo contrato se establezca que si surgieren controversias en cuanto a la aplicación del mismo, el banco mutuante puede disponer iniciar un juicio ejecutivo de acuerdo a la ley de bancos, lo que se abstrae de todo sentido agrario, ingresando directamente al ámbito mercantil. Qué sentido objetivo puede tener este contrato, al comprometer a los campesinos a constituir otro tipo de garantía extra hipotecaria, sobre bienes propios indeterminados, sabiendo que la garantía hipotecaria opera con saldo insoluto. Esto nos hace ver todo el cúmulo de contrariedades y dificultades que enfrenta este contrato, con respecto a los principios que el derecho agrario pretende realizar.

Al realizar unan analítica y detallada investigación al respecto de este contrato, se indicaba que el momento de realizar el traspaso del fundo, se vendía la totalidad de la misma a los 314 campesinos, sin indicarse la fracción determinada que le correspondería a cada uno, por lo que todos los compradores deudores, se convierten en propietarios de la finca, no pudiendo disponer con facilidad de la misma. En este caso, se tendría que celebrar una partición o desmembración de la finca, para que cada uno pueda disponer de una parcela propia, teniéndose más seguridad jurídica al

establecerse la medida y linderos para cada campesino, con el objeto de evitar futuros litigios entre ellos.

Recordemos que al celebrarse el contrato, la totalidad de campesinos, supuestamente actúa en forma de comité, pero al momento de pagar las amortizaciones, la deuda es dividida en tantos deudores se hayan comprometido a adquirir el fundo. Por cuestión de derecho común, estos quedan como deudores mancomunados simples, por lo que cada campesino se ve obligado a pagar una fracción de la deuda; sin embargo, en muchas ocasiones, los campesinos son incapaces de poder cubrir el monto de su obligación, quedando en situación de mora, y al ya no poder seguir pagando, comúnmente abandonan la finca que adquirieron, quedando obviamente en una situación de insolvencia. Y en este caso, el banco, ¿cómo va a perseguir el pago de esta obligación dejada por el campesino que emigró?; el banco debe iniciar un procedimiento ejecutivo, demandando a los campesinos insolventes, pero no podrá rematar la totalidad del fundo, porque probablemente otros campesinos solventes, ya han sufragado la parte que les corresponde, quedando en una difícil situación para poder llevar a cabo el juicio.

En otras ocasiones, los campesinos, al no poder seguir pagando la parte que les corresponde, venden la finca de palabra, a terceros, con quienes innegablemente no se celebró el contrato, y quienes definitivamente no pueden seguir pagando las amortizaciones al no ser los beneficiarios originales de Fontierra. Entonces, ¿qué hacer para el banco en estos casos? son cuestiones que en la práctica se dan, pero que aún no está plenamente regulado en el contrato, ni en una ley determinada, por lo que se deben aplicar reglas de derecho común, taxativamente no regulan nada al respecto.

Y como ya se señalaba, estos contratos deben operar dentro de la esfera del derecho agrario, debiéndose resolver sus controversias y litigios en tribunales agrarios que no han sido creados en nuestro país. Por ejemplo, supongamos que el contrato fue celebrado por un campesino, quien a mitad de plazo de pago fallece; que pasaría con la familia de este campesino, es decir, ellos no son beneficiarios directos del contrato,

sino únicamente su padre; y en nuestra legislación no se regula absolutamente nada acerca de la sucesión agraria.

Y así, este contrato, al ser de tracto sucesivo, cuyos efectos se van dando con el transcurso del tiempo, pueden ocurrir un sin número de contrariedades y problemas que no están plenamente estipuladas en el mismo, y aún así, no existen los tribunales específicos para la resolución de los conflictos que surjan con motivo de ya sea su inaplicabilidad, o su incumplimiento.

CONCLUSIONES

1. En cuanto a la ley del fondo de tierras, su naturaleza y objetivos están encaminados de una manera diferente a lo que estipulaba la ley de transformación agraria, por lo que resulta casi imposible continuar con la tramitación de ciertos procedimientos de adjudicación a campesinos favorecidos, dentro de la misma línea como lo llevaba a cabo el Instituto de Transformación Agraria, agregando además, la falta de interés por solucionar la problemática de adjudicación de tierra hacia los más necesitados por parte de las autoridades estatales.
2. El Fondo de Tierras otorga poca o ninguna atención profesional hacia los campesinos que adquieren tierras por medio de las adjudicaciones, y no se vela por el mejoramiento de vida de los campesinos indígenas del país, carentes de tierra, o con tierra insuficiente. Todo ello permite concluir que es debido a la falta de voluntad política de las autoridades de gobierno, así como la ausencia de planes y políticas de desarrollo, como la imprevisión de mecanismos adecuados a la sustitución de una ley como la de transformación agraria por la actual, son aspectos fundamentales por los que se niega el derecho al desarrollo social a todos estos campesinos, que con las adjudicaciones, hacen más costoso su nivel de vida.
3. En lo referente al cuerpo de disposiciones que vinieron a reforzar e intentar solucionar, la problemática agraria en nuestro país, como son los acuerdos de paz, estos carecen de fuerza positiva, pues no existe disposición estatal que les de la fuerza de leyes obligatorias, no siendo útiles para estos casos.
4. En cuanto al procedimiento de adjudicación, como la celebración del contrato mismo, los campesinos reciben poca información y desconocen realmente los alcances de sus obligaciones, dejándolos en una situación de inseguridad jurídica, pues renuncian a ciertos derechos que en materia agraria, les son irrenunciables.

5. Los procedimientos de adjudicación como la signatura misma de los contratos supuestamente agrarios, riñen con los principios del derecho agrario, ya que se pueden catalogar dentro del ámbito del derecho común, al dejar de equiparar y resguardar a la clase social más desprotegida.

RECOMENDACIONES

1. Que el Fondo de Tierras capacite a su personal, para dar una efectiva facilitación de servicios de asesoría jurídica a los beneficiarios, y así tengan estos últimos un claro panorama de los derechos y obligaciones que adquirirán con la adjudicación.
2. Que el Fondo de Tierras, entregue las fincas directamente a asociaciones civiles de campesinos beneficiarios, realmente inscritos como una persona jurídica legalmente constituida, en virtud que tienen mejores beneficios al estar coaligados, teniendo propiamente un representante legal que vele realmente por sus intereses.
3. Que el Congreso de la República de Guatemala, derogue totalmente el Artículo 24 de la ley del fondo de tierras, el cual quedará de la siguiente manera: “Los beneficiarios al momento de la compra de tierras, adquirirán la misma con la cláusula de pacto de reserva de dominio, hasta el cumplimiento total del pago del terreno, no pudiendo disponer de la finca hasta la cancelación íntegra de la deuda”, es decir, que los campesinos tendrán la obligación de sufragar por el costo del terreno, mas no garantizarán dicho pago con la finca que adquieren, teniendo una carga menos gravosa.
4. Que el Estado traslade más recursos económicos hacia el Fondo de Tierras, asignándole mayor presupuesto para su funcionamiento, y el desarrollo de sus políticas y proyectos, dotándolos de más tierras, en beneficio de los campesinos desposeídos, o con tierra insuficiente.

BIBLIOGRAFÍA

BREBBIA, Fernando. **Derecho agrario**. Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea, 1997.

BREBBIA, Fernando. **Manual de derecho agrario**. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina. 1992.

CARROZA, Antonio. **Teoría general e institutos del derecho agrario**. Guatemala, Guatemala. 1995.

CERRILLO, Francisco. **Derecho agrario**. Casa Editorial Bosch. Barcelona España, 1952.

DE ZULETA, Manuel. **Derecho agrario**. Salvat Editores S.A. Barcelona, España. 1955.

LÓPEZ, Santiago. **Caminando hacia atrás**. Editorial USAC. Guatemala, 1983.

MEDINA, José. **Derecho agrario**. Editorial Harla, México D.F. 1987.

PIGRETTI, Eduardo. **Contratos agrarios**. Editorial De Palma, Buenos Aires, Argentina. 1995.

VALDEZ, Héctor. **El Derecho agrario ante la planificación y el desarrollo**. Tesis. Guatemala, Noviembre de 1974.

ZELEDÓN, Ricardo. **Origen del moderno derecho agrario**. Editorial Porrúa, México 1990.

Legislación

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

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

Reglamento de la Ley del Fondo de Tierras. Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 199-2000, 2000.

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

Ley de Transformación Agraria, Congreso de la República, Decreto número 1551, 1962.