

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

Análisis de la Ley de Arrendamiento de Tierras

TESIS DOCTORAL

PRESENTADA POR

GUILLERMO AREVALO DOMINGUEZ

PARA OPTAR AL TITULO DE

DOCTOR

EN

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

1977



T
346.04346
A 683a.

Ej-6

U N I V E R S I D A D D E E L S A L V A D O R

CONSEJO DE ADMINISTRACION
PROVISIONAL

SECRETARIO GENERAL:

Dr. Raymundo Rodríguez Barrera.

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANO:

Dr. Francisco Vega Gómez h.

SECRETARIO:

Dr. Edmundo José Adalberto Ayala Moreno

TRIBUNALES EXAMINADORES

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE: MATERIAS CIVILES, PENALES Y MERCANTILES.

PRESIDENTE: Dr. Mauro Alfredo Bernal Silva.
1er. Vocal: Dr. Roberto Romero Carrillo.
2do. Vocal: Dr. Rafael Flores y Flores.

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE: MATERIAS PROCESALES Y LEYES
ADMINISTRATIVAS.

PRESIDENTE: Dr. Arturo Argumedo h.
1er. Vocal: Dr. Mauricio Alfredo Clara.
2do. Vocal: Dr. Juan Hernández Segura.

EXAMEN GENERAL PRIVADO SOBRE: CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION
Y LEGISLACION LABORAL.

PRESIDENTE: Dr. Roberto Oliva.
1er. Vocal: Dr. Oscar Augusto Cañas.
2do. Vocal: Dr. José Gerardo Liévano Chorro.

ASESOR DE TESIS:

Dr. Magno Tulio Sandoval.

TRIBUNAL CALIFICADOR DE TESIS:

PRESIDENTE: Dr. Jorge Alberto Barriere.
1er. Vocal: Dr. Francisco Medina González.
2do. Vocal: Dr. Rolando Calderón Ramos.

DEDICATORIA :

A MI ADORADA ABUELITA (Q.E.P.D.)

Dotila Melara Tenorio.

A MIS PADRES:

Armando Arévalo Castellanos y

Teresa Domínguez Parada.

A MIS HERMANAS:

Noy, Ana Julia y Teresita.

A MIS MAESTROS, PARIENTES Y AMIGOS.



I N D I C E

Pág.

PLANTEAMIENTO DEL TEMA.

CAPITULO I.

Antecedentes de la Ley de Arrendamiento de Tierras,.... 1

CAPITULO II.

Finalidad y Naturaleza de la Ley de Arrendamiento de Tierras,..... 8

CAPITULO III.

El Contrato de Arrendamiento como objeto de la Ley,....22

CAPITULO IV.

Análisis comparativo del Contrato de Arrendamiento en el Código Civil y en la Ley de Arrendamiento de Tierras,.....30

CAPITULO V.

Obligaciones, Derechos y Prohibiciones del Arrendante y del Arrendatario,.....55

CAPITULO VI.

Extinción del Contrato de Arrendamiento de Tierras,....74

CAPITULO VII.

Conclusiones,.....81

PLANTEAMIENTO DEL TEMA

El análisis jurídico de un instrumento legal, como la Ley de Arrendamiento de Tierras, que por primera vez configura en nuestra legislación el arrendamiento rústico como un contrato típicamente agrario, implica necesariamente el estudio del contrato de arrendamiento de tierras para fines agropecuarios, ya que la regulación de éste constituye precisamente el objeto de la Ley.

La sinópsis histórica del reformismo agrario en nuestras latitudes accidentales, se inicia y se cierra en Roma republicana, con las leyes Licinia y Sempronia, exaltación que fueron de los Gracos como grandes figuras bienhechoras de la humanidad, las cuales instituyeron una especie de arrendamiento a perpetuidad, que lo llamaron Jus in Agro Vectigali.

Así, aquellas leyes adjudicaban a los plebeyos necesitados superficies fundiarias equivalentes a las treinta yugadas -unas siete hectáreas y media- con título de dominio, pero con prohibición de enajenar y obligación de pagar un canon llamado vectigal.

El contrato de arrendamiento ha tenido modernamente tan acusado relieve social, que los viejos moldes que estableciera el Código Civil, han quedado sin contenido, para encuadrarse en legislaciones con acentuados matices de tipo social, que han inspirado leyes especiales como la analizada, cuyo meollo reside en objetivo de dar protección a los agricultores procurandoles mayor acceso al cultivo de la tierra, vigilando el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en cuanto a sus formalidades y especialmente, sobre el plazo y el precio.

Prescindiendo de otras consideraciones fijaremos nuestra atención al estudio de los más importantes aspectos que contiene la legislación sobre arrendamientos rústicos, pues en cada uno de ellos nos encontraremos con intensas modificaciones no sólo de los particulares derechos privados, sino de los propios conceptos fundamentales que integran el sistema del Código Civil tradicional.

Nuestro trabajo pretende hacer un enfoque de las modificaciones sufridas en el contenido del contrato de arrendamiento y que específicamente se manifiestan en la diversa consideración, para el Derecho Agrario, de la Autonomía de la Voluntad como creadora de efectos jurídicos.

No pretendo pues, señalar errores ni mucho menos proponer reformas a la Ley, lo cual talvez hubiera sido tarea menos ardua que la emprendida, ya que en el Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura y Ganadería, lugar donde trabajo desde hace algún tiempo, se ha preparado más de un estudio sobre reformas a la Ley analizada.

Con la anterior finalidad y en ese sentido se orienta el presente trabajo.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

I.- CODIGO CIVIL.

La Ley de Arrendamiento de Tierras no es un hecho aislado, su antecedente inmediato lo constituye la Ley Temporal para la Regulación del Plazo y el Precio de los Arrendamientos Agrícolas. Antes de la Ley Temporal, todo lo relativo a los arrendamientos rústicos, estaba regulado por el Código Civil, en el capítulo VI título XXVI del Libro IV, bajo el título de "Reglas Particulares Relativas al Arrendamiento de Predios Rústicos", en nueve artículos, del 1766 al 1774 C.C.

El individualismo del Código Civil, su falta de sentido social, se pone de relieve en la regulación de los arrendamientos rústicos, una de las pocas materias en que el Código reconoce la especialidad de una institución agraria, la cual fue hecha de acuerdo con un espíritu eminentemente liberal, sin reconocer ningún beneficio a los arrendatarios, porque ello hubiere sido visto como un atentado a los sagrados derechos de la propiedad. Por otra parte, como veremos en su oportunidad, en el Código Civil rige el principio de la Autonomía de la Voluntad, sus normas son supletorias de la voluntad de los contratantes, aplicándose únicamente en el silencio de éstos.

A)- CARACTERES DE LA PROPIEDAD.

El Derecho Civil clásico, considera la propiedad como "el derecho para usar y abusar de la propia cosa hasta donde la razón del derecho lo permite" (1), al cual le atribuye los ca racteres de absoluto, exclusivo y perpetuo.

a) Carácter absoluto.

El carácter absoluto del derecho de propiedad tiene dos alcances. Significa que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles, y también que tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, sin que nadie pueda impedirselo.

La concepción de que el dominio importa un poder arbitrario ilimitado, una potestad que permite al dueño hacer o no hacer en lo suyo cuanto le plazca, según los dictados de su voluntad o arbitrio, siempre se ha considerado exagerada e inmoderada.

Nuestro Código Civil en su Artículo 568 consagra el carácter absoluto de la propiedad, al definirlo como "el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley o por la voluntad del propietario."

(1) Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, "Curso de Derecho Civil", Tomo II, Pág. 136.

b) Carácter Exclusivo.

El derecho de propiedad es exclusivo porque, por su esencia, supone un titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa y, por ende, para impedir la intromisión de cualesquiera otra persona.

Pero la exclusividad no obsta a que pueda existir sobre la cosa otros derechos reales, junto al de propiedad, sin que éste por tal hecho se desnaturalice. En este caso, sólo ocurre que los otros derechos reales limitan la libertad de acción de éste.

c) Carácter Perpetuo.

El derecho de propiedad es perpetuo en cuanto no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa; en sí mismo no lleva una razón de caducidad, y subsiste independientemente del ejercicio que se puede hacer de él. Por tanto, el propietario no pierde su derecho aunque no use la cosa y aunque un tercero, sin la voluntad del dueño o contra ella, ejerza actos de dominio; el propietario sólo pierde su derecho si deja poseer la cosa por el tercero durante el tiempo requerido por la ley para que éste adquiriera el dominio de ella por prescripción.

En contra de la facultad de inacción del titular, que le permite dejar improductivos sus bienes, se han levantado las corrientes socializadoras del Derecho. Sostienen que el primer deber del propietario es ejercer activamente su dominio, ya que de otro modo sustrae riquezas al bienestar colectivo. En

muchos países, los conflictos sociales han surgido precisamente por el abandono en que dejan los propietarios sus tierras, que permanecen incultas y sin provecho para la sociedad.(1)

B)- FUNCION SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

La concepción de la propiedad privada como un derecho absoluto exclusivamente individualista está hoy totalmente superada.

Si dejamos de lado las doctrinas que en mayor o menor grado, abogan por la supresión de la propiedad privada, veremos que todas las corrientes que aceptan la pervivencia de este derecho, establecen que el propietario, en una u otra forma, debe compartir los beneficios que le proporcionan sus bienes con la sociedad, que se los garantiza y valora. Y a esta conclusión fundamental llegan las teorías de las más opuestas bases filosóficas.

Nuestra Constitución Política desde 1950, recoge tal tendencia cuando dispone en el Artículo 137: "Se reconoce y garantiza la propiedad privada en función social".

TEORIA DE LEON DUGUIT.

El jurista francés León Duguit niega la existencia de los derechos subjetivos. Consecuentemente, sostiene que la propiedad no es un derecho, sino una función social. A su juicio, el propietario, es decir, el detentador de la riqueza, tiene, por el hecho de detentar esta riqueza, una función

(1) Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. Ob. cit. Pág.139.

social que cumplir; y en la medida en que cumpla esta misión, sus actos de propietario son protegidos. Si no la cumple o la cumple mal, si por ejemplo, no cultiva su tierra o deja que su casa caiga por efecto de la ruina, la intervención de las autoridades es legítima para constreñirlo a cumplir sus funciones sociales de propietario, que consisten en asegurar el empleo de las riquezas que detenta conforme a su destinación.

El contenido de la "Propiedad función", según Duguit, se resume en dos proposiciones:

- 1a.- El propietario tiene el deber y, por lo tanto, la facultad de emplear los bienes que detenta en la satisfacción de necesidades individuales, y particularmente de las suyas propias, de emplear las cosas en el desarrollo de su actividad física, intelectual y moral.
- 2a. El propietario tiene el deber y, por lo tanto, la facultad de emplear sus bienes en la satisfacción de - las necesidades comunes, necesidades de una colectividad toda entera o de las colectividades secundarias.

Todos están de acuerdo en que la teoría de Duguit es exacta. Demuestra, de manera definitiva, la insuficiencia de la teoría individualista tradicional en el mundo contemporáneo. Pero parte de su teoría, se tacha de errónea. En el sentir de sus críticos, la propiedad no es una función social, pero - tiene una función social, junto a un fin de utilidad individual para el propietario cuyo derecho subjetivo es reconocido, derecho subjetivo que Duguit, en razón de su sistema, se ve obligado a descartar.

II.- LEY TEMPORAL PARA LA REGULACION DEL PLAZO Y EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS AGRICOLAS.

En el año de 1972, cuando la escasez de alimentos en el mundo y especialmente en los países subdesarrollados se hace alarmante y los precios de los alimentos básicos que para países como El Salvador significan maíz, maicillo, arroz y frijol, comienza a subir estrepitosamente, se da la Ley Temporal para la Regulación del Plazo y el Precio de los Arrendamientos Agrícolas, como una ley de orden público por medio de la cual se prorrogan los plazos de los contratos de arrendamiento agrícola vigentes y se congelan los precios que rigieron para el año agrícola 1971-1972.

Esta Ley otorgaba numerosas ventajas al arrendatario, pero era insuficiente como garantía y protección integral de los derechos de quienes carecen de tierra para trabajarla, además no otorgaba competencia al Ministerio de Agricultura y Ganadería en caso de conflicto, de tal suerte que cuando se trataba de resolver un conflicto de intereses, los contratantes, al igual que en el Código Civil, tenían que recurrir a los Tribunales ordinarios en busca de solución a su problema, lo cual, como era de suponer siempre llegaba tarde, cuando el año de cosecha ya había pasado.

Esta Ley de carácter temporal, estaba contenida en el Decreto Legislativo No.509, de fecha 23 de marzo de 1972, publicado en el Diario Oficial No.59, Tomo 234 de la misma fecha y año y entró en vigencia el mismo día de su publicación.

A su vencimiento, el día 31 de marzo de 1973, es prorrogada por el Decreto Legislativo No.269, del 12 de febrero de 1973, publicado en el Diario Oficial No.44, Tomo 238, del 5 de marzo del mismo año hasta el 31 de marzo de 1974.

Posteriormente, por Decreto Legislativo No.569, del 26 de marzo de 1974, publicado en el Diario Oficial No.82, Tomo 242 del 29 del mismo mes y año, se prorroga por última vez hasta el 31 de marzo de 1975.

La Ley de Arrendamiento de Tierras, es promulgada el día 10 de noviembre de 1974 por medio del Decreto Legislativo No.125, publicado en el Diario Oficial No.212, Tomo 245 del 13 de noviembre de 1974, entrando en vigencia el 22 del mismo mes y año y disponiendo en su Artículo 124 inciso final, que los contratos que se encontraran vigentes en virtud de la prórroga de vigencia de la Ley Temporal, caducarían el 31 de marzo de 1975.

Se reputó como lo más hacedero dictar una ley de carácter permanente que por una parte, pusiera fin a la temporalidad, y por la otra, inaugurara una etapa de suficiente estabilidad para el arrendatario. Este es, pues, el íntimo y expreso desig nio de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

CAPITULO II

FINALIDAD Y NATURALEZA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

La finalidad de la Ley de Arrendamiento de Tierras es regular una de las categorías esenciales de los contratos agrarios: el arrendamiento de tierras, el cual plantea la cuestión de las relaciones entre propietario de la tierra y arrendatario.

En nuestro país, estas relaciones se dejaron por largo tiempo a discreción de las partes. Su marco jurídico estaba constituido tan sólo por algunas reglas de derecho contractual común, las partes contratantes tenían libertad completa para decidir sobre cuestiones esenciales ligadas a la relación arrendaticia, tales como el precio del arrendamiento, su duración, etc.

Con el desarrollo de la intervención del Estado en el campo económico-social, las relaciones entre el propietario de un inmueble rústico y el arrendatario debían transformarse paulatinamente en una materia dependiente casi tanto del derecho público como del derecho privado; las preocupaciones económicas del Estado le conducen a regular los arrendamientos rústicos de tal suerte que la producción agrícola aumente y mejore, en particular eliminando el absentismo y favoreciendo la continuidad de la explotación.

El derecho de propiedad, absoluto en otros tiempos como vimos en el capítulo anterior, ha sufrido grandes transformaciones con la inclusión, en las legislaciones modernas, del principio de la función social de la propiedad. Es preciso observar, sin embargo, que desde el punto de vista de la eficacia de la explotación, el interés del propietario que explota directa y personalmente su tierra se confunden con los intereses generales; por tal razón, la mayoría de legislaciones establecen como causales de terminación del contrato de arrendamiento, motivos que en último término se fundan en el hecho de que el arrendatario cultive mal las tierras.

Las preocupaciones sociales del Estado, por otra parte, conducen a regular los arrendamientos rústicos de tal forma que queden garantizados los derechos e intereses respectivos de las partes y a propiciar los cambios en la tenencia de la tierra, lo cual se considera como condición indispensable del desarrollo. En todo caso, el objetivo final de la intervención del Estado en esta materia consiste siempre en fomentar la producción agrícola.

Se ha desarrollado así en casi todos los países un derecho especial de los arrendamientos rústicos, en algunos casos, este derecho ha venido a completar las normas de derecho civil ya existentes, con disposiciones especiales en materia de plazos y de cánones arrendaticios; en otros casos, se han reemplazado por legislaciones autónomas o se -

han utilizado fórmulas especiales consistentes en que las normas en la materia continúan formando parte del Código Civil, aún cuando se hayan modificado y ampliado considerablemente para tener en cuenta las necesidades actuales.

"El corazón de la Ley y su verdadera filosofía, estriba en que en un país de tan reducida frontera agrícola, no existan tierras ociosas o deficientemente cultivadas. De allí que la ley obliga al propietario, poseedor o arrendatario de tierras, a que las cultive eficientemente. El incumplimiento a esta disposición hace incurrir al dueño de la tierra, en la sanción genérica del Artículo 37, únicamente en el primer año (Artículo 34) además de contársele cada año de no cultivo o cultivo deficiente, para los efectos de expropiación, transcurridos que fueren cuatro años, sucesivos o no, incluso se les cuenta como tales, los años que los arrendatarios la mantuvieron en igual situación de no cultivo, con lo que se legaliza la responsabilidad por culpa ajena, para que no haya situaciones que se presten a burlas de la Ley por parte del propietario remiso, que para salvar su responsabilidad, la arrienda por medio de un contrato ficticio y, como consecuencia, siga la tierra en su estado de ociosidad o deficiente cultivo. Esto ratifica la filosofía de la ley, que la tierra debe producir alimentos en manos de quien se encuentre".(1)

(1) Magno Tulio Sandoval. "Comentario a la Ley de Arrendamiento de Tierras", Revista de Derecho No.3, Junio - 1975, Pág. 77.

Con esta finalidad, la ley establece en su Artículo - 34, la obligación del propietario de tierras ociosas o deficientemente cultivadas, de arrendarlas a quienes las soliciten, de acuerdo con el procedimiento legal y el inciso 2o. del Artículo 35 sanciona con la expropiación a los propietarios de tierras que permanezcan ociosas o deficientemente cultivadas por espacio de cuatro años, sucesivos o no, a partir de la fecha en que se haya denunciado al Ministerio de Agricultura y Ganadería, por el interesado, la negativa del propietario de arrendarla.

En esta concepción, la propiedad sobre la tierra, no está garantizada en función del individuo, como en el Código Civil, sino en función de la sociedad. Por lógica consecuencia, quien es propietario de un bien productivo como la tierra, cuyos frutos necesita la sociedad, debe ponerlo en función de ésta, es decir, debe explotarla del modo más racional y eficiente posible.

Pero si nos proponemos hacer producir la tierra, ciertamente la primera misión debe ser conservarla como bien productivo. Aquí nos abocamos a uno de los aspectos más tristes de nuestra realidad agraria, a nadie escapa que si la tierra se explota como desconocimiento de las técnicas de conservación de suelos, se puede destruir su capacidad productiva.

En la época del añil, por el irracional cultivo del jiquilite, se convirtió en desierto grandes extensiones de -

la zona norte; en la época del algodón y la caña de azúcar, que estamos viviendo, al provocar un irracional cultivo de cereales en lomas y laderas, está transformando en desierto decenas de miles de hectáreas en el centro y en el litoral del país.

Tal desorden de actividades agrícolas en tierras inapropiadas ha dado como resultado, la deforestación despiadada de nuestro territorio y como consecuencia de la falta de bosques y cubierta vegetal apropiada en las tierras forestales, la falta de infiltración del agua en los mantos acuíferos y la consiguiente erosión progresiva de los suelos, - cuya cubierta orgánica año con año se pierde en el mar.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras se vela porque - se cumplan las prácticas de cultivo y de conservación de suelos apropiados, siendo causales de terminación del Contrato de Arrendamiento, el que el arrendatario no efectúe obras - de conservación de suelos apropiados en el inmueble arrendado, cuando así lo establezca el contrato respectivo; o cultivar el inmueble en forma que ocasione erosión o desmejoramiento de las tierras. (Artículo 32 No.5 y 8o. de la LAT.)

Otro problema que se presenta con decidida influencia en el desarrollo nacional, es el de las formas de tenencia. Del total de productores agrícolas, sólo el 39.6% (1) participa directamente del producto de la tierra, o sea, que tra-

(1) Segundo Curso Nacional Agropecuario, 1971 Dirección General de Estadística y Censos.

bagan en tierras de su propiedad. El resto de los productores se ve afectado por costos de arrendamiento que resultan muy gravosos. Dada la presión demográfica del país y los altos valores que venían alcanzando las tierras, sobre todo - al principio de la presente década, los cánones prácticamente eran prohibitivos. Estos costos, incurridos por el derecho a utilizar las tierras, tienen una decisiva influencia, no sólo en la condición competitiva en los mercados mundiales, sino también en los niveles de ingreso de la población, por cuanto éstos afectan a la mayoría de los pequeños productores agrícolas.

Estas condiciones determinaron que la política de la Ley de Arrendamiento de Tierras se tuviera que orientar hacia una reducción en los costos de la producción atribuibles a deficiencia que se origina en la explotación indirecta de la tierra, es así como entre los fines de la Ley, se establecen precios máximos de arrendamiento, en relación a la calidad de las tierras y al tipo de cultivos, por Decreto Ejecutivo, en el Ramo de Agricultura y Ganadería en forma anual (Artículo 11 de la LAT.).

Por otra parte, los arrendamientos rústicos como lo hemos manifestado estuvieron regulados durante mucho tiempo - por las disposiciones del Código Civil; su celebración y forma eran cuestiones que se dejaban a discreción de las partes.

La Ley de Arrendamiento de Tierras, ha reglamentado - las condiciones de celebración y forma en el capítulo III,

exigiendo que todo contrato de arrendamiento o sus modificaciones consten por escrito, e imponiendo la obligación al arrendatario de presentarlo al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para su registro, el cual a su vez dará aviso - con todos los datos esenciales del contrato, al correspondiente Registro de la Propiedad Raíz, a efecto de que si el inmueble está inscrito, se anote marginalmente la existencia del arrendamiento, sin costo alguno (Artículo 6 de la LAT.).

La redacción del contrato por escrito, tiene por objeto acrecentar la seguridad de las partes, protegiendo a la más débil de ellas; vale decir, al arrendatario.

El Artículo 7 establece una obligación semejante a la del Código de Trabajo en cuanto a la prueba del contrato, al consignar que la falta del contrato escrito es imputable al arrendante, quien incurrirá en la multa establecida en el Artículo 37, y en caso de conflicto con el arrendatario, una vez probada la existencia del contrato de arrendamiento, se presumirán ciertas las cláusulas y condiciones del arrendamiento alegadas por el arrendatario.

En los Artículos 81 y siguientes se establece un procedimiento especial para hacer cumplir la obligación de otorgar el contrato por escrito:

Art.81.- "Si no se otorgare el contrato de arrendamiento en la forma prescrita, por negarse alguno de los contratantes a celebrarlo, el interesado podrá recurrir al Juez -

de Paz de la jurisdicción en donde estuviere situado el inmueble objeto del contrato, pidiendo sea citada la otra parte con el objeto de buscar un arreglo sobre la formalización del contrato".

Art.82.- "El Juez de Paz levantará un acta haciendo constar la comparecencia del interesado y las condiciones en que de acuerdo a lo manifestado por él mismo, rige el contrato de que se trata, y ordenará sea citado el demandado, en la forma prescrita por el Artículo 168 Pr., entregándole copia certificada del acta antes referida. Compareciendo las partes interesadas, procurará un avenimiento dejando constancia de lo acordado en un acta, que firmará con los comparecientes si fuere posible, o dejando constancia del motivo por el cual no firman, bajo pena de nulidad.

Si el arrendante no comparece a la segunda citación, el Juez de Paz levantará un acta en la que conste tal circunstancia y las condiciones que de acuerdo a lo manifestado por el arrendatario rigen el arrendamiento, las que se tendrán como ciertas y de obligatorio cumplimiento.

En los casos en que lograre un avenimiento o de que el arrendante no comparezca a la segunda citación, el Juez de Paz remitirá certificación del acta respectiva al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para los efectos indicados en el inciso segundo del Artículo 6 y extenderá certificación de la misma en papel común al arrendatario y al arrendante que lo solicite, la cual sustituirá al contrato respectivo, para todos sus efectos.

Si el arrendante no hubiere comparecido con justa causa, tendrá derecho para demandar al arrendatario en juicio sumario, y si probare que lo aseverado por aquél no es cierto, el Juez hará las modificaciones del caso. La demanda deberá incoarse ante el Juez de lo Civil competente, dentro del término fatal de cinco días, contados a partir del siguiente del impedimento."

Art.83.- Si compareciendo el arrendante, no lo hiciere el arrendatario, el Juez de Paz lo hará constar así en acta, de la cual extenderá certificación al compareciente."

Art.84.- "Si compareciendo ambas partes no se lograre ningún acuerdo, o el arrendatario no hubiere comparecido, por motivos justificados, éste podrá ocurrir al Juez de lo Civil competente, demandado se declare la existencia del contrato de arrendamiento y aquél sustanciará la demanda sumariamente."

Art.85.- "En los casos del artículo anterior e inciso último del artículo 82, el Juez de lo Civil deberá valorar la prueba de acuerdo con la sana crítica y dará por establecido el contrato, con la sola comprobación en autos de la existencia de presunciones o indicios que racionalmente demuestren lo afirmado, tales como la existencia de recibos, planillas, registros contables, testigos y cualquier otra prueba atendible.

Si para fijar el precio se necesitare prueba pericial, el Juez nombrará un perito escogido de una terna cuya nominación solicitará al Ministerio de Agricultura y Ganadería.

En el curso del procedimiento, el demandante deberá probar el impedimento que tuvo para no asistir a la audiencia conciliatoria y el arrendatario, en su caso, deberá además probar que ha intentado aquélla.

De la sentencia que declare la existencia del contrato y sus condiciones, el Juez remitirá certificación en papel común al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para los efectos del artículo 6, inciso segundo."

Llama poderosamente la atención este procedimiento, ya que se nota a simple vista que está establecido en favor del arrendatario, pero existe por otro lado el artículo 7 de la LAT., en el cual "la falta de contrato escrito con las formalidades que la ley prescribe es imputable al arrendador y en caso de conflicto con el arrendatario, una vez probada la existencia del contrato de arrendamiento, se presumirán ciertas las cláusulas y condiciones del arrendamiento alegadas por el arrendatario, salvo prueba en contrario", luego qué utilidad práctica tiene para el arrendante el seguir ese procedimiento y establecer la existencia del contrato, si la falta del contrato es imputable a él y por otro lado, el arrendatario tiene a su favor el hecho de que se presumen ciertas las alegaciones que él hace acerca del arrendamiento.

El Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, con el objeto de garantizar la existencia de los contratos de arrendamiento, crea la Sección de Arrendamien-

to de Tierras, como una dependencia del Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura y Ganadería, la cual tiene las atribuciones que le corresponden a dicho departamento de conformidad con la Ley analizada.

Dicha Sección está organizada con una Unidad Central - con sede en San Salvador y cuatro unidades dependientes, denominadas Oficinas Regionales, localizadas en Sonsonate, - San Miguel, Usulután y San Vicente.

Se establece también con idéntico fin, un Registro Administrativo como unidad de la Sección de Arrendamiento de Tierras, siendo sus atribuciones las señaladas en los ordinales 2o., 8o., 9o. y 14o. del Artículo 8 del Reglamento - General.

Art.8.- Corresponde a la Sección de Arrendamiento de Tierras:

2o.- Garantizar la existencia de los contratos de arrendamiento de tierras que presenten los interesados, debiendo efectuar el control y registro de los mismos; y archivar los documentos que se estimen pertinentes.

8o.- Registrar los contratos de arrendamiento de tierras y remitir en los casos que fuere procedente, aviso al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, con los datos esenciales del contrato.

9o.- Llevar un archivo y registro de las constancias a que se refieren los Arts. 8 y 15 de la Ley.

14o.- Llevar un registro de las tierras laborables que sean cultivadas y rendir el informe que ordena el Art.97

de la Ley al Fiscal General de la República.

Debo aclarar, no obstante, que la Ley no se ha aplicado en su totalidad. La razón la encuentro en las palabras de un distinguido miembro del foro salvadoreño ex-catedrático de la Facultad de Derecho, quien comentando la Ley de Transformación Agraria, decía en términos generales: "Ninguna ley es buena o mala por sí misma en términos absolutos, ni siquiera en el sentido de favorecer o perjudicar exclusivamente el funcionamiento y desarrollo del sistema social en que se produce esa ley; ya que ella es un marco formal que, sin embargo, influye y media en el contenido material que en última instancia es dado por las fuerzas económicas y políticas que compiten, armonizan y antagonizan en una - formación social concreta". (1)

(1) Guillermo Manuel Ungo. Consideraciones Jurídicas - Políticas sobre la Transformación Agraria. Pág.451. Estudios Centroamericanos ECA, Septiembre-Octubre 1976.

NATURALEZA DE LA LEY

El carácter de Derecho Público que reviste la legislación sobre Arrendamientos de Tierra se desprende claramente del hecho que, la misma Ley, declara expresamente que las normas que la integran son de orden público. Conviene apuntar sin embargo, algunas de estas disposiciones que se analizarán más en detalle a lo largo del presente estudio.

Reglas tales como la que se refiere al derecho de prórroga del arrendatario, la que prohíbe el subarrendamiento y la aparcería, la que declara nulas absolutamente las cláusulas que tiendan a elevar el precio o a rebajar el plazo mínimo establecido; la que deja a voluntad de las partes el fijar las cláusulas del arrendamiento, con la condición de que no contravengan en forma alguna lo preceptuado por la Ley, están expresadas en términos imperativos, finalmente el inciso 1o. del Artículo 122 proclama el principio al establecer que los derechos conferidos por la Ley al arrendatario son irrenunciables. La Ley, en efecto, está impregnada de la idea de que es preciso proteger los intereses generales en función de los cuales se adoptan estas medidas.

También se fundan en el interés general de la producción, las disposiciones encaminadas a aumentar la seguridad de la posesión arrendaticia de quienes trabajan la tierra en virtud de un contrato de arrendamiento, al exigir -

CAPITULO III

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO OBJETO DE LA LEY

CONCEPTO Y CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a) CONCEPTO.-

Ni la Ley ni el Reglamento General de la misma, dan un concepto de lo que debe entenderse por contrato de arrendamiento de tierras para fines agropecuarios, por lo que antes de seguir adelante, daremos algunos conceptos de lo que la doctrina y sobre todo algunas legislaciones extranjeras sobre arrendamientos, entienden por contrato de arrendamiento rústico o rural, para efectos de aplicación de la Ley, - con el objeto de determinar sus elementos esenciales.

Antonino C. Vivanco, en su Teoría de Derecho Agrario esboza el siguiente concepto: "El Contrato de Arrendamiento - es la relación jurídica agraria convencional en virtud de la cual una de las partes cede a la otra el disfrute de un bien inmueble o mueble agrario por un plazo dado y la otra se compromete a pagar por este uso y disfrute un precio en dinero o su equivalente en especie, para destinarlo al aprovechamiento agropecuario en cualesquiera de sus especializaciones, y de conformidad a las normas que al efecto estatuya

la Ley Agraria Positiva".(1). Vale la pena comentar que esta definición comprende también la aparcería, al hablar del pago en especie.

Miguel Fenech, en su Enciclopedia Práctica de Derecho, conceptúa en general el arrendamiento, como un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. (2)

La Ley española de arrendamientos rústicos, entiende, a los efectos de aplicación de la legislación especial, todos los actos y contratos, cualquiera que sea su denominación, - por la que voluntaria y temporalmente, una parte cede a otra el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta, ya sea en metálico, ya en especie, o en ambas cosas a la vez, y con el fin de dedicarla a la explotación agrícola o ganadera. (3). También contempla la aparcería.

La Ley de Arrendamiento y Aparcerías Rurales argentina, dice: "Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, con destino a

(1) Antonino C. Vivanco. Teoría de Derecho Agrario. Tomo II. Pág. 427.

(2) Miguel Fenech. Enciclopedia Práctica de Derecho. Volumen I. Pág. 297.

(3) Miguel Fenech. Ob. cit. Pág. 298.

la explotación agraria en cualquiera de sus especializaciones y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero. (1) Parece paradójico que esta definición no contemple la aparcería, cuando por el propio nombre de la Ley, sería de su esencia en la definición

De acuerdo con el Artículo 1703 del Código Civil salvadoreño el contrato de arrendamiento es un contrato en que - las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un - servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

La Ley Temporal para la Regulación del Plazo y el Precio de los Arrendamientos Agrícolas, antecedente inmediato de la Ley analizada, consignaba este concepto: "Es el convenio mediante el cual un propietario o poseedor denominado - arrendante concede temporalmente a otra persona denominada arrendatario, el derecho de explotación agropecuario de un predio rústico, mediante el pago de un canon anual fijo".

(2)

De los anteriores conceptos se desprende que son tres los elementos esenciales (3) del contrato de arrendamiento de tierras:

(1) Eduardo A. Prigreti. Leyes Agrarias. Pág. 16.

(2) Publicaciones del Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura y Ganadería. 1972.

(3) Son de la esencia de un contrato, según el Artículo 1315 del Código Civil, aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente.

- 1- El consentimiento.
- 2- Que una de las partes proporcione a la otra el uso y goce de un bien inmueble para la explotación agraria.
- 3- Que la otra parte pague por este uso y goce un precio.

b) CARACTERES.-

El Contrato de Arrendamiento de Tierra, dijimos al principio de nuestra tesis, se configura en la ley analizada - como un contrato típicamente agrario.

La doctrina unánimemente, y en especial en Italia donde más se ha ahondado en esta materia, habla de contratos agrarios como aquéllos que tienen por objeto la utilización del suelo en su destino agrícola.

En los contratos agrarios la idea del destino agrícola es fundamental, ya que por medio de ellos se pone en juego una actividad que es esencial para la existencia humana, - porque sirve para producir elementos fundamentales para la conservación de la vida.

Desde ese punto de vista, son caracteres de los contratos agrarios, el ser "intuitus personae"; su fin productivo o relacionado con la producción; no ser de índole especulativa; su duración y las formalidades a que están sometidos. Quiero advertir, que las denominaciones de tales características no responden a una conceptualización jurídica, sino que han sido tomadas del lenguaje cotidiano; expresan una realidad, no un concepto legal.

"INTUITUS PERSONAE" (1)

En los contratos agrarios existe un aspecto fundamental que debe ser tenido en cuenta, y que consiste esencialmente en la dinámica que la actividad agraria impone a quienes actúan en ella; por lo tanto, uno de los sujetos agrarios debe reunir caracteres específicos que permitan asegurar el trabajo efectivo del predio. Se trata de una actividad que presenta una cualidad manifiesta, y que requiere no sólo una capacitación técnica adecuada, sino también una experiencia lo suficientemente acrisolada, y tal idoneidad los haga participar de manera efectiva en la actividad agraria productiva o conexas a la producción.

De allí la importancia del "intuitus personae" en el contrato de arrendamiento de tierras. Para los tratadistas de Derecho Agrario (2) el arrendatario no puede ser considerado en abstracto, sino por el contrario, valorado de manera muy concreta en función de su capacidad para la producción agropecuaria.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras, asoma un atisbo de este carácter personal tan específico que la doctrina requiere para el arrendatario, cuando en el Artículo 19 prohíbe el subarrendamiento, el cual veremos en detalle en el Capítulo V, y en el Artículo 42 del Reglamento General, que -

(1) Sobre este punto existe opinión contraria por parte del Tribunal Calificador de Tesis.

(2) Antonio C. Vivanco. Ob. cit. Pág. 412.

se refiere a la preferencia en las solicitudes de arrendamientos de tierras con vocación agrícola y que estuvieren ociosas o deficientemente explotadas.

FIN PRODUCTIVO. (Carácter Fundamental).

Estos contratos a diferencia de lo que pueda suceder con cualquier otro tipo de contrato, tiene un fin productivo o vinculado con la producción lo cual constituye una de las características fundamentales que permiten distinguirlos de los demás contratos, sobre todo si se tiene en cuenta que en ellos se regula los derechos y obligaciones referentes a una actividad económica de índole específica como lo es la actividad agraria o actividad promotora de la producción de alimentos en el mundo.

Con la Ley de Arrendamiento de Tierra, se procura una mayor producción de alimentos mediante la intensificación del cultivo de las tierras con vocación agrícola. A ello se debe la obligación impuesta a los cultivadores de algodón y caña de azúcar, a sembrar una parte con granos básicos. (Art. 33 de LAT.)

NO SER DE INDOLE ESPECULATIVA.

Por el hecho de ser agrarios estos contratos no son de índole especulativa. Sólo puede admitirse en ellos, el propósito lucrativo en el sentido de ganancia o beneficio pero no en el de la renta o de la especulación.

El Ministerio de Agricultura y Ganadería, de conformidad con el Artículo 2, tiene la atribución de establecer los precios máximos de arrendamiento, en relación a la calidad de las tierras y al tipo de cultivos.

LA DURACION.

En materia de plazo, la vinculación contractual agraria se halla íntimamente relacionada con la naturaleza de los cultivos, por lo que el plazo de los mismos debe respetar necesariamente los ciclos productivos. Por tal motivo, en algunas legislaciones, para realizar un desalojo por incumplimiento de contrato o por extinción del mismo, no es posible hacer cumplir la obligación en cualquier época, por cuanto ello dañaría directamente la producción.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras se fija un plazo mínimo de tres años para los cultivos de temporada, prórrogas obligatorias del contrato y reglas para su extinción, de lo cual hablaremos con mayor amplitud en el capítulo IV.

CULTIVO INMEDIATO.

Otro aspecto importante que caracteriza estos contratos es que siempre que se entregue un predio en arrendamiento o cualquier otra forma de contrato agrario, es indispensable que se cultive o trabaje de inmediato, caso contrario el arrendante puede pedir la terminación del contrato y la de-

socupación del inmueble arrendado, por los perjuicios que - pueda ocasionarle el estar ocioso o deficientemente cultivado. (Artículo 5 No.11 y Artículo 32 No. 2o.) y 4o.) de - la LAT.)

UBICACION DE LA COSA OBJETO DEL CONTRATO.

Los contratos agrarios se celebran por lo común con el fin de que se cumplan en las áreas rurales; o sea, fuera de las ciudades o pueblos y se refieren siempre a cosas o servicios rurales que generalmente se hallan o se prestan en tales zonas.

FORMALIDADES.

En los contratos agrarios en general y el contrato de arrendamiento en particular, éstos deben constar por escrito y ser inscritos en Registros Agrarios especiales, por cuanto es la única forma que permite dar seguridad y estabilidad a los actos jurídicos de este tipo.

CAPITULO IV

ANALISIS COMPARATIVO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL
CODIGO CIVIL Y EN LA LEY DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS.

I.-CONSENTIMIENTO.

La base fundamental sobre la cual está construido el edificio jurídico denominado contrato, es el consentimiento de las partes, esto es, el acuerdo de voluntades de dos o más personas sobre un objeto determinado.

Todo contrato, cualquiera que sea su naturaleza, calificación u obligación que engendre para una o ambas partes, supone el consentimiento de las mismas, porque nace del acuerdo de voluntades; sin él, no hay contrato.

Es tan importante el consentimiento, que si nosotros analizamos con cierta sutileza los elementos de existencia y validez de los contratos concluiremos que todos, en un momento dado, podrían reducirse a la voluntad.

La causa por ejemplo, no puede considerarse como algo independiente del consentimiento; tomada como finalidad que se persigue al contratar, el fin está directamente vinculado con el consentimiento; si se la considera como el motivo jurídico que induzca a contratar, también tiene una relación estrecha con el consentimiento, ya que la voluntad siempre debe estar causada, motivada.

El objeto tampoco puede analizarse en forma aislada de la voluntad, porque es un absurdo ver una manifestación de voluntades sin que recaiga sobre un objeto determinado.

Las solemnidades, por su parte, no son sino una manifestación del consentimiento; el legislador, cuando el acto reviste cierta gravedad e importancia, exige que el consentimiento se manifieste en una forma determinada, es decir, impone solemnidades.

Respecto a la capacidad, la ley anula los actos de los incapaces porque éstos no tienen la madurez suficiente para prestar el consentimiento para manifestar la voluntad en forma libre.

Queda demostrada, pues, la importancia de la voluntad en los actos y contratos.

PRINCIPIO DE LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

Nuestro Código Civil al igual que el Código de Napoleón y la casi totalidad de la legislación mundial, consagra el principio de la Autonomía de la Voluntad, principio que en materia de contrato es aplicación de las ideas individualistas que pregonó la Revolución Francesa.

En el Código Civil la suprema ley es la voluntad de las partes; ella es la que dicta el derecho, la que elige la regla jurídica por la cual se van a regir los contratos.

El contrato necesita el acuerdo de voluntades de dos o más personas y es este acuerdo de voluntades, salvo ciertas restricciones, establecidas por la Ley para proteger a los incapaces y en interés público o de la moral, el que determina su duración, precio, extinción y formalidades. Esta facultad de que gozan las partes para determinar a su entera voluntad y sin más restricciones el contenido del contrato, es una consecuencia del principio de la Autonomía de la Voluntad.

La Autonomía de la Voluntad puede definirse diciendo que "Es la libre facultad de los particulares para celebrar el contrato que le plazca y determinar su contenido, efectos y duración".(1)

(1) Arturo Alessandri Rodríguez. Curso de Derecho Civil. Tomo IV.

En virtud de este principio los particulares son libres para celebrar los contratos que más convengan a sus intereses, sean o no previstos y reglamentados especialmente por la ley; ellos tienen la más amplia libertad, cualquiera que sea el contrato que su imaginación le sugiera, para pactar del modo que sea más útil y conveniente a sus fines; para atribuirles a los contratos que celebran efectos distintos de los que la ley les atribuye, aún, para modificar su estructura jurídica y elegir incluso de las legislaciones mundiales, aquélla por la cual desean que el contrato se rija.

La Autonomía de la Voluntad para algunos tratadistas no es sino consecuencia del carácter individualista del Derecho, del criterio individualista que dominaba marcadamente en el Código de Napoleón y en los que en él se inspiran y de la noción del derecho subjetivo de Savigny. La noción de derecho subjetivo de Savigny, el carácter individualista del Derecho y la Autonomía de la Voluntad, son tres principios consecuencia uno del otro, que guardan la más estrecha conexión.

La teoría de la Autonomía de la Voluntad, lleva a tal extremo el rol creador de la voluntad, que muchas disposiciones legales no son sino la interpretación de la voluntad tácita o presunta de las partes, por ejemplo, en la sucesión ab-intestato se supone que el difunto quería que se le sucediera en el orden que la ley determina.

Son muchas las disposiciones de nuestro Código Civil - que consagran este principio, a manera de ejemplo enunciaremos únicamente las siguientes:

1.- El Artículo 12 C. que permite la renuncia de los - derechos que sólo miran el interés individualista del renunciante y cuya renuncia no está prohibida.

2.- El Artículo 1416 C. según el cual todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no - puede ser invalidado si no por su consentimiento mutuo o por causas legales.

3.- El Artículo 1431 C. que al hablar de la interpretación de los contratos dice que, conocida claramente la - intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras.

4.- El Artículo 1438 C. que consagra el mutuo consentimiento como forma de extinguir las obligaciones.

FUNDAMENTO.

El fundamento de este principio se apoya en el hecho de que si los derechos son meras facultades que la ley reconoce a los individuos para la satisfacción de sus propias necesidades, es lógico que los individuos puedan ejecutar a aquellos actos que les plazcan o conduzcan a la satisfacción de esas necesidades, siempre que se mantengan las limitaciones fundadas en el orden público y las buenas costumbres.

La consecuencia de este principio, es que la voluntad de los contratantes debe ser limitada sólo en casos extremos y que la intervención del legislador en materia contractual debe reducirse al mínimo porque siendo el contrato la resultante del acuerdo de voluntades entre dos personas en perfecto pie de igualdad jurídica, no podía ser fuente de injusticia.

CRITICAS AL PRINCIPIO

Las transformaciones económicas y sociales del mundo - en los últimos años, produjeron una reacción y severas críticas contra el principio. No sólo se ha negado a la Autonomía de la Voluntad toda fuerza creadora de obligaciones, sino que se ha criticado el fundamento mismo del principio.

Se arguye por sus detractores que no es efectivo que - el contrato no pueda engendrar injusticias, que no es verdad que los contratantes se encuentren en perfecto pie de - igualdad, como sostienen sus defensores.

Posiblemente se halle en pie de igualdad jurídica, que la situación ante la ley sea igual, pero no corresponde a - las circunstancias reales de los contratantes. La igualdad es un mito desde el momento que conduce a tan irritantes de - igualdades. Aún más, la igualdad es un medio de explotar - a la parte más débil, ya que, por regla general, la inmensa mayoría de los contratos no son la resultante de la libre discusión de las partes.

El contrato es impuesto por uno de los contratantes, al otro, quien se adhiere a sus condiciones o no contrata. Es lo que ocurría con el contrato de arrendamiento de predios rústicos, lo cual determinaba el extremado predominio del propietario o poseedor de la tierra sobre el arrendatario por la falta de disposiciones legales especiales que regularan el ejercicio de los derechos de los propietarios y de los arrendatarios.

En presencia de las circunstancias señaladas, se concluye que la libertad contractual absoluta no puede proporcionar un orden justo y duradero en la vida de los pueblos; y aún cuando los contratos se celebren dentro de los viejos moldes del derecho romano, se pactan bajo la presión de necesidades más o menos apremiantes, razón por la cual siempre uno de los contratantes está mejor colocado que el otro.

En los contratos de arrendamiento de tierras ¿Puede alguien con entera sinceridad sostener que propietario de la tierra y arrendatario se encuentran en el mismo pie de igualdad? ¿Puede alguien afirmar que propietario de la tierra y arrendatario están en iguales condiciones económicas y de vida para estipular las condiciones del arrendatario?. Esto basta para demostrar que la libertad contractual es en realidad un mito en la época que vivimos. Por otra parte, no debe olvidarse que cada contratante sólo mira su conveniencia, más por encima de los intereses particulares está el de la colectividad, el interés social.

II.-CAPACIDAD DE LAS PARTES.

A.-CODIGO CIVIL.

La capacidad está reglamentada en los Artículos 1316 inciso final, 1317 y 1318 del Código Civil, que sientan las reglas generales de la capacidad de ejercicio o capacidad -- para contratar.

La capacidad es el primero de los elementos constitutivos de todo contrato; cualquiera que sea su denominación, -- requiere la capacidad de ambos contratantes, la cual se adquiere con la mayoría de edad.

Según el Artículo 1317 del Código Civil, toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley declara incapaces.(16). Este principio fundamental es el que rige todo lo concerniente a la capacidad en el Código Civil.

La capacidad es la regla, constituye el estado ordinario de las personas, la ley presume que todo sujeto, por ser persona, es capaz. Luego, la incapacidad no se presume, debe existir en un texto expreso y el texto que la establece es de interpretación restrictiva.

La regla que rige a las personas naturales y jurídicas legalmente constituídas es la de que unas y otras son capaces mientras la ley no las declare incapaces.

Los incapaces para poder actuar en la vida jurídica deben hacerlo representados o autorizados por el respectivo -- representante legal. Si así no lo hacen, el acto es nulo ab

soluta o relativamente, según que la incapacidad sea absoluta o relativa.

El incapaz actúa representado cuando ejecuta el acto su representante legal en nombre y lugar del incapaz, cuando el incapaz no interviene para nada en el acto, es el curador quien investido de la representación del pupilo celebra el contrato; es el padre o madre de familia quien, asumiendo la representación del hijo, prestan el consentimiento.

El incapaz actúa autorizado por el representante legal, cuando es él el que celebra el contrato con la autorización del respectivo representante legal; es el pupilo quien celebra el contrato de arrendamiento de un inmueble que le pertenece, autorizado por su guardador.

En cuanto a la capacidad jurídica necesaria para ser parte en el contrato de arrendamiento regulado por el Código Civil, depende esencialmente de la naturaleza jurídica que al mismo se reconozca.

¿Constituye el arrendamiento un acto de disposición o un acto de administración?

El arrendamiento en el Código Civil, es un acto de administración, no constituye acto de disposición o enajenación. De allí que, dentro de los términos generales del Artículo 1892 C. que enumera las facultades del mandatario, - no habría inconveniente para que un mandatario pudiera arrendar un bien del mandante, premunido de las facultades gene

rales del mandato. Sin embargo, en algunos casos de arrendamiento tiene ciertos ribetes de acto de disposición, y es cuando dura cierto período largo de años, por eso, cuando se trata de arrendamiento de bienes raíces de los incapaces, por más de cinco años si es rústico (1), el legislador exige autorización judicial, porque ya el arrendamiento, dado a largo plazo, tiene cierto aspecto de acto de disposición.

B.- LEY DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS.

De conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, la capacidad de las partes se regirá por las reglas del Código Civil, con las modificaciones siguientes:

1a.- Se presume de derecho que son representantes del arrendador, las siguientes personas: Gerentes, Administradores y en general, las que ejerzan funciones de dirección o administración en los inmuebles arrendados y estén autorizados debidamente por escrito, por el respectivo propietario o poseedor para el ejercicio de tales funciones.

2a.- Los menores que hubieren cumplido 18 años se consideran habilitados de edad, para que en calidad de arrendatarios puedan celebrar contratos de arrendamiento de tierras.

a) Capacidad del Arrendante.

Contrariamente al criterio del Código Civil, que tiene en cuenta la circunstancia de que el arrendamiento implique

(17) Artículo 1757, 268 y 426 C.

un acto de administración o, por excepción, un acto de disposición, en la Ley de Arrendamiento de Tierras se atribuye al arrendamiento el carácter de acto de administración, por tanto, todo administrador puede ser parte en concepto de arrendador en el contrato de arrendamiento de tierras, de conformidad con el Artículo 8 ordinal 1o. en relación con el Artículo 15 inciso 2o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras y Artículo 28 del Reglamento General.

Tratándose de un acto de administración, la capacidad que se requiere para arrendar, es la mínima necesaria que se exige para contratar, pero no es necesario ser propietario del predio ni tener capacidad de disposición. Por consiguiente, tiene capacidad suficiente para ceder un inmueble en arrendamiento:

- 1o.- El propietario mismo.
- 2o.- Los gerentes, administradores y en general, los que ejerzan funciones de dirección y administración en el inmueble arrendado.
- 3o.- El padre y la madre, en cuanto a los hijos sujetos a patria potestad.
- 4o.- El mandatario con poder general para administrar.
- 5o.- El tutor o curador, respecto a los bienes del pupilo.
- 6o.- El usufructuario en cuanto a los bienes usufructuados; pero el arrendamiento cedido por él terminará con el usufructo. (Artículo 1746 inciso final C.).

b) Capacidad del Arrendatario.

La capacidad de contratar consiste esencialmente en la aptitud para adquirir derechos a contraer obligaciones, la cual se obtiene normalmente, con la mayoría de edad. En el Código Civil, los sujetos intervinientes en el contrato de arrendamiento, deben ser mayores de edad.

En este sentido la Ley de Arrendamiento de Tierras considera habilitados de edad, a los menores que hubieren cumplido 18 años, para que en calidad de arrendatarios puedan celebrar contratos de arrendamiento de tierras, en razón de las particularidades especiales que presenta el ámbito rural y, por ende, las personas que viven y trabajan en él.

Un agricultor de 18 años es un individuo que puede desempeñarse eficazmente en su trabajo, y que por tal motivo, debe disponer de la facultad de contratar. Además, como dice el Doctor Magno Tulio Sandoval: "La Ley ha querido proteger casos lamentables de menores que al morir el cabeza - de familia, quedan desprotegidos para continuar o contratar, razón por la que son desalojados con el resto del grupo familiar." (1).

III.- DURACION DEL ARRENDAMIENTO.

Para la validez del contrato es preciso que las partes estén de acuerdo no sólo en cuanto a la cosa y al precio del arrendamiento, sino también sobre la duración del contrato.

(1) Ob. cit. Pág. 74.

En el Código Civil la determinación de esa duración depende esencialmente de la voluntad de los contratantes, la voluntad de las partes es la soberana, impera la Autonomía de la Voluntad.

La Ley de Arrendamiento de Tierras, con el objeto de dar estabilidad al arrendatario, establece un plazo mínimo de tres años en los contratos para cultivos de temporada, el cual sólo podrá ser menor en casos y circunstancias especiales muy calificados, previo permiso del Ministerio de Agricultura y Ganadería y siempre que se trate de cultivos de corta duración.(1).

El plazo reviste una importancia fundamental en este tipo de contrato por cuanto, según se establezca en la Ley un plazo mínimo, así también podrá asegurarse la posibilidad del rendimiento económico a favor del arrendatario, ya que la característica de los negocios agrícolas es la irregularidad en sus rendimientos y la necesidad consiguiente de basar todos los cálculos en el promedio de varias cosechas continuas.

De acuerdo con el Artículo 54 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, se entiende por cultivo de temporada, aquellos que se cosechan dentro de un año agrícola, incluyéndose entre estos los cultivos permanentes (café, pastos, etc.), semipermanentes (caña de azúcar, piña, etc.) y por cultivos de corta duración únicamente los culti-

(1) Artículo 9 de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

vos hortícolas y aquellos que constituyan una segunda cosecha y que, en ambos casos, su ciclo vegetativo no exceda de ciento ochenta días.

Finalmente, se consideran casos y circunstancias especiales muy calificados, para los efectos del inciso 2o. del Artículo 9 de la Ley: (1).

1o.- Que el o los inmuebles se encuentren pendientes de trámite para realizar obras gubernamentales de interés público.

2o.- Que dichos inmuebles pertenezcan a instituciones oficiales y estén pendientes de proyectos para el desarrollo de la industria.

3o.- Que se encuentren ubicados dentro de un proyecto de Distrito de Riego y Avenamiento.

4o.- Que la propiedad o posesión de los inmuebles se encuentren pendiente de resolución judicial o administrativa, y

5o.- En todos aquellos casos en que la imposibilidad de arrendar por tres años no obedezca a la negativa del propietario o poseedor.

A)- PRORROGA DEL CONTRATO.

En la legislación civil el vencimiento del plazo, es la causa natural y normal de terminación del contrato, con-

(1) Artículo 70 Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

forme a lo dispuesto en el Artículo 1738 C., operando excepcionalmente la tácita reconducción o renovación del contrato, cuando estando el inmueble en poder del arrendatario haya pagado el arrendador, con el beneplácito de éste, un período posterior de pago o por cualquier otra razón ambas partes hayan manifestado inequívocamente su deseo de perseverar en el contrato. Reunidas estas condiciones, se entiende prorrogado el contrato por el tiempo necesario para la próxima recolección, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras, la duración del arrendamiento está íntimamente ligada al derecho de prórroga del arrendatario, ambas tienen por fundamento la estabilidad de éste.

Vencido el plazo, el contrato se prorroga por un período igual, a menos que el arrendatario exprese por escrito, su voluntad en contrario con dos meses de antelación, por lo menos del vencimiento del plazo.

El arrendatario no tiene ni siquiera que pedir la prórroga, ésta se realiza automáticamente, salvo que el arrendador manifestare por escrito al arrendatario, análogamente, su voluntad de explotar directamente el inmueble; a falta de aviso, la prórroga se realiza sin más trámite.

Respecto a la prórroga del plazo, se entiende que si el arrendante no hace uso de su derecho de dar por terminado el

contrato para explotar directamente el inmueble, continúa - el arrendatario en su derecho de prórroga sin límite de tiempo.

La Ley de Arrendamiento de Tierras, cuando concede el derecho al arrendatario de que se prorrogue el arrendamiento, no permite que el propietario pueda oponerse a ella, - sino únicamente en el caso de que quiera cultivar el inmueble arrendado personalmente.

Considero a este respecto que ciertas causas de tramitación del Contrato de Arrendamiento, deberían constituir legalmente motivo para oponerse a la prórroga, sobre todo aquellos que tienen por objeto la explotación racional de la tierra, pues tampoco es justo premiar con la prórroga - del contrato de arrendamiento la negligencia del arrendatario.

B)-EFECTOS QUE CON RELACION AL PLAZO Y A LA PRORROGA DEL CONTRATO PRODUCE EL FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE ARRENDADO.

a)-Supuesto de fallecimiento del Arrendatario.

Conforme al Artículo 28 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, en este supuesto así como en los casos de incapacidad, inhabilidad o ausencia del arrendatario, no se extingue el arrendamiento, sino que continúa con las personas - que forman su grupo familiar, las cuales pueden optar por la terminación del contrato o su continuación.

A tenor del Artículo 36 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, se consideran integrantes del grupo familiar del arrendatario, su cónyuge, compañero o compañera de vida, así como también los consanguíneos legítimos o ilegítimos hasta el segundo grado de la línea recta, siempre que tales personas hayan sido mencionadas en el contrato respectivo.

b)-Supuesto de transferencia del inmueble arrendado.

Conforme el Artículo 29 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, caben dos casos distintos:

1.- Contratos de arrendamiento inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz; o en su defecto, en el Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

La transferencia del inmueble tampoco es causa de terminación del contrato, el tercer adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones dimanantes del contrato; sin embargo, el adquirente puede recobrar, a la terminación del plazo contractual o de la prórroga en curso, el cultivo personal del inmueble, si se compromete a explotarlo dentro de los seis meses contados a partir de la fecha en que venció el arrendamiento, de acuerdo a la parte final del inciso 2o. del Artículo 10.

2.- Contratos de arrendamiento no inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz ni en el Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

La falta de inscripción del contrato, deja a voluntad del comprador el respetar o no el arrendamiento, pero el arrendante está obligado a manifestar al comprador la existencia del arrendamiento en el instrumento respectivo, de acuerdo al inciso 2o. del Artículo 29.

Aún los acreedores hipotecarios que adquirieran un inmueble arrendado por adjudicación en pago y los que lo adquirieran en venta por decreto judicial, están obligados a respetar el Contrato de Arrendamiento, según el Artículo 30 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, excepto cuando el acreedor sea una entidad de las que se rige por la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares (Artículo 122 inciso 2o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

IV.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El Código Civil, en su Artículo 1706, dejaba la determinación del precio del arrendamiento a la entera voluntad de las partes contratantes, al manifestar que se determinará en la misma forma que la compraventa; de manera entonces que podía fijarse de común acuerdo por los contratantes, o éstos podían dejar que lo fijara un tercero con lo cual dejaba a los cultivadores a merced del propietario.

En cuanto a la forma en que el arrendatario debía pagar el precio por el goce de la cosa, éste podía estipularse en dinero o en los frutos que produjera el inmueble.

Cuando el precio se estipulaba en especie, podía referirse a una cantidad determinada o una cuota de ellos, pero en ambos casos estábamos en presencia del contrato de aparcería, también conocido como mediería, y al cual nos referimos posteriormente.

PRECIO MAXIMO DE ARRENDAMIENTO.

Conforme al Artículo 11 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, la fijación del precio queda en principio al arbitrio de las partes contratantes, pero en ningún caso puede exceder a los precios máximos de arrendamiento fijados por Decreto Ejecutivo en el Ramo de Agricultura y Ganadería, tomando en cuenta la diferencia por cultivos y el valor de la tierra de acuerdo a su rentabilidad, para lo cual se establecen distintas categorías de tierras como fundamento, en el Decreto respectivo, así:

Art.1.- El presente Decreto tiene por objeto fijar los precios máximos de los arrendamientos de tierras con fines agrícolas, para la temporada agrícola 1975-1976, tomando en cuenta las diferencias por cultivo y el valor de la tierra de acuerdo a su rentabilidad, para lo cual se establecen - las categorías de tierras que a continuación se detallan:

CATEGORIAS DE TIERRAS

Categoría I.

Suelos planos a ligeramente inclinados, de profundidad media a alta, con alto potencial productivo, con leves problemas de erosión, buen drenaje interno y externo; permiten el uso intensivo de maquinaria agrícola; cuentan con riego, lo que facilita que se cultiven en forma continua e intensiva. En estos suelos se obtienen los máximos rendimientos, ya que por su misma condición, permiten un alto grado de - tecnificación.

Los cultivos que usualmente se explotan en este tipo - de suelos son: caña de azúcar, hortalizas, cereales, frijol y pastos.

Categoría II.

Suelos planos a ligeramente inclinados, profundos, con alto potencial productivo, con ligeros problemas de erosión, buen drenaje interno y externo ya sea natural o artificial; permitiendo el uso intensivo de maquinaria agrícola. Estas - características del suelo permiten obtener altos rendimientos.

En este tipo de suelos también se incluyen las vegas de ríos y lagos, las cuales únicamente pueden ser cultivadas en la época seca, debido a que están expuestas a inundaciones en épocas lluviosas.

Los cultivos que se explotan generalmente en estos suelos son: algodón, caña de azúcar, kenaf, cereales y leguminosas, hortalizas y pastos.

Categoría III.

Suelos ligeramente inclinados a ondulados, con buen potencial productivo; de medianos a profundos, con ligeros a marcados problemas de erosión, con ciertas limitaciones de drenaje y mecanizables.

En los suelos con estas características se siembran usualmente: algodón, caña de azúcar, cereales y frijol, hortalizas y pastos.

Categoría IV.

Suelos arcillosos, planos a ligeramente inclinados con buen potencial productivo de acuerdo al cultivo de que se trata, de mediano a profundos, sin serios problemas de erosión, con limitaciones de drenaje, mecanizables al inicio de las lluvias, pero una vez iniciadas éstas, el uso de maquinaria es restringido, por lo cual en estos suelos generalmente se obtiene una sola cosecha.

Los cultivos que usualmente se siembran en esta categoría de suelo son: granos básicos, principalmente arroz y pastos.

Categoría V.

Suelos inclinados a quebrados, de profundidad media a superficiales, de poca a mucha pedregosidad, de mediano a reducido potencial productivo, son serios problemas de erosión; no admiten uso de maquinaria agrícola. Técnicamente son de vocación agro-silvo-pastoral; pero se dedican usualmente al cultivo de maíz y maicillo, leguminosas y pastos.

ANUALIDAD DEL PRECIO.

El precio del arrendamiento debe ser anual, por la consideración de que el aprovechamiento en los predios rústicos requiere un tiempo determinado de duración; que el Decreto Ejecutivo sobre precios máximos refiere a la temporada agrícola, entendiéndose por tal, el ciclo que imponga la índole del cultivo, sobre la base del tiempo que transcurra desde una a otra cosecha.

¿En qué ha de pactarse el precio?

El inciso segundo del Artículo 11 de la Ley de Arrendamiento de Tierras ordena que el pago deberá efectuarse en moneda de curso legal, lo cual tiene su explicación en los abusos que contra el arrendatario y campesinos en general se cometen a través del sistema de pagos en especie, a tal grado que la Ley en su Artículo 125 llegó al extremo de prohibir expresamente la constitución de aparcerías de cualquier naturaleza.

V.-FORMALIDADES.

En el Código Civil, el arrendamiento de predios rústicos era un contrato consensual, porque se perfeccionaba por el sólo consentimiento entre arrendante y arrendatario, pero no había inconveniente tampoco para que se estipulara - que se iba a celebrar por medio de escritura pública; pero esta solemnidad convencional, creada por las partes, daba derecho a éstos para retractarse antes del otorgamiento de dicha escritura y antes de efectuarse la entrega de la cosa, según el Artículo 1709 C.C.

A pesar de que el Código Civil, para el perfeccionamiento del contrato, no exigía que se otorgara escritura pública y se inscribiera, cuando recaía sobre inmuebles, en la práctica se otorgaba en escritura pública y se inscribía, porque de acuerdo con el Artículo 1750 C.C., aquéllos que adquieren la cosa arrendada a título oneroso están obligados a respetar el contrato de arrendamiento cuando éste conste por escritura pública; y aún más, hasta los acreedores hipotecarios están obligados a respetarlo cuando, además de constar por escritura pública, hubiere sido inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz con anterioridad a la inscripción de la hipoteca.

La Ley de Arrendamiento de Tierras en el capítulo III, apartándose del criterio espiritualista y de libertad de contratación que inspira el Código Civil, sigue un sistema rigurosamente formalista mediante la exigencia de que los -

contratos de arrendamiento de tierras para fines agropecuarios deben de consignarse por escrito, con determinados requisitos, declarando obligatoria la inscripción en el Registro Administrativo de la Sección de Arrendamiento de Tierras del Ministerio de Agricultura y Ganadería, distinguiendo, a efectos de si se deba formalizar en escritura pública o privada autenticada, o en formularios proporcionados por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, según que el inmueble fuere mayor o menor de tres hectáreas, para facilitar a los pequeños arrendatarios la celebración del contrato en lo referente a pago de honorarios de Notario.

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CONTRATO.

Todo contrato de arrendamiento de tierras, cualquiera que sea su cuantía, deberá extenderse por escrito y contener los requisitos siguientes, de conformidad con los Artículos 4 y 5 respectivamente de la Ley de Arrendamiento de Tierras:

- 1o.- Nombre, edad, profesión y domicilio de los contratantes;
- 2o.- Número de la Cédula de Identidad Personal, o relación de cualquier otro documento de identificación de los contratantes;
- 3o.- Lugar y fecha de la celebración del contrato;
- 4o.- Fecha en que dará principio el arrendamiento;
- 5o.- Los datos preferentes a la inscripción registral del inmueble arrendado, si tuviere inscripción;

- 6o.- Lugar, cantón, municipio y departamento en donde está situado el inmueble y demás datos necesarios para su fácil identificación;
- 7o.- Clase de cultivos y mejoras existentes en el inmueble;
- 8o.- Clase de cultivos a que será destinado el inmueble;
- 9o.- Plazo y precio del arrendamiento y su forma de pago;
- 10o.- Nombre y apellido de las personas que forman el grupo familiar que convive con el arrendatario y de las personas que dentro de aquél lo representarán en los casos que la ley prescribe, quienes deberán ser mayores de dieciocho años;
- 11o.- Obligación de explotar el inmueble en forma racional e inmediata;
- 12o.- Fijar como domicilio especial de los contratantes, para el caso de acción judicial, el de la población más cercana al lugar donde está situado el inmueble;
- 13o.- Designar en el lugar fijado como domicilio especial, la casa en donde debe buscárseles para la práctica de diligencias judiciales;
- 14o.- Firmas de los otorgantes o de las personas que lo hagan a su ruego por no saber o no poder firmar; y huellas digitales, en este último caso;
- 15o.- Lo demás que estipulen las partes y que no contravenga en forma alguna lo preceptuado en esta ley.

CAPITULO V

OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES DEL ARRENDANTE Y DEL ARRENDATARIO.

El contrato de arrendamiento de tierras origina recíprocos derechos y obligaciones entre las partes. Aparecen regulados en el capítulo IV de la Ley de Arrendamiento de Tierras; más, la enumeración no es completa, ya que otros preceptos de la misma Ley y, en general el Código Civil, el cual se aplica en todo lo que no estuviere previsto y no - contrarie el espíritu de la Ley (Artículo 120 de la LAT.), contienen otros.

I.-OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.

El arrendante tiene una obligación genérica principal, que es la de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada, la cual se descompone en las tres obligaciones a que se refiere el Artículo 1712 C.C.

1o.-A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2o.-A mantener en estado de servir para el fin que ha sido arrendada;

3o.-A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

La primordial de estas tres obligaciones es la entrega, porque sin la entrega no podría entrar a gozar el arrendatario de la cosa arrendada.

1)- Entregar al arrendatario el inmueble objeto del - contrato en la fecha que en el mismo se señale.

Esta entrega es a título de mera tenencia, de allí - que el arrendatario sólo pase a ser mero tenedor. (Tenencia precaria).

Si la cabida fuera diferente de la estipulada, habrá lugar al aumento o disminución del precio o a la rescisión del contrato, según el Artículo 1766 C.C.

La Ley de Arrendamiento de Tierras no da ninguna acción al arrendatario en caso que el arrendante no le entregue el inmueble arrendado, pero de conformidad con el Código Civil, consideramos que tiene dos derechos:

1o.-El derecho personal que emana del contrato de arrendamiento y de su calidad de arrendatario y - contratante, para exigir la ejecución forzada de la obligación, el cumplimiento de la obligación de entregar.

2o.-El derecho de exigir la resolución del contrato - con indemnización de perjuicios; el arrendamiento es un contrato bilateral, y por lo tanto, tenemos que aplicarle el Artículo 1360 C.C., que contempla la condición resolutoria tácita, en caso de incumplimiento de lo pactado por uno de los contratantes.

2)-A mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.

Los Artículos 13 inciso final y 25 de la Ley de Arrendamiento de Tierras establecen que si las mejoras fueren de tal urgencia o necesidad que sin ellas se vuelva imposible la explotación del fundo, se entenderán por incorporadas al precio total del contrato, como deducible, quedando facultado el arrendatario para efectuarlas por su cuenta.

Se entiende por mejoras todas aquellas obras que constituyen ventaja en la explotación o aumenten el valor del inmueble arrendado, de conformidad con el Artículo 21 de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

Las mejoras necesarias y urgentes constituyen un derecho y una obligación para el arrendante, ya que de conformidad con el Artículo 23 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, puede hacerlas aún en contra de la voluntad del arrendatario. En caso que a consecuencia de estas obras, hubiera que interrumpir las labores agrícolas, el arrendatario podrá continuar con el plazo que faltare, más el tiempo de la suspensión del contrato por dichas causas; o dar por terminado el mismo.

3)-A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En virtud de esta obligación, el arrendante, en primer lugar, y de acuerdo con el Artículo 1716 C.C., no puede ejecutar ninguna obra o trabajo que pueda turbar o embarazar el goce de la cosa arrendada, salvo aquellas reparaciones que no puedan diferirse sin grave inconveniente, pero enton

ces, de acuerdo con el inciso 2o., el arrendatario tiene de recho a que se le rebajo el precio, como una compensación a las molestias que va a sufrir en el goce de la cosa. Y todavía, el inciso 3o. se pone en el caso de que estas reparaciones sean de tal magnitud, que impidan seriamente el goce de la cosa arrendada, y entonces da derecho al arrendatario a pedir la terminación del contrato.

En segundo lugar, y lo que es más importante y de mayor aplicación, puede suceder que el arrendatario se vea privado o molestado en el goce de la cosa por el acto de un tercero. Al efecto hay que distinguir según que el acto del - tercero sea una turbación de hecho o que el tercero pretenda un derecho sobre la cosa.

En el primer caso, el Artículo 1718 C.C., dice que corresponde al arrendatario entablar las acciones para defenderse; en otros términos, de los ataques de hecho no responde el arrendante.

Pero cuando la pretensión del tercero es de derecho, - por ejemplo, el tercero pretende ser dueño o acreedor hipotecario o se cree con derecho a una servidumbre, entonces - sí que responde el arrendante, y de acuerdo con el Artículo 1719 C.C., debe endilgarse el juicio contra el arrendante - y no contra el arrendatario.

En realidad, estos Artículos 1718 y 1719 C.C. contemplan la evicción en el contrato de arrendamiento, y en es-

tos casos, en síntesis, si la turbación sólo imposibilita - parcialmente al arrendatario en el goce de la cosa, tiene - derecho a que se le rebajo el precio; pero si es total, puede poner término al contrato de arrendamiento y pedir indemnización de perjuicios.

4)-A celebrar nuevo contrato con el mismo arrendatario en iguales condiciones que el anterior, si el arrendador no explotare el inmueble en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que venció el contrato de arrendamiento. (Artículo 10 parte final de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

5)-El arrendante no podrá cobrar mayor precio que el determinado de conformidad con el Artículo 11 de la Ley de Arrendamiento de Tierras. (Artículo 14 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

6)-El arrendador está obligado a comunicar al Ministerio de Agricultura y Ganadería los nombramientos de gerentes, administradores o cualquier otra persona que ejerza - funciones de administración o de dirección en los inmuebles arrendados, para el registro y archivo respectivo; además, deberá entregar a dichas personas, constancia escrita de - que ejercen tal cargo, y se presume de derecho que esta - constancia es suficiente para que puedan otorgar contratos de arrendamiento escrito a nombre del propietario. (Artículo 15 inciso 2o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

7)-El arrendante está obligado a manifestar al comprador en caso de venta de un inmueble que no estuviere inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz, la existencia del arrendamiento, debiendo hacer constar en el instrumento respectivo la existencia del contrato. (Artículo 29 inciso 2o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

II.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Conforme a lo dispuesto en el Código Civil, el arrendatario está sujeto a cuatro obligaciones principales.

1a.-Pagar el precio del arrendamiento en la forma convenida;

2a.-Usar la cosa de acuerdo a los términos convenidos en el contrato;

3a.-Gozar de la cosa arrendada como un buen padre de familia;

4a.-Restituir la cosa arrendada a la terminación del arrendamiento.

1a.-Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

La primera obligación y la que nunca puede faltar es la de pagar el precio del arrendamiento. Esta obligación es tan esencial como la de entregar la cosa arrendada de parte del arrendante. Las otras obligaciones pueden faltar, pero ésta no, porque es de la esencia. A ella se refiere el Artículo 1730 C.C.

Respecto al lugar en que ha de hacerse el pago del precio el Código Civil y la Ley de Arrendamiento de Tierras dejan este extremo a la libre iniciativa de las partes y sólo si nada se hubiere pactado se verificará en el domicilio del deudor, es decir del arrendatario, (Artículo 1458 C.), de acuerdo a las reglas del derecho común.

En cuanto a la época de pago, el precio deberá ser pagado por anualidades y cuando el arrendamiento recayera sobre predios de tres hectáreas o menos, el precio deberá pagarse al final de cada cosecha.

El arrendatario podrá depositar el precio del arrendamiento en la oficina central o en cualquiera de las agencias del Banco de Fomento Agropecuario, como medio supletorio de pago siempre que el arrendante se negare a recibir el precio en todo o en parte.

2a.-La segunda obligación del arrendatario es de usar la cosa en los términos convenidos en el contrato.

Consecuente con esta idea, que consigna el Artículo - 1726 C.C., el Artículo 32 ordinal 6o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras establece que el arrendante tiene derecho a pedir la terminación del contrato de arrendamiento de tierras cuando se destinare el inmueble a fines distintos de los convenidos en el contrato, a menos que mediare autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

3a.-Gozar de la cosa arrendada como un buen padre de familia.

Lo que quiere decir el Artículo 1727 C.C., es que el arrendatario responde de la culpa leve, porque el contrato de arrendamiento va tanto en beneficio del arrendante como del arrendatario; de acuerdo con el inciso lo. del Artículo 15 de la Ley de Arrendamiento de Tierras responde también hasta de la culpa leve.

4a.-Restituir la cosa arrendada a la terminación del arrendamiento.

El arrendatario respecto al inmueble arrendado es un mero tenedor; no es dueño ni poseedor porque reconoce dominio ajeno y, cada vez que un contratante se transforma en mero tenedor, tiene la obligación de restituir la cosa respecto a la cual tiene dicha calidad. La última obligación del arrendatario es la de devolver la cosa arrendada al arrendante, una vez llegado el término del contrato.

5a.-Presentar al Departamento Jurídico del Ministerio de Agricultura y Ganadería, con copia autorizada o fotocopias, los contratos que se otorguen de conformidad con la ley, para su registro y anotación marginal en el Registro de la Propiedad Raíz. (Artículo 6 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

6a.-El arrendatario está obligado especialmente, a cultivar racionalmente las tierras arrendadas y a cuidar de las mismas, respondiendo hasta de la culpa leve. (Inciso lo. del Artículo 15 de la Ley de Arrendamiento de Tierras y ordinal llo. del Artículo 5).

De acuerdo al Artículo 49 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, se entiende por cultivo racional de la tierra, la utilización en forma periódica o - continua o en ambas formas, de la misma, de acuerdo con sus condiciones del suelo, de topografía y ambiental, sin alterar el equilibrio de los otros recursos existentes (agua, flora, fauna). Combinándola eficientemente con los demás - factores (capital, trabajo, tecnología), encaminados a obtener una producción técnicamente económica.

7a.-El arrendatario debe velar por la conservación de los árboles y bosques del inmueble arrendado, no pudiendo hacer uso de ellos sin permiso del arrendante y previa licencia del Servicio Forestal y de Fauna del Ministerio de Agricultura y Ganadería (Artículo 16 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

8a.-El arrendatario está obligado a efectuar reparaciones de los daños que causare él o sus dependientes en el - inmueble o en sus instalaciones, por el uso indebido (Artículo 17 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

9a.-Todo propietario o arrendatario que cultive caña - de azúcar o algodón, está obligado a sembrar una parte con granos básicos, en una proporción de acuerdo al área total del cultivo, en el porcentaje que para ello fija anualmente el Ministerio de Agricultura y Ganadería. (Artículo 33 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

Esta es una disposición especial, por cuanto limita la voluntad de los propietarios o arrendatarios incluso en la

clase de cultivo. Ello tiene como fundamento, que las mejores tierras son ocupadas por estos tipos de cultivo, razón por la cual los granos básicos sólo han sido objeto de siembra por los agricultores pequeños y minifundistas.

A través del articulado de la Ley de Arrendamiento de Tierras, se encuentran otras obligaciones de menor importancia, independientemente de las especiales que los contratantes puedan válidamente establecer en cada caso, y cuyo incumplimiento da lugar a las consecuencias legales de infracción que señala el Artículo 37 de la Ley.

DERECHOS DEL ARRENDANTE.

1o.-Percibir el precio del arrendamiento en las condiciones y formas estipuladas.

2o.-Recibir el inmueble arrendado a la expiración del plazo estipulado caso que decida explotarlo directamente.

3o.-Denegar la prórroga del contrato: No habrá prórroga del contrato si el arrendante manifestare por escrito al arrendatario con dos meses de anticipación por lo menos del vencimiento del plazo, su voluntad de explotar directamente el inmueble.(Artículo 10 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

4o.-Aumentar el precio del arrendamiento, por mejoras incorporadas por él en el predio, no previstas en el contrato o por cualquier otra causa de tal significación que jus-

tifique el aumento. (Artículo 12 inciso lo. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

5o.-Demandar la recuperación de las tierras para evitar su mal uso, deterioro o daño, a juicio prudencial del Ministerio de Agricultura y Ganadería. (Artículo 15 inciso lo. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

6o.-Derecho a Retención sobre el equivalente de la cosecha que sea suficiente para cubrir el precio y a falta de cosecha. La retención surtirá efecto sobre la maquinaria agrícola de propiedad del arrendatario o ganado que se encuentre en el inmueble arrendado, todo de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley. (Artículo 26 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

7o.-Demandar ante el Juez competente que se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la desocupación del inmueble arrendado por las causales señaladas en el Artículo 32 de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

8o.-Desocupación del inmueble arrendado cuando se haya cumplido el tiempo del arriendo estipulado en el contrato y no opere la prórroga por los motivos que la Ley establece. (Artículo 65 y SS de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

DERECHOS DEL ARRENDATARIO.

1o.-Disponer libremente del predio arrendado de acuerdo con las normas estipuladas.

2o.-Derecho de Prórroga: El contrato se prorroga por un período igual al vencimiento del plazo estipulado en el contrato, a menos que el arrendatario exprese por escrito su voluntad en contrario. (Artículo 10 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

3o.-Pedir la disminución del precio del arrendamiento, cuando por motivos ajenos a su voluntad, resulte reducida la extensión del predio arrendado; o cuando el arrendante no ha introducido las mejoras a que estaba obligado por el contrato. (Artículo 13 inciso 1o. de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

4o.-El arrendatario tendrá derecho a continuar explotando el inmueble arrendado durante el plazo legal establecido y no estará obligado a pagar, ni el arrendante podrá cobrar mayor precio que el determinado de conformidad al Artículo 11. (Artículo 14 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

5o.-Derecho de Tanteo que da preferencia al arrendatario para adquirir el inmueble arrendado, cuando el arrendante decida venderlo y en las mismas condiciones pactadas con otro. (Artículo 18 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

6o.-Exigir el pago de indemnización si por la realización de trabajos de mantenimiento o de obras de infraestructura, se causare perjuicio en los cultivos del inmueble arrendado. (Artículo 24 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

7o.-Hacer las mejoras urgentes y necesarias con derecho a reintegrar el valor de las mismas, deduciéndolas del precio del arrendamiento. (Artículo 25 de la Ley de Arrendamiento de Tierras).

8o.-En caso de muerte del arrendatario a que el Contrato de Arrendamiento continúe con las personas que forman su grupo familiar. (Artículo 28 inciso lo. de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

9o.- A que subsista el contrato de arrendamiento en caso que el arrendante transfiera su derecho a otra persona, siempre que esté inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz o en su defecto, que esté inscrito en el Ministerio de Agricultura y Ganadería. (Artículo 29 inciso lo. de la Ley de Arrendamiento de Tierras). La falta de inscripción del contrato, deja a voluntad del comprador el respetar o no el arrendamiento, según se dijo ya cuando tratamos el supuesto de transferencia del inmueble arrendado en el Capítulo IV.

PROHIBICIONES.

1.-EL SUBARRENDAMIENTO.

El subarrendamiento es el nuevo arrendamiento que el arrendatario hace de la cosa arrendada. Se trata, pues, de

un verdadero contrato, en virtud del cual el primitivo arrendatario se convierte en arrendante y entrega el inmueble para su cultivo a un tercero.

En el Código Civil establece en su Artículo 1734 C. la facultad del arrendatario de subarrendar el inmueble con la autorización del arrendante; la Ley de Arrendamiento de Tierras, en cambio, por razones de tipo social prohíbe en general, el subarrendamiento, ya que el derecho concedido por el dueño al cultivador ha sido en atención a sus condiciones personales; esto es, en función de su capacidad para la producción agropecuaria y porque además en la práctica originaba excesivos abusos por parte de los subarrendadores que arrendaban grandes fincas por precios ínfimos para después subarrendarlas en pequeñas parcelas a modestos campesinos, lucrándose con las diferencias entre el precio que pagaban y la que percibían de estos últimos, siendo, pues, la prohibición del subarrendamiento, el medio más eficaz de acabar en la práctica con la figura del intermediario entre capital y trabajo.

Tal prohibición está contenida en el inciso primero del Artículo 19 de la Ley de Arrendamiento de Tierras que dice: "Se prohíbe al arrendatario subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto del contrato". A nuestro juicio, hubiere sido más acertada la prohibición si ésta se hubiese extendido no sólo al subarrendamiento, sino a otras figuras como la cesión de derechos, comodato y usufructo,

que son las formas legales encubiertas que se observan en la práctica para sustituir el uso directo del arrendatario por la de un tercero, resquebrajando en esa forma lo que la ley quería evitar.

Pero esta prohibición no es absoluta, en circunstancias muy calificadas, la ley otorga la posibilidad de explotar el inmueble arrendado por persona distinta del arrendatario. Así ocurre en el caso en que concurren los requisitos que enumera el Artículo 32 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras.(1)..

La prohibición de subarrendar, como todas las contenidas en la Ley, es de orden público y, como tal, de necesaria observancia para arrendante y arrendatario; por consiguiente la autorización concedida por el propietario para subarrendar, consignada en una de las cláusulas del contrato o por separado no surtiría ningún efecto, por contravenir lo preceptuado por la Ley incurriéndose en la sanción específica que establece el No. 11 del Artículo 32 de la LAT.

(1) Artículo 32 Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras:

1o.-Que exista incapacidad o imposibilidad física de los arrendatarios o miembros del grupo familiar que les sucedan, para efectuar labores agrícolas;

2o.-Cuando a favor de quienes se haga solicitud de explotación de las tierras, en sustitución del arrendatario, sean grupos solidarios, cooperativas en formación, asociaciones cooperativas, o agricultores individuales, que dependan del trabajo de la tierra como actividad básica.

Si el arrendatario, no obstante la prohibición legal, concierta un subarrendamiento, dicho contrato (el subarrendamiento) sería nulo, ya que el fin de la Ley es prohibir el subarrendamiento en todo caso. "Los actos que prohíbe la ley --dice el Código Civil-- son nulos y de ningún valor; salvo en cuanto designe expresamente otro efecto que el de nulidad para el caso de contravención" (Artículo 10.). Esta nulidad es absoluta, según se desprende de otras disposiciones, como las que expresan que hay objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes (Artículo 1337 parte final) y que la nulidad producida por objeto ilícito es la nulidad absoluta (Artículo 1552 inciso 1o.). Así como también se establece la nulidad absoluta en el inciso 2o. del Artículo 125 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, para el caso de contravención a la Ley de Arrendamiento de Tierras si se llegara a celebrar el contrato de aparcería, el cual como sabemos también se encuentra prohibido.

Con respecto al segundo contrato, o sea el de subarrendamiento procede declarar la nulidad del mismo, bien a petición del propietario o arrendante o Ministerio Público - para el caso.

2.-LA APARCERIA.

La aparcería es una institución muy antigua, seguramente anterior al arrendamiento, y que goza de tal arraigo en nuestro agro, que a pesar de estar prohibida en for

ma terminante en el Artículo 125 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, continúa siendo una de las formas más féculdas de tenencia de la tierra en El Salvador.

Aparte de las definiciones de los tratadistas, más o menos descriptivas, en el Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, encontramos en el Artículo 64 un concepto legal de este contrato, a cuyo tenor se entiende por aparcería, cualquier forma de conceder la explotación de la tierra para fines agropecuarios, cuyo pago por el uso y goce de la misma no se halla estipulado en moneda de curso legal y que en cambio implique la obligación de prestar servicio o entregar un porcentaje de los frutos de la explotación.

El contrato de aparcería por su propia naturaleza, ofrece características muy especiales. Por una parte es un contrato en el que el "intuitus personae" al igual que en el contrato de arrendamiento de tierra, reviste una importancia primordial, constituyendo por otra parte una forma de asociación para la producción agrícola en la que las relaciones de las partes deben precisarse claramente.

Es característica de las nuevas legislaciones agrarias, la de englobar en una condenatoria común a todos aquellos sistemas que son considerados como explotación indirecta de la tierra. Dentro de esta denominación, caen conjuntamente, tanto los sistemas de aparcería en sus distintas -

formas como los de arrendamiento rural. Todos ellos son con-
siderados como contrarios a la función social que el propie-
tario de la tierra debe cumplir e inclusive contrarios al -
bien común, como lo dicen expresamente algunas legislaciones
(Ley de Reforma Agraria de Bolivia, Venezuela, Nicaragua, -
Panamá).

Esta reacción contra la explotación indirecta de la -
tierra se debe principalmente a tres causas: una de ellas,
a la explotación del campesino, obligado en muchos casos
a pagar el canon de la tierra con sus servicios personales;
ello explica la prohibición que se ha hecho en la Ley ana-
lizada del contrato de aparcería. Otra de las causas es -
el precio excesivo de la renta o canon, pero muy importan-
te causa ha sido también la inestabilidad que ha causado a
los contratos de arrendamientos y aparcería en nuestro país;
es decir, la inseguridad en la duración de estos contratos,
ya porque éstos no fueran redactados por escrito, ya por -
la arbitrariedad con que ordinariamente los propietarios -
proceden, para desalojar a los campesinos de las tierras -
que cultivan.

Sin embargo, no todos los países manifiestan de igual
modo esta prohibición al sistema de aparcería. En la Ley -
de Reforma Agraria de Cuba, en 1959, se declaraba en forma
radical que se prohibía a partir de la promulgación de di-
cha ley la concertación de contratos de aparcería o cual-
quiera otra en las que se estipule el pago de las rentas

de las fincas rústicas en forma de participación proporcional a sus productos, excepto los contratos relativos a molliendas de caña de azúcar.

Hay, en cambio, otro grupo de países cuyas leyes, si bien contienen una prohibición absoluta de la aparcería, incluida dentro de los sistemas indirectos de explotación de la tierra, sin embargo, la prohibición de celebrarlos - en el futuro sólo viene derivada de la prohibición que en general se hace a todos estos tipos de explotación.(1).

Finalmente hay un tercer grupo que en forma expresa permite el sistema de aparcería y dicta reglas especiales para regirlo, por ejemplo, la Ley de Ecuador y la Legislación de Brasil.

(1) El Código Agrario de la República de Panamá dice: "Se consideran contrarios al principio de la función social de la propiedad, los sistemas indirectos de cultivo de la tierra, basados en la explotación del trabajo del hombre, como el arrendamiento, y aparcerías temporales por razones de necesidad o de interés social urgente plenamente justificados ante la Comisión de Reforma Agraria (Artículo 31). La Ley de Nicaragua declara también como objetivo, la abolición paulatina del arrendamiento y de la aparcería.

CAPITULO VI

EXTINCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS

Del Artículo 31 de la Ley de Arrendamiento de Tierras resulta que el contrato de arrendamiento de tierras puede disolverse o extinguirse de dos maneras: o por voluntad de las partes (ordinales 1o., 2o. y 3o.) o por sentencia judicial que declare la terminación del contrato por los motivos que el Artículo 32 enumera.

Artículo 31.- Se tendrá por extinguido el contrato:

1o.) Por mutuo consentimiento entre las partes, siempre que conste por escrito.

2o.) Por renuncia del arrendatario a la prórroga del - plazo, en el caso del Artículo 10.

3o.) Por voluntad del arrendatario, antes de la terminación del primero o segundo año, previa comunicación del arrendante con seis meses de anticipación por lo menos.

4o.) Por sentencia judicial.

En el Código Civil el cumplimiento del plazo es la causa natural y normal de extinción del Contrato de Arrendamiento, operando la denominada tácita reconducción en forma excepcional, como ya se ha indicado.

En la ley analizada, el cumplimiento del plazo pactado, no basta para extinguir la relación arrendaticia, la Ley de Arrendamiento de Tierras consagra el derecho del arrendatario a que se prorrogue por períodos sucesivos su arrendamiento, al vencimiento del plazo estipulado; tampoco es causa de extinción del contrato de arrendamiento, el fallecimiento del arrendatario o de enajenación del inmueble arrendado, como ya se examinó. No obstante y con ello atender contra la continuidad de la explotación, la extinción del arrendamiento, puede producirse por las causas que enumera el Artículo 31 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, antes de cumplirse el plazo estipulado, pero la posición del legislador en todos los casos, es la de tratar de conseguir la mayor permanencia del arrendatario en la tierra que cultiva, haciendo más difícil la extinción del contrato de arrendamiento, por la sola voluntad del arrendante.

1o.-MUTUO CONSENTIMIENTO.

Es la primera de las causas consignadas en el Artículo 31 de la Ley de Arrendamiento de Tierras y se encuentra admitida por todas las legislaciones extranjeras. Sería ilógico que la Ley obligara a las partes a mantener vigente, en contra de su voluntad, el Contrato de Arrendamiento.

Si la voluntad de las partes creó el contrato, la lógica nos dice que esa misma voluntad puede dejarlo sin efec

to; por eso, una de las maneras de extinguir el contrato de arrendamiento de tierras es el mutuo consentimiento de las partes. Pero para ello deben comparecer todos aquéllos que concurrieron a su formación, pues es sabido que por regla general en Derecho, las cosas se deshacen de la misma manera que se hacen, operando tanto dentro del plazo originario como dentro de cualquiera de las prórrogas.

Este modo de extinguir el contrato de arrendamiento de tierras por el mutuo consentimiento de las partes, es lo que los tratadistas de derecho llaman resciliación, que puede definirse como el acto por el cual las partes dejan sin efecto, el contrato que han celebrado antes del vencimiento del plazo para el cual fué celebrado.

La resciliación produce efectos únicamente para el futuro, no afecta el pasado, y los efectos ya producidos por el contrato no pueden ser alterados ni modificados por las partes. De manera que si pudiera sintetizarse el efecto de la resciliación tendríamos que decir que es otro contrato en sentido inverso del anterior.

2o.-POR RENUNCIA DEL ARRENDATARIO A LA PRORROGA DEL PLAZO,
EN EL CASO DEL ARTICULO 10.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras, con la finalidad de garantizar la permanencia en la tierra de todos aquellos que viven de trabajarla, el cumplimiento del plazo

pactado como se ha insistido a través de todo este trabajo, no basta para extinguir la relación arrendaticia pues el contrato se prorroga automáticamente a su vencimiento, por un período igual, a menos que el arrendatario renuncie a esa prórroga por lo menos con 2 meses de antelación, según el Artículo 10 de la Ley.

3o.-POR VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, ANTES DE LA TERMINACION DEL PRIMERO O SEGUNDO AÑO, PREVIA COMUNICACION AL ARRENDANTE CON SEIS MESES DE ANTICIPACION, POR LO MENOS.

Tanto si se trata de la extinción del arrendamiento por renuncia del arrendatario a la prórroga del plazo, como por voluntad del arrendatario antes de la terminación del primero o segundo año, la Ley exige para que el arrendamiento finalice, que se dé aviso con cierta anticipación, el cual debe hacerse por cualquiera de los medios señalados por el Artículo 25 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, tomándose como domicilio, el señalado de conformidad al ordinal 13 del Artículo 5 de la Ley.(1).

-
- (1) 1a.-Por Acta Notarial;
2a.-Por carta certificada con aviso de entrega extendido por la Dirección General de Correos;
3a.-Por Telegrama con confirmación de entrega y copia de la transmisión del mensaje del remitente, extendida por la Administración Nacional de Telecomunicaciones.

4o.-POR SENTENCIA JUDICIAL.

La extinción del Contrato de Arrendamiento de Tierras, puede producirse también por sentencia judicial, que declare la terminación del Contrato por los motivos que el Artículo 32 de la Ley de Arrendamiento de Tierras enumera y que - con excepción del último, sólo el arrendante puede invocar.

Como una digresión diremos que, rasgo jurídico característico, de este tipo de contrato, es que constituye un contrato de tracto sucesivo, cuyas obligaciones se van renovando y extinguiendo sucesivamente, de donde se desprende - que se extingue por la terminación y no por la resolución, porque ésta es propia de los contratos de ejecución instantánea.

Los límites de este trabajo no nos permiten entrar al estudio detallado de cada una de las causales de terminación del contrato de arrendamiento de tierras por sentencia judicial, por lo que sólo diremos que se basan todas, con excepción de la primera y la última, en la necesidad social de procurar una producción racional de la tierra y que el Juez competente para conocer de ellas, es el que conozca en materia civil de la jurisdicción donde esté situado el inmueble.

50.-CASO DE LA EXTINCIÓN DE PRORROGA.

Debe señalarse además como modalidad especial de extinción del arrendamiento, la recuperación de la posesión del inmueble por el propietario, que por oposición a los otros modos de extinción, no le permite disponer libremente del mismo para arrendarlo a terceros, sino solamente - se recupera su posesión para explotarlo por sí mismo, según el Artículo 10 de la Ley de Arrendamiento de Tierras.

La facilidad que la Ley concede al propietario en este sentido se funda en la idea de que las mejores condiciones para la explotación quedan realizadas cuando el titular del predio reúne en sí la calidad de propietario y de cultivador.

60.-MUERTE, INCAPACIDAD, INHABILIDAD O AUSENCIA DEL ARRENDATARIO O DE TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE POR EL ARRENDADOR.

Las cuestiones relativas a la extinción del arrendamiento en caso de fallecimiento del arrendatario o de transferencia del inmueble arrendado que tratan los Artículos - 28 y 29 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, ya se examinaron, sin embargo, las he incluido en este capítulo - porque también puede dar lugar a la extinción del Contrato de Arrendamiento.

Con la muerte del arrendatario, en el caso del inciso 2o. del Artículo 28 y además en caso que el arrendatario no tenga grupo familiar, que aunque se me dirá que es un caso muy raro, sin embargo puede presentarse; en cuanto a la transferencia del inmueble, esto es más probable ya que del inciso 2o. del Artículo 29 se desprende que si el contrato de arrendamiento no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz o en la Sección de Arrendamiento de Tierras, el contrato se extingue con la transferencia del inmueble; es más, por el solo hecho de no estar inscrito en el Registro de la Sección de Arrendamiento de Tierras se extingue el contrato, porque de conformidad con el inciso 2o. del Artículo 10 del Reglamento General, los Registradores de la Propiedad Raíz no inscribirán si no consta en ellos la razón de haber sido presentados al Registro del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

De allí la importancia del Registro Administrativo de la Sección de Arrendamiento de Tierras.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES

El interés social que representa la producción de alimentos para la satisfacción de necesidades vitales, hace que en la Ley de Arrendamiento de Tierras no rija lisa y llanamente el Principio de la Autonomía de la Voluntad, ya que se dejaría librado a las partes el cultivo de la tierra con vocación agrícola y la conservación o destrucción del recurso natural, cuando el principio fundamental que nutre el Derecho Agrario, es que la normatividad jurídica agraria, debe proteger los recursos naturales renovables y la actividad agraria que recae sobre éstos.

En la Ley de Arrendamiento de Tierras, la voluntad continúa siendo la base del contrato, pero ha perdido mucho de su poder y aplicación al estructurarse en forma que responda a fines sociales en interés de la colectividad, el binomio individuo-comunidad, inclinado tradicionalmente en favor del primero, se resuelve ahora en favor de la comunidad.

Los nuevos imperativos del orden social tienden a asegurar la igualdad entre las partes contratantes para que la libertad de contratar no sea un mito y garantizar la justicia de las consecuencias del negocio jurídico. Esta corriente doctrinal orienta en el Derecho Agrario toda la

materia relativa a la contratación, manifestándose sobre todo, en el ámbito de las relaciones arrendaticias de inmuebles rústicos, revolucionando los principios fundamentales de los negocios jurídicos.

El mundo actual vive hoy día bajo lo que se ha dado en llamar el contrato dirigido, el contrato regulado y vigilado por el Poder Público en su formación, ejecución y efectos. El Estado se convenció de que los particulares eran incapaces de dirigir por sí mismos las actividades económicas, efectivamente, mientras el café era arrojado al mar en el Brasil o el trigo hechado como combustible a las locomotoras en los Estados Unidos, había masas enteras de hombres que morían de hambre, y no por falta de alimentos sino por haber exceso de producción.

Ante esto que funcionaba mal y ya que los particulares no podían remediar tales circunstancias, el Estado comprendió que había llegado la hora de que las actividades económicas fueren dirigidas por el poder público, el que tomó la dirección de la economía y de la vida contractual. Así, prohibió algunos contratos, determinó las condiciones de otros, precisó las circunstancias del lugar y tiempo de los contratos que se celebraren, etc., todas estas medidas protectoras del contratante más débil.

Vivimos, por consiguiente, en un regimen en que el contrato ha dejado de ser individual para convertirse en

bien las instituciones jurídicas, que están hechas para servir tales necesidades. Habiendo cambiado los hábitos y las necesidades sociales otro tanto ha ocurrido con las instituciones jurídicas. A nuevas necesidades, nuevas instituciones jurídicas.

En nuestro país, también vivimos bajo el regimen del contrato dirigido, la Ley de Arrendamiento de Tierras, es un claro ejemplo, imponiendo restricciones considerables a la vida contractual, porque los individuos que quieren contratar, no pueden hacerlo sino en las condiciones imperativas que la Ley determina. Todas las disposiciones conferidas en favor del arrendatario son irrenunciables, no hay libertad para estipular ni discutir sus cláusulas, es la Ley quien fija las bases del precio del arrendamiento y el plazo del mismo.

El contrato de arrendamiento de tierras, ha dejado de ser un acto total y absolutamente libre, para estar sometido a condiciones que los particulares no pueden eludir ni violar. No hay duda que los particulares tienen libertad de contratar, pero gozan de una libertad relativa, para contratar o no contratar. Si así lo hacen, en los casos contemplados por la Ley, deben proceder de conformidad a las normas que la propia Ley determina.

Cualesquiera que sean las opiniones políticas o económicas, debe reconocerse que la intervención del Estado es -

necesaria, pero cuando se hace en forma racional y equitativa. Si el contrato es un fenómeno social que también interesa a la colectividad, es deber del Estado intervenir para evitar ciertos abusos e injusticias; pero, al mismo tiempo, el legislador no debe olvidarse que el contrato tiene por fundamento la fe jurada. Es el respeto a los compromisos y a las obligaciones contraídas la base de la armonía política, social y económica de un país. De allí que las medidas legislativas que destruyen o modifican los contratos legalmente celebrados, son inconvenientes, ya que a quien se trata de proteger termina por convencerse de que puede eludir fácilmente sus compromisos y destruye la conciencia del cumplimiento del deber.

Por eso, es digna de aplauso la Ley de Arrendamiento de Tierras, que interpretando una necesidad social, dicta medidas equitativas, procurando igualar la condición jurídica de los contratantes.

En resumen: sea cual sea el surco, más o menos profundo que hasta ahora haya marcado la Ley de Arrendamiento de Tierras en el agro salvadoreño, no habrá sido nunca promulgada en balde. Paulatinamente, cumplirá un vasto proceso de preparación para un mañana mejor. Una ley nunca es inútil, aún desacertada es siempre provechosa si socialmente representa un paso más dado hacia la cumbre de una mayor justicia.

BIBLIOGRAFIA

1. Teoría de Derecho Agrario. Antonio C. Vivanco. Tomos I y II.
2. Serie Legislativa de la FAO. No.6, Roma, 1966
3. Comentarios a la Ley de Arrendamiento de Tierras. Revista de Derecho No.3, Junio 1975, Dr. Magno Tulio Sandoval.
4. Estudio sobre la Historia del Regimen Agrario. Juan Beneyto Pérez.
5. El Salvador, La Tierra y El Hombre. David Browning.
6. Curso de Derecho Civil. Alessandri y Sonarriva. Tomo IV.
7. Memorias del Primer Congreso de Reforma Agraria. Publicaciones de la Asamblea Legislativa.
8. Documentos Históricos de la Constitución Política de 1950.
9. Las Constituciones de El Salvador. Ricardo Gallardo.
10. Tesis Doctoral del Dr. Magno Tulio Sandoval. Reforma Agraria Integral en Latinoamerica. Caso El Salvador.
11. Simposium sobre la Ley de Arrendamiento de Tierras.
12. Alberto Ballarin Marcial. Un Ensayo sobre la Biología de los Contratos Agrarios en España. Revista de Estudios Agro-Sociales No.23, 1958.