

## Informe de Investigación

**Título:** El Contrato Agrario.

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Agrario.	<b>Descriptor:</b> Contrato Agrario.
<b>Tipo de investigación:</b> Compuesta.	<b>Palabras clave:</b> Contrato agrario, diferencias con el contrato civil, naturaleza jurídica del contrato, clasificación de los contratos.
<b>Fuentes:</b> Doctrina.	<b>Fecha de elaboración:</b> 02 – 2011.

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1 Resumen.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Doctrina .....</b>	<b>2</b>
a)Concepto de Contrato Agrario.....	2
b)EL CONTRATO AGRARIO.....	5
1. PREMISA.....	5
2. EL CONTRATO AGRARIO. DIFERENCIAS CON EL CIVIL.....	6
3. DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO AGRARIO.....	8
4. DE LA CAUSA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS. RELACIÓN ENTRE EMPRESA Y CONTRATO AGRARIO.....	11
5. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.....	13
6. NECESIDAD DE UNA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.....	14
c)CONTRATOS AGRARIOS.....	15
I. INTRODUCCION.....	15
II. ASPECTOS DEFINITORIOS.....	15
III. LEGISLACION CIVIL Y CONTRATO AGRARIO.....	16
1. El Código Civil es el que regula la empresa agraria y el contrato agrario.....	16
2. Crítica y exposición de la concepción civilista del contrato agrario.....	16
3. Normas del Código Civil (1888).....	18
4. Tesis liberal e individualista del Código Civil (1888) ver sus la tesis social.....	20
IV. CLASES DE CONTRATOS AGRARIOS.....	21
V. LEY DE ARRENDAMIENTO FORZOSO (1944) (vigente).....	21
VI. CARTA MAGNA DE 1949.....	22
VII. LEY DEL INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACION (ITCO).....	23
VIII. A MODO DE REFLEXION FINAL.....	24
IX. RESUMEN.....	24

## 1 Resumen

El presente informe es sobre el contrato de agrario en general. Mediante doctrina nacional, se explica el funcionamiento del mismo en nuestro país. Se desarrollan temas como: su concepto, naturaleza jurídica, las diferencias que tiene el contrato agrario con respecto al contrato civil, las relaciones entre la empresa y el contrato agrario, la necesidad de regulación de los mismos, un análisis de las normas que le son aplicables, entre otros.

## 2 Doctrina

### **a) Concepto de Contrato Agrario**

[Castro]<sup>1</sup>

Con la antigua concepción del Contrato Agrario, se concebía a éste como aquel en el que el objeto era únicamente la relación directa o indirecta con la tierra, sin dar verdadera importancia al aspecto de la producción, e inspirado en principios de corte civilista que restringían la noción que de lo agrario pudiera existir.

Varios autores seguían esta tendencia, principalmente en Europa, que es donde se empieza a hablar de Derecho y Contrato Agrario con alguna insistencia.

Giangastone Bolla expresaba que los contratos agrarios son todos "Aquellos que en su estructura esencial se presentan como un negocio típico, constituido entre el propietario del fundo destinado a la producción agraria y aquel que lo explota con la finalidad de recoger frutos".

En igual sentido Salvatore Pace: "Son Contratos Agrarios aquellos concernientes a la agricultura en los cuales estando en colaboración el capital fundiario con el trabajo, están dirigidos al cultivo del fundo, a la silvicultura o a la crianza de animales."

Ballestero y Costea conceptualiza el contrato agrario de la siguiente manera, siempre dentro de la tendencia restringida y antigua: "Aquellos contratos que tienden a desarrollar la actividad agrícola mediante el cultivo y la producción de 1a tierra."

De los Mozos también reconoció esta situación y afirmó que "La doctrina unánimemente y en especial en Italia, donde mas ha preocupado este problema, habla de contratos agrarios como aquellos que tienen por objeto la utilización del suelo en su destino agrícola. Así el arrendamiento rústico, por ejemplo, es un típico contrato agrario."

Vivanco define a los contratos como aquella " relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntades común, destinada a regir los derechos y obligaciones de sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios."

Estos conceptos acerca del Contrato Agrario dan una noción reducida de lo que en realidad significa ese instituto. No es posible limitar al Contrato Agrario al mero ejercicio de una relación con la tierra, pues sus alcances reales son mucho mas amplios.

La tierra y su explotación, son elementos de gran importancia en el estudio del Derecho Agrario, sin embargo constituyen solamente una parte de esta rama jurídica, pues el concepto moderno va mas allá e incluye actividades diversas. Podría muy bien decirse que todo lo que tenga relación con la tierra y su explotación es agrario pero que no todo lo agrario tiene relación únicamente con la tierra y su explotación.

La evolución conceptual del contrato agrario tiene su génesis en Italia principalmente, separándose en dos etapas claramente definidas, la primera que abarca el pensamiento jurídico de antes de la promulgación del Código Civil italiano de 1942 y la segunda, la revolución doctrinaria que significó la entrada en vigor de dicho Código, que aportó nuevas concepciones de enorme incidencia en el campo agrario.

Dentro de la primera etapa, como ya anotamos, el término "agrario" estaba referido exclusivamente a la agricultura, entendida esta como la posibilidad de uso y disfrute de un fundo rústico, resaltando aquí que el ejercicio de la agricultura se circunscribía prácticamente, al ejercicio del derecho de propiedad, como bien apunta Giovanni Gallony al afirmar que "Fueron así definidos como Contratos Agrarios, sólo aquellos que tenían por objeto el gozo y disfrute de los fundos rústicos y de otros bienes conexos a la agricultura, se trataba en realidad de una noción perfectamente coherente a una noción de agricultura entendida como modo de ejercicio de la propiedad fundiaria, es decir, como un modo de gozo y como se quiera de un modo de utilización de un fundo rústico."

Como bien puede observarse, esta noción de contrato agrario tenía un elemento particular que la caracterizaba: la coincidencia con el objeto, que venía a ser el uso y disfrute, es decir, el goce de un fundo rústico, sin tomar en cuenta la producción como elemento determinante y, a lo sumo, identificándola como un modo de ejercicio de la propiedad fundiaria.

Debemos hacer en este punto una acotación, a modo de paréntesis, para explicar que en lo sucesivo usaremos los términos agricultura y agrícola en su verdadera acepción técnica, pues como ya dijimos la agricultura es sólo una parte de lo agrario. Asimismo nos referiremos a lo "agrario" cuando tratemos el tema desde el punto de vista moderno ya que nos resistimos a utilizar ambos vocablos en forma indiscriminada y hasta llegar a confundirlos. Hecha la aclaración anterior volvemos al análisis, ahora, de la segunda etapa de la evolución del concepto del contrato agrario.

A partir de la puesta en vigencia del Código Civil de Italia de 1942 se generan dentro de los estudiosos del Derecho Agrario, una serie de debates sobre el rumbo que empieza a tomar esta incipiente rama jurídica. Lo anterior motivado, principalmente por la introducción de los conceptos de empresa y empresario agrícola plasmados en los artículos 2082 y 2135 del conjunto de normas de 1942.

Con la redacción de los artículos citados, el concepto de agricultura no estará ya ligado exclusivamente al ejercicio del derecho de propiedad fundiaria, sino que dará un giro vertiginoso y se identificará de manera decidida en la actividad productiva desarrollada por el agricultor sobre el fundo y con los demás elementos tendientes al ordenamiento de una empresa agrícola. En 1942, el Código Italiano inserta la noción de empresario agrícola, estableciendo con ello el concepto de empresa agraria, lo cual hace que la actividad productiva ya no sea un modo de ejercicio de la propiedad fundiaria, sino mas bien algo diferente y autónomo de ella.



La noción de contrato agrario cambia al variar la noción jurídica de agricultura. Con el viejo Código italiano, contrato agrario era el relacionado con el fundo o animales. Pero en este momento la agricultura no siempre tiene relación con un fundo.

De manera clara los autores costarricenses Ricardo Zeledón, Ricardo Guerrero y Alvaro Meza sostienen que "En la actualidad, la noción de contrato agrario varía profundamente, sobre todo a raíz del diverso significado atribuido al adjetivo agrario, ya la noción de agricultura no viene relegada al régimen propietario y al mero ejercicio del derecho de propiedad, sino que, con la adopción de ésta como piedra angular de la economía, el contrato agrario comienza a identificarse con la actividad de producción desarrollada por el agricultor, y, por tanto, con el complejo de actos y relaciones que tienen como finalidad la organización de una empresa agrícola."

A raíz de este nuevo enfoque, los siguientes estudios sobre el Contrato Agrario, mantienen una misma línea de pensamiento, al considerar la relación entre contrato agrario y empresa agraria al punto de vincularlos estrechamente. Tomando estas consideraciones, la doctrina ha tendido a definir al contrato agrario como contrato de empresa agraria, es decir como contrato en el cual la empresa está siempre presente, tal y como lo afirmó Basanelli.

Frassoldati por su parte define el contrato agrario como "...el instrumento jurídico mediante el cual se actúa la facultad de escoger por parte del propietario (o del usufructuario o el titular de cuotas de participación de un dominio colectivo, etc) de una escogencia del tipo de empresa a la cual se quiere dar vida; del contrato agrario se origina principalmente la obligación para las partes contratantes o para una de ellas de organizar la hacienda para el ejercicio de la empresa."

Del mismo modo Oscar Salas y Rodrigo Barahona se pronuncian, al decir, que contrato agrario "es aquel contrato por el cual el empresario Agrario adquiere la disponibilidad de los factores de la producción."

Antonio Carrozza considera que "...el contrato agrario consiste en el acto constitutivo y regulador de la empresa, y por este motivo la empresa agraria es la empresa que nace del contrato agrario, y es por lo tanto distinguishable por su genesis de la empresa que sea constituida por otros motivos."

Para Giovanni Gallony los contratos agrarios son aquellos "mediante los cuales las partes convienen en poner a disposición de una y bajo el control de otra los factores de la producción con la finalidad de constituir y ejercitar por una duración mínima de tiempo la empresa agrícola reconocida por el ordenamiento jurídico."

Resumiendo, la evolución conceptual del contrato agrario está claramente definida en dos etapas : La primera antes del Código Civil italiano de 1942 y la segunda después del Código Civil italiano de 1942, encontrando en la primera etapa la idea fija de concebir la contratación agraria en relación directa con el mero ejercicio de la propiedad fundiaria aunque cabe aclarar que con un desarrollo dinámico en cuanto a la clasificación de las formas contractuales agrícolas pues se pasa del tronco enorme y amplio de la locación al reconocimiento de otro tipo de contratos con características propias pero siempre estrechamente unidos al goce, disfrute de un fundo rústico y, en fin, del derecho de propiedad fundiaria.

Con el advenimiento de la segunda etapa, luego de la entrada en vigor del Código de 1942, la concepción cambia notablemente, dándosele importancia a la actividad productiva desarrollada por un empresario agrícola, antes que a la propiedad. Es en esta etapa en la que los autores definen al

contrato agrario en relación con la empresa agraria pues, luego de más de cuarenta años de evolución de los conceptos actividad agraria y empresa agraria, se han llegado a identificar e incluso a confundir como si se tratase de una sola idea jurídica, lo cual creemos incorrecto. Somos del criterio que tanto actividad agraria como empresa agraria son dos conceptos diferentes, aunque estrechamente relacionados, y que el contrato agrario viene a ser el instrumento usado por un empresario a fin de obtener los medios para el ejercicio de la actividad agraria. La confusión a que hemos hecho referencia entre los términos actividad agraria y empresa agraria es materia de otro capítulo de este trabajo, por lo que únicamente la hemos citado en forma superficial a fin de dejar en claro nuestro concepto de contrato agrario.

## **b) EL CONTRATO AGRARIO**

[Meza]<sup>2</sup>

### **1. PREMISA**

El estudio del contrato agrario como instituto del Derecho Agrario, si bien recientemente ha sido prolífero por la doctrina iusagraria, (así GALLONI, CARROZZA, MASSART, BASANE-LLI, DUQUE CORREDOR, entre otros) debe decirse, no ha sido considerado desde una perspectiva crítica y sin temor a su necesaria referencia con la teoría del contrato en general.

Es frecuente, salvo ciertas excepciones que el contrato agrario sea enunciado ligándolo al instituto de la empresa agraria, siguiendo el criterio, interesante por cierto, de GALLONI, que señala a partir del ligamen entre ambos institutos una clasificación de los contratos agrarios en contratos agrarios constitutivos de empresa agraria y contratos para el ejercicio de empresa agraria, así como el concebir la causa del contrato agrario en la empresa agraria. Este criterio, a juicio del suscrito, ha sido seguido por la mayoría de las iusagrarias sin una comprobación científica del mismo. Para decirlo de otra manera, el estudio de los contratos agrarios se ha desarrollado, en los iusagrarias, casi por inercia, partiendo de los criterios de GALLONI, (clasificación) y BASANELLI (causa), lo que implica un estudio simplista del tema. Por si fuera poco, referencia a la teoría general del contrato agrario o del negocio jurídico, no la ha habido, siendo dichas referencias una especie de tabú por temor de los iusagrarias a ser calificados como civilistas.

Considera el autor de esta investigación que un estudio crítico del contrato agrario implica, necesariamente, volver a retomar el tema de la distinción entre contrato agrario y contrato en general, así como una referencia a la teoría del negocio jurídico y un análisis sobre el verdadero significado de la causa del contrato agrario y de la empresa agraria como causa, un análisis sobre la importancia jurídica de la clasificación de los contratos agrarios, tomando en cuenta no enunciaciones meramente teóricas y muy bonitas al oído sino el verdadero fundamento de la clasificación de los contratos en general, los efectos jurídicos que generan dichos contratos, por último, debe de discutirse acerca de la relación entre empresa y contrato agrario y sobre la existencia del contrato agrario o los contratos agrarios.

Es por lo anterior que este estudio intentará comprender un estudio del contrato agrario desde la

perspectiva de su origen hasta sus efectos jurídicos y más que la mayoría de los otros trabajos sobre el tema, contendrá una necesaria referencia a la teoría civil y comercial del contrato en general, asimismo, contendrá referencias específicas al contrato agrario en Costa Rica. Desde ya anticipo que el mismo será blanco de críticas de mis estimables colegas iusagraristas, mas eso precisamente es lo que pretendo, la controversia a fin de que el instituto recobre la perspectiva conflictiva que parece haber perdido en aras de frases rimbombantes pero que jurídicamente no presentan soluciones a la cotidiana contradicción de las relaciones jurídicas convencionales agrarias.

## 2. EL CONTRATO AGRARIO. DIFERENCIAS CON EL CIVIL

El contrato agrario, como todo instituto típico del Derecho Agrario nace por una necesidad jurídica, económica, social y política. En sí, al igual que la propiedad, posesión y el proceso agrario, a los cuales el Derecho Civil no brindaba las soluciones a las necesidades la realidad agraria (sic), lo que obligó a la promulgación de leyes especiales a las cuales luego la doctrina dotó de valoraciones técnicas y axiológicas, el contrato tiene su origen del contrato en general, es decir del Derecho Civil. Es por ello que todo contrato agrario es siempre, una convención por medio de la cual se constituyen, modifican o extinguen relaciones jurídicas.

No puede decirse, como lo hacen muchos, que el contrato agrario, se diferencia del civil y comercial por cuanto en aquél la autonomía de la voluntad se encuentra limitada o por la característica tendencial de que el contrato agrario es escrito.

En cuanto a lo primero ello no puede ser el elemento diferenciador entre uno y otros dado que para nadie es un secreto que en el mismo Derecho Privado asistimos a una limitación de la autonomía de la voluntad, al punto de que algunos autores (CARBONIER entre otros) hablan de la crisis del contrato, para llegar finalmente a concluirse que la crisis en realidad está en la voluntad soberana más que en el contrato produciéndose en el Derecho Privado, más que una crisis, una evolución del contrato (reclamada por las circunstancias particularmente económicas, según BORDA).

En cuanto a lo segundo, (la tendencia a que los contratos agrarios deben de ser escritos), lo considero más bien una equivocación dado que el mundo jurídico camina más hacia el punto de permitir la libertad de contratar sin requisitos ad solemnitatem, valorando, eso sí, con mayor intensidad el papel de la costumbre y la libertad probatoria, a efectos de demostrar los contratos y sus modalidades o sustituyendo la voluntad no declarada a través de la ley que suple dicha voluntad una vez que existe la contratación.

El contrato agrario es concebido como tal, diferente del contrato en general, dado que el contrato en el Derecho Civil era concebido como el instrumento jurídico que permitía a un sujeto adquirir el goce y disfrute de un medio de producción específico, la tierra. Cuando el Derecho Agrario surge el contrato (sic) que se requiere, no incluye únicamente la posibilidad de ejercer el goce y el disfrute de la tierra, sino también el poder de gestión sobre los medios de producción aptos para la producción de animales y vegetales.

El mismo hecho técnico de la actividad agraria, las circunstancias económicas y sociales y aún las políticas (en un inicio a través de las reformas agrarias), son los fundamentos del porqué de la autonomía del contrato agrario en relación con la teoría del contrato. Algunas de estas razones o

fundamentos también dieron lugar a la autonomía de otros tipos de contratos en el Derecho como por ejemplo el contrato mercantil, el contrato administrativo. El contrato agrario, por su parte, no sólo toma elementos de la teoría del contrato en el Derecho Privado sino que incluye elementos del Derecho Administrativo y del moderno Derecho Mercantil a través del surgimiento de la empresa. En líneas generales el contrato agrario nace por cuanto es el único instrumento jurídico capaz de permitir y regular las relaciones jurídicas tendientes a la obtención y utilización de los medios para el desarrollo del ciclo biológico de conformidad con la teoría de la agrariedad.

En este punto conviene citar la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 217 de las dieciséis horas del veintisiete de junio de mil novecientos noventa cuando señala que "Aun cuando regulado por el Código Civil, el contrato objeto de discusión, y de análisis de este Tribunal es un típico contrato agrario, esto es así porque la causa del contrato fue la constitución de una empresa agraria, donde el actor transmitía su posesión sobre el fundo para que el demandado creara la empresa sobre ese bien..." Asimismo, cuando en la misma sentencia expresa: "Si en los contratos agrarios para que produzcan todos sus efectos jurídicos no es suficiente la entrega de la cosa, pues resulta necesaria la actividad productiva, previamente se requiere del consentimiento... cuando se plantea la consensualidad en Derecho Agrario lo que se pretende indicar es la estrecha relación que debe existir entre la causa del contrato y la empresa..."

Acerca de una definición de contrato agrario hemos encontrado un sinnúmero de ellas, mas creo que las mismas no resisten un análisis tomando en cuenta los criterios que hemos enunciado tanto como premisas como en relación con este punto. Veamos:

Diferentes autores han tratado de enunciar definiciones sobre contrato agrario. Así, a manera de ejemplo, podemos citar algunos de ellos:

"Contratos agrarios son aquellos que en su estructura esencial, se presentan como un negocio típico constituido entre el propietario del fundo destinado a la producción agraria y aquel que lo explota con la finalidad de recoger frutos".

Esta definición proviene de Bolla, como puede verse de todo lo anteriormente dicho, la misma carece de universalidad, dado que para el contrato agrario abarca únicamente los contratos referidos a la adquisición del bien productivo tierra, aparte de ello no comprende los contratos agrarios de naturaleza entre particulares y entes estatales.

"Contrato agrario es la relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común, destinado a seguir los derechos y obligaciones de sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios".

Esta definición de Vivanco contiene ciertas ventajas sobre lo anterior, mas también se queda en el camino al observarse que incluye únicamente como objeto del mismo cosas o servicios, dejando de lado los aspectos referidos a la actividad agraria y la empresa agraria.

"El contrato agrario se regula por los principios generales inherentes a los contratos de Derecho Común en lo concerniente al acuerdo de voluntades y al objeto que los define como agrarios es el acuerdo de voluntades que se celebra con el fin o la intención de permitir la explotación agraria".

Esta definición de Rosas también comete el error de limitar el contrato agrario a la explotación agraria de parte de otro con el cual indirectamente lo liga, al igual que Bolla, a los contratos que permite la accesión a los bienes productivos agrarios, olvidándose de las relaciones agrarias de

asociación, comercialización, industrialización, así como de clientela y otros.

Aparte de estas definiciones notemos también enunciaciones que los autores realizan, a manera de principios, dogmas o características que han de regir la contratación agraria, así veamos por ejemplo los siguientes:

*"En el Derecho Agrario la autonomía de la voluntad se encuentra totalmente restringida".* (Campagnale)

*"También debe venderse el plazo de los contratos agrarios como una de sus características porque la naturaleza de dichos contratos hace que ocurra una constante con respecto al plazo, este debe ser amplio".* (Brebba)

*"El contrato agrario constituye el medio mediante el cual el futuro empresario procurándose el goce temporal de la tierra se asegura el elemento fundamental de la organización económica de la empresa agrícola".* (Basanelli)

*"El contrato agrario es contrato para la empresa agraria, esto es, que tiene en la empresa agrícola su causa".* (Galloni)

Estas enunciaciones también cometen el error de ser específicas e incluso muchas de ellas carentes de fundamento, así, el considerar que la autonomía de la voluntad se encuentra totalmente restringida, es una aseveración sin fundamento alguno; asimismo, el determinar como general la ampliación de los plazos es excluir los contratos agrarios de la ejecución simultánea del todo.

### **3. DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO AGRARIO**

Acerca de la naturaleza jurídica del contrato agrario, no hemos encontrado planteamiento; quizá debemos reconocer en CARROZZA un intento de ello, sobre el punto. Es corriente recordar referencias a una doble naturaleza jurídica o más correctamente a una naturaleza mixta del contrato agrario, tanto en Derecho Privado como de Derecho Público, lo que nos remite, necesariamente, al escabroso tema de la misma naturaleza jurídica del Derecho Agrario, al cual muchos han querido ligar a una nueva rama titulada Derecho Social.

La determinación de la naturaleza jurídica del contrato agrario nos lleva a un tema que ya el autor CARROZZA había planteado, este es el de determinar si debemos hablar de contrato agrario o de contratos agrarios, asimismo surge otro problema, al cual la doctrina iusagrarista aún no ha hecho referencia, cual es el de cuestionarse si de conformidad con la teoría moderna, podemos hablar del contrato agrario como un tipo de negocio jurídico o si podemos hablar del negocio jurídico agrario.

En particular sobre el tema del contrato agrario o los contratos agrarios debe de tomarse en cuenta a la hora de sentar las determinaciones del caso que en el moderno Derecho Agrario existen innumerables contratos agrarios los cuales presentan circunstancias de suyo diferenciadoras de otros contratos agrarios, al punto que incluso podrían impedir una definición del contrato agrario capaz de reunir las características de universalidad requeridas al efecto.



Para aclarar la última idea expresada pongamos como ejemplo al contrato agrario de arrendamiento de fundos agrarios en relación con los contratos agrarios de crédito y asignación de tierras o en relación con los contratos agrarios de asociación y cambio o a los contratos como el de leasing y cuenta corriente agrarios, o en relación con los mismos contratos agroindustriales y, ¿por qué no?, la compraventa agraria. Si examináramos cada uno de estos contratos agrarios por separado, determinaríamos cómo algunos de ellos tienen una concepción tan particular que sería inútil su análisis desde una perspectiva exclusivamente general, así, por ejemplo, los contratos agroindustriales, los contratos de asignación de tierras y el mismo crédito agrario, han de ser considerados desde una perspectiva diferente en virtud de su especificidad y tecnicismo.

Solo a efectos de aclarar lo anterior debe decirse que para analizar el contrato agroindustrial debemos hacer referencia a elementos que no interesan en otros contratos agrarios, v. gr., lo relativo a integración vertical y horizontal. Asimismo, en relación con el contrato de asignación de tierras debe de hacerse una referencia a potestades de imperio y prerrogativas en favor del ente adjudicante que sería inconcebible en otros contratos agrarios, lo que lo ha calificado como contrato mixto. Incluso los contratos laborales referidos a contratación de mano de obra, contratos de trabajo, que aun y cuando no se han regulado por el Derecho Agrario creemos que no dejan de ser contratos agrarios, lo mismo debe decirse de los contratos agrarios de crédito sometidos a la participación de un ente bancario nacional, conllevan elementos específicos de sí mismos e indiferentes al resto de contratos agrarios.

No deja de ser interesante la cita de una sentencia de la Sala Constitucional de las catorce horas y treinta minutos del veintiocho de junio de mil novecientos noventa en la cual queda ampliamente demostrada la necesidad de hablar de los contratos agrarios y no del contrato agrario, dada la característica particular del contrato de adjudicación de tierras y sus efectos hacia el futuro, en dicha resolución la citada Sala resuelve acerca de un recurso de amparo presentado contra el Instituto de Desarrollo Agrario en virtud de que esta institución pretendía que unos adjudicatarios de parcelas estaban obligados a firmar un contrato en el que se debían asociar y sembrar banano en las citadas parcelas adjudicadas. La Sala en dicha resolución estableció que ninguno de los parceleros recurrentes había adquirido propiedades en los terrenos que interesan razón por la cual les son aplicables las normas referidas a las limitaciones establecidas en los artículos 64 a 68 de la Ley de Tierras y Colonizaciones indicando que el instituto puede obligar a los parceleros a sembrar banano mas no a asociarse con terceros. Asimismo la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 229 de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa cuando definiendo las diferencias especiales del contrato agrario establece que "una característica muy importante de este contrato establecida en la ley, e interpretada por la doctrina, es la de ser un contrato de duración. Su perfeccionamiento no opera con el traspaso de la propiedad del fundo, por el contrario este se cristaliza en cuanto el beneficiario cumple sus obligaciones, durante el tiempo establecido por la ley, y realiza la actividad para lo cual fue otorgado". Esta misma sentencia contiene elementos fundamentales que distinguen el contrato de asignación de tierras del contrato de compraventa determinando con exactitud que cuando la ley habla de venta no lo hace tomando en cuenta el concepto tradicional de compraventa por cuanto la causa de este contrato es diferente a ella sino que lo hace tomando en cuenta que la asignación se va a realizar mediante la ejecución de un acuerdo del ente administrativo cuya existencia extralimita el acuerdo de las partes.

Asimismo en torno a la conceptualización del contrato agroindustrial resulta de obligada cita la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 123 de las quince horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno en la que con amplia propiedad nuestra jurisprudencia se pronuncia en torno a los contratos que se generan entre productores de caña de azúcar e industrializado res o ingenios de azúcar. En dicha resolución la Sala utiliza para la

definición de este contrato agrario en particular concebido como contrato agroindustrial, los modernos conceptos de integración vertical y horizontal para determinar que dicho contrato no es un contrato de compraventa sino precisamente un contrato agroindustrial, especie del género contrato agrario, y en el que las características de dicho contrato permitía establecer que los efectos del mismo no concluyen ni con la entrega de caña de azúcar de parte del productor ni con el adelanto del precio entregado a este por el ingenio sino que comprende una unidad que está determinada por el año azucarero de donde el establecimiento de nuevos porcentajes de beneficio de la zafra fijados por la Liga Agrícola e Industrial de la Caña de Azúcar, tanto para productores como para industriales, han de aplicarse a la zafra en la que la ley fue promulgada por cuanto el contrato agroindustrial es un contrato de duración, el cual no se agota en un momento determinado sino hasta que concluya el año agrícola correspondiente y hubiere sido satisfecha la liquidación final.

Evidentemente, todo lo anterior me lleva a concluir que en Derecho Agrario debe hablarse no del contrato agrario sino de los contratos agrarios, dada la diversidad entre los diferentes tipos de relaciones jurídicas agrarias, dado que no podemos encontrar una definición única para todos los modos y formas de manifestación de las relaciones agrarias convencionales.

En cuanto al aspecto relativo, a si debe de adaptarse a los contratos agrarios, la teoría del negocio jurídico o en su lugar construirse toda una teoría acerca del negocio jurídico agrario, debe decirse que ha de ser el objetivo a determinar en este tema el de si podemos incluir al contrato agrario como una especie del género negocio jurídico o si es necesaria la creación de una teoría aparte del negocio jurídico agrario.

A juicio del suscrito, la teoría del negocio jurídico permite la conceptualización del contrato agrario como una especie del género negocio jurídico y, más concretamente, de acuerdo con la posición adoptada en esta investigación, los contratos agrarios pueden ser considerados como especies del género negocio jurídico. No creo necesario que se deba de intentar una teoría del negocio jurídico agrario dado que en los contratos agrarios, a pesar de la tendencia en los mismos a ser reglados, los elementos esenciales del negocio jurídico (voluntad y manifestación de voluntad), así como los requisitos de validez y eficacia, los elementos accidentales y naturales no varían en relación con la teoría del negocio jurídico, o al menos su variación no implica una necesidad de intentar una teoría del negocio jurídico agrario.

En los contratos agrarios encontramos líneas tendenciales que obligan a planteamientos determinados, como lo es a manera de ejemplo, la tendencia a unificar los contratos de goce y disfrute de tierras a efectos de readecuarlos en un solo contrato, el de arrendamiento agrario. Asimismo, la tendencia al intervencionismo estatal o a la reglamentación de los contratos agrarios e incluso la misma participación de entes estatales en los mismos, bien como parte o como interesados, no obligan a una readecuación del negocio jurídico en cuanto a los elementos esenciales, naturales y accidentales en cuanto a su esencia y naturaleza sino quizás en cuanto a su contenido, lo que precisamente señala la diferencia entre los contratos agrarios y los otros contratos. Así, puede decirse sin temor a equivocación, que en lo que a elementos accidentales del negocio jurídico agrario se refiere, el fundamento de estos (condición, término, plazo, etc.) tendrán una modificación en virtud del mismo hecho técnico de la agricultura, sin embargo, tal modificación en nada afecta la estructura del negocio jurídico, sino que simplemente la adapta a las necesidades del Derecho Agrario, a través del contenido de los elementos que lo conforman.

Dentro de este orden de ideas la misma Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha determinado las características diferenciadoras que obligan a la conceptualización individualizada y

agraria de ciertos contratos como el de crédito en punto los elementos accidentales de este contrato cuando el mismo ha sido constituido a efectos de una actividad agraria, en la sentencia número 90 de las diecisiete horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa, así como en la resolución número 84 de las catorce horas cincuenta minutos del veintisiete de julio de mil novecientos noventa.

#### **4. DE LA CAUSA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS. RELACIÓN ENTRE EMPRESA Y CONTRATO AGRARIO**

Al hablar de contratos agrarios debemos distinguir entre causa específica y causa genérica de los contratos agrarios. La causa específica de los contratos agrarios será fácil de delimitar y será determinada por la función económica jurídica de cada contrato, en sí, consiste para algunos, en la motivación jurídica que mueve a las partes a contratar.

En cuanto a la causa genérica del contrato agrario, es en este estadio donde encontramos múltiples posiciones al respecto y una tendencia en el Derecho Agrario, cual es el de considerar que la causa del contrato agrario lo es la empresa agraria, al punto de clasificar al contrato agrario en dos grandes grupos: contratos constitutivos de empresa agraria y contratos para el ejercicio de la empresa agraria.

Al respecto debe decirse que la causa del contrato agrario no puede ser la empresa agraria por cuanto ello sería restringir el Derecho Agrario a la empresa agraria. Como puede verse el tema de la causa del contrato agraria nos lleva al tema de la relación entre empresa agraria y contrato agrario.

A juicio del suscrito, la causa del contrato agrario no es la empresa agraria por cuanto ambos institutos son y deben de ser analizados independientemente y sobre todo el instituto del contrato agrario (el cual siempre se ha analizado en una relación de interdependencia, casi existencial, con la empresa agraria). Si bien existe una relación entre empresa y contrato agrario esta relación no existe tan tajantemente entre contrato y empresa agraria, dado que no necesariamente el contrato agrario va a ser exclusivo de la empresa agraria, en ese orden de ideas, no puede ser la causa genérica del contrato la empresa agraria, aunque sí la causa específica.

La empresa agraria se distingue de la sociedad y otras formas de organización asociativa, en el tanto en que la empresa nace al momento de que se realiza la actividad económica organizada mientras que la sociedad nace al momento en que se organizan los bienes dispuestos para la realización de la actividad económica, lo cual puede realizarse a través del contrato, es decir, la sociedad legalmente constituida o de hecho, es una forma de organización para el ejercicio de una empresa. Siendo así la relación entre empresa y sociedad cabe preguntarse si existe actividad agraria fuera de la empresa agraria, a lo cual ha de responderse que sí, y si a ello le añadimos la posibilidad de existencia del empresario persona física, debemos de concluir que toda actividad agraria organizada es una actividad empresarial, pero la actividad agraria no organizada, se encuentra dentro del Derecho Agrario aunque no dentro de la empresa agraria. Lo cual nos lleva a concluir que la causa del contrato agrario no se consume exclusivamente dentro de la empresa agraria, sino que se debe de establecer en la actividad agraria, que sí comprende la empresa y otras actividades que siendo agrarias no llegan a ser empresa.

Esta clasificación del contrato agrario en contrato constitutivo de empresa y contrato de ejercicio de empresa agraria tiene su máxima expresión y debe de considerarse como especialmente útil al momento de determinar la competencia agraria en caso de conflicto, lo cual ha sido empleado tanto por las resoluciones del Tribunal Superior Agrario como por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, así podemos ver las resoluciones de la citada Sala, votos número 12 de las quince horas treinta minutos del cinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, número 16 de las dieciséis horas del cinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, entre otras.

A lo anterior debemos de añadir que la misma clasificación del contrato agrario en contrato para la constitución y contrato para el ejercicio de la empresa agraria no es válido a efectos de la causa del contrato, dado que la empresa no nace con el contrato sino en virtud de un hecho, cual es la realización de la actividad agraria. Referencia a esta posición la encontramos en MASSART para quien la verdadera causa del contrato agrario no está en la empresa sino en la actividad agraria y más concretamente al ciclo biológico. A efectos de lo anterior el mismo MASSART señala:

"Si es cierto que la empresa es un hecho y que, por ello, surge con el efectivo ejercicio de la actividad agrícola, la empresa como actualmente ha acabado por admitir GALLONI, no se constituye solo porque el contrato haya hecho nacer derechos y obligaciones, poderes y deberes en cabeza de las partes contratantes; tiene lugar cuando se desarrolla la fase del cumplimiento de las obligaciones y del ejercicio de los poderes en los que se realiza la combinación de los factores de la producción, en definitiva, la constitución de la empresa no es un efecto automático del contrato (como dice también CARROZZA). Por ello, me pregunto cómo es posible sostener legítimamente que el contrato agrario encuentra en la empresa su causa, si ella es todavía el objetivo, el fin práctico, por el cual el contrato viene estipulado". (MASSART, Alfredo, Naturaleza jurídica del contrato agrario: Problemas dogmáticos).

De acuerdo con MASSART, los defensores de la tesis de la empresa como causa del contrato agrario, reputan con CARROZZA que es indispensable que el contrato para que sea agrario se presente para ser utilizado para dar vida o gestionar una empresa agraria, enunciando este último autor que para determinar si un contrato es agrario o no, esto ha de verse a posteriori, cuando el contratante se haga empresario. De acuerdo con este criterio el contrato agrario podrá cambiar de naturaleza como agrario o no, dependiendo de lo que realice posteriormente el contratante, aun y cuando su intención original sea o no la iniciación de la empresa agraria. A juicio de MASSART y, en lo que ambos coincidimos, el contrato agrario no tiene su causa en la empresa agraria ni en la finalidad, "sino en la relación insustituible con el hecho técnico de la obtención de los frutos".

El contrato agrario es pues una categoría genérica que incluye la posibilidad de existir fuera de la empresa agraria y dentro de ella es donde ciertamente presenta la mayor importancia jurídica y económica, pero no por ello es descartable su inclusión fuera de ella. La causa genérica del contrato agrario será siempre la actividad agraria de donde se reputarán como agrarios todos aquellos contratos que tiendan directa o indirectamente a la realización de una actividad agraria de producción o conexas a ésta.

Como causa específica del contrato agrario debe indicarse que ésta estará determinada por el fin práctico social de cada contrato en particular por lo que en este caso la misma puede ser la misma empresa agraria cuando el contrato fuere realizado con miras a la constitución de una empresa agraria, empresa esta que no nacerá en virtud de dicho contrato sino que en el momento en que la actividad agraria sea realizada en forma económicamente organizada.



Debo de aclarar que en Costa Rica se presenta una duda mayor si analizamos lo establecido por el inciso h) del artículo 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria, la cual señala que serán parte de la competencia agraria los actos y contratos en que sean parte un empresario agrícola, originados en el ejercicio de las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas, ello por cuanto la utilización de la palabra "empresario", podrían llegar a hacer creer que en nuestro país sin la existencia de la empresa agraria no hay contrato agrario, lo cual no es así dada la escasa técnica de redacción de la Ley de Jurisdicción Agraria, de donde aun y cuando no haya nacido la empresa agraria el contrato será agrario si tiene como causa, directa o indirecta, la actividad agraria.

Por último es necesario aclarar que existen contratos que siendo agrarios no están regulados por la Ley Procesal Agraria en Costa Rica, cual es el caso de los contratos por medio de los que se obtiene la mano de obra, es decir, los contratos laborales agrarios, los cuales si bien son contratos agrarios, también lo son laborales aunque no regidos en ningún caso por el Derecho Agrario nacional.

## **5. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS**

A la hora de clasificar los contratos agrarios debe de tomarse en cuenta los efectos o consecuencias que cada contrato conlleva, dado que solo tomando en cuenta lo anterior es que las clasificaciones de los contratos tienen interés práctico. En sí, considero que la clasificación de los contratos no discrepa en mucho de la clasificación de los contratos en general, salvo en que los contratos que tienen su origen ontológico en el Derecho Agrario, v. gr., contrato de asignación de tierras.

La clasificación de los contratos agrarios puede realizarse tomando en consideración los sujetos de donde tendremos contratos agrarios públicos, mixtos y privados. Son ejemplo de los contratos públicos los realizados por los entes estatales para la realización de políticas agrarias. Son contratos agrarios mixtos los que se realizan con la participación del Estado y particulares o de entes públicos y particulares, así por ejemplo, los contratos de asignación de tierras, los contratos de los productores de caña y azúcar con las respectivas corporaciones de Derecho Público. Por último son contratos privados los realizados enteramente por sujetos de Derecho Privado.

La importancia de esta clasificación permite la discusión en relación con la competencia agraria o no, así como la existencia de normas de orden público capaces de sustituir la voluntad del particular y la existencia de prerrogativas a nombre del Estado en su poder de imperio en relación con los particulares. También las causas de resolución del contrato son diferentes en los contratos mixtos y se introducen conceptos como la revocatoria de parte de la administración a diferencia de los contratos privados.

Dentro de esta clasificación por los sujetos también han de incluirse los contratos bilaterales y unilaterales aplicándose un régimen diferente a cada uno de ellos, por ejemplo, admitiendo la resolución y la excepción de contrato no cumplido en los primeros, al igual que en el Derecho Privado en general.

Los contratos agrarios también se pueden clasificar tomando en cuenta la formación de donde distinguimos entre contratos no formales o consensuales y contratos formales o solemnes y

contratos reales siendo importante la clasificación a efectos de determinar el momento de la formación del contrato, así como la forma exigida para la prueba de los mismos.

Otra clasificación importante es la clasificación que toma en cuenta el momento de cumplimiento del contrato clasificándose los mismos en contratos de ejecución simultánea y contratos de ejecución sucesiva siendo importante para ellos la aplicación o no de la teoría de la revisión.

Asimismo deben incluirse en la clasificación de los contratos agrarios otras que toman en cuenta la forma de cumplimiento siendo los mismos onerosos o gratuitos; el carácter fortuito o no de su cumplimiento siendo conmutativos o aleatorios, así como su tipicidad o nominatividad siendo nominados o innominados típicos o atípicos, su principalidad o accesoriedad siendo principales o accesorios y, otras clasificaciones más.

Por último también deben de clasificarse tomando en cuenta su vinculación o no con la empresa agraria a efectos de la aplicación de ciertas normas que protegen al empresario, así como su vinculación con programas de reforma agraria cuando esta existiera como política agraria.

Como puede notarse la clasificación de los contratos agrarios parte de la misma clasificación que de los contratos en general se ha hecho en la teoría general del contrato, por cuanto ello obedece a una necesidad de determinar la aplicación o no de ciertos efectos jurídicos, dado que el régimen de los contratos no es único como no son únicos los fines de derecho que persiguen los sujetos involucrados en la realidad agraria.

Por último y aun y cuando no podemos considerarlo como una clasificación de los contratos agrarios debemos de recordar que los contratos agrarios se distinguen por su causa específica en contratos agrarios particulares de donde podemos distinguir los contratos agrarios de crédito, arrendamiento, agroindustria, seguro, lessing, sociedad, etc.

Esta circunstancia permitirá entender la naturaleza jurídica de cada contrato agrario y la determinación de la normativa a aplicar. Esta circunstancia queda ampliamente aplicada por la ya citada sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 123 de las quince horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno, referida al contrato agroindustrial de la caña de azúcar.

## **6. NECESIDAD DE UNA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS**

Los contratos agrarios requieren, necesariamente de una regulación especial, en sede agraria, dado el hecho de que los mismos presentan circunstancias distintas a sus homólogos civiles o comerciales por ser distintas las necesidades de que se ocupa el Derecho Agrario. Esta regulación desafortunadamente, no ha sido totalmente comprendida por las legislaciones en América y Europa, encontrando la regulación de algunos de estos contratos agrarios como los de aparcería y esquileo en América Latina, el de arrendamiento de fundos rústicos en la mayoría de los países de la Comunidad Económica Europea, o el de asignación de tierras y, los contratos relativos a la actividad cafetalera y cañera en Costa Rica. Aun así debemos de señalar la necesidad de que se dé esta regulación a través de una normativa general de los contratos agrarios y de una normativa especial de los contratos agrarios en particular, dado que de lo contrario estaríamos continuando en la aplicación de normas civilistas que de suyo solamente no solucionan los conflictos agrarios,



sino que los empeoran.

En Costa Rica un claro ejemplo de esta situación de insuficiencia legislativa lo es el contrato de arrendamiento de fundos rústicos, el cual se encuentra regido por el Código Civil que genera un desaliento en el empresario agrario o en el productor no empresario, quien ve limitada su iniciativa de aumentar la producción y productividad del fundo arrendado sabedor de que las mejoras nunca se las irán a indemnizar y de que en cualquier momento el contrato de arrendamiento finalizará por la sola voluntad del arrendador.

Asimismo otro ejemplo patético de la necesidad de legislar sobre contratos agrarios, es el vivo ejemplo de los contratos de crédito agrario y el de seguro agrícola en nuestro país, contratos estos que impiden la integración del productor al proceso productivo al no contar con las garantías exigidas por los bancos, a los efectos de acceder a los créditos productivos, así como una regulación acerca de los plazos del crédito agrario, basada en la legislación civil sin tomar en cuenta el hecho técnico de la agricultura que casi siempre impone al productor plazos diferentes al momento de la cancelación de las deudas contraídas, a efectos de producir los bienes agrariamente.

### **c) CONTRATOS AGRARIOS**

[Romero]<sup>3</sup>

#### **I. INTRODUCCION**

La materia de los contratos agrarios es relevante en Costa Rica dado el contexto agrícola de su producción y el hecho de pertenecer a una nación agroexportadora, y, cuyo ingreso nacional depende del agro.

En estas breves anotaciones trataremos de plantear algunos aspectos importantes de la contratación agraria y señalar facetas críticas del enfoque civilista liberal del contrato agrario.

El tema de la contratación agraria, a la larga, tiene relación con la reforma agraria (y sus diversas concepciones), la ecología, el poder económico, político y militar (en países en los cuales hay ejército) y en última instancia con las causas generadoras del subdesarrollo socio-económico en que se encuentra nuestra colectividad.

Sin duda que esa macrotemática no será expuesta en estas líneas, pero sí nos interesa señalar esas correlaciones importantes en una óptica sociológica (sociología rural).

#### **II. ASPECTOS DEFINITORIOS**

##### **1. Contrato agrario.**

Esta forma de negociación es un acuerdo de voluntades en base al cual surge a la vida jurídica y



económica una empresa agraria.

## **2. ¿Qué es una empresa agraria?**

Se trata de una unidad productiva de la agricultura. Responde a la óptica de la función económico-social de la propiedad y consiste en que el destinatario constituye una empresa agrícola.

## **3. Relación entre contrato agrario y empresa agraria.**

Se da una relación intensa entre contrato agrario y empresa agraria, pero no se debe confundir esos institutos jurídicos, ya que cada uno de ellos tieje su propia naturaleza. Así, a un tipo de contrato agrario puede corresponder una clase de empresa agrícola. El citado contrato sirve para identificar una empresa agraria, pero no se identifican. Lo que cabe decir es que del contrato dicho nace la empresa agraria.

El contrato es la realidad jurídica que consiste en un acuerdo de voluntades destinado a la creación de una empresa.

## **4. Objetivos de la empresa agraria.**

La empresa agraria puede tener varios objetivos de carácter económico, social, político. Entre ellos, en América Latina, cabe subrayar el de solución —aunque sea en parte— de la marginalidad de los campesinos. Tiene un fin de integración de los sectores campesinos.

# **III. LEGISLACION CIVIL Y CONTRATO AGRARIO**

## **1. El Código Civil es el que regula la empresa agraria y el contrato agrario**

Cabe señalar aquí lo que afirmó el Prof. Barahona Israel en 1981 en cuanto que parte de la crisis del contrato agrario radica en el hecho de su regulación por la legislación civil, y, en ocasiones por el Código de Comercio, cuando asume la empresa agrícola una de las modalidades empresariales que contempla este cuerpo de leyes.

Esa ambivalencia de regulación incide negativamente sobre el contrato agrario al igual que respecto de la empresa que nace de él. De ahí la necesidad, ya consensual, de emitir un código agrario. En este sentido es importante la emisión, como ley, del proyecto de ley de ordenamiento agrario y desarrollo rural, que se encuentra en el Poder Legislativo.

En resumen, en el Código Civil se encuentra la regulación de los contratos agrarios, empero, por la vía del art. 5, inciso c) del Código de Comercio, se establecen empresas agrarias al amparo de la legislación mercantil.

## **2. Crítica y exposición de la concepción civilista del contrato agrario**

### **a) Exposición.**

La concepción civilista de la negociación agraria, responde a una tesis liberal de la economía y del

guión (rol) del Estado, como garantizador de las reglas del juego del sistema capitalista.

Como bien nos expresa Barahona Israel, el Código Napoleón es el Código de la propiedad de la tierra, ésta es el inmueble por excelencia y los demás bienes son clasificados en relación a aquella. De modo que si el derecho subjetivo de propiedad es la suma de facultades del propietario y garantiza al dueño el poder exclusivo y absoluto de su tierra, la autonomía contractual es el instrumento para su comercio jurídico. Así, el derecho de propiedad de la tierra permanece en la esfera individualista de su titular, y, la libertad de contratación, le permite convertirla en instrumento de renta (de generación de plusvalía).

Según la concepción del Code Civil napoleónico, la figura de la locatio conductio expresa la tutela de la autonomía de la voluntad del propietario, permitiéndole transferir el uso y goce de su tierra, sin comprometer su derecho real sobre ese bien.

Cabe señalar que la tesis de fondo de esa concepción jurídica sobre la propiedad de la tierra y su tutela expresa y especialísima, es el fisiocratismo. Para los fisiócratas, la tierra y los recursos naturales, era la fuente de la riqueza. Esta fue la doctrina económica, de transición entre el feudalismo que agonizaba y el capitalismo que emergía, que le dio fundamento ideológico a la tesis jurídica civilista de protección a la tierra y su correlativa propiedad.

De este modo, los códigos civiles de Francia (1804), Italia (1865), España (1889) y el nuestro (1888), responden a esa concepción civilista y fisiócrata de la propiedad de la tierra.

#### **b) Crítica.**

Esa concepción liberal, parte de los supuestos de libertad contractual entre sujetos de derechos formalmente iguales, que expresan la autonomía de la voluntad negocial.

De acuerdo con la concepción heredada de la Revolución Francesa (1789) de un derecho formal que regula relaciones formales generadas por sujetos formales, el mundo jurídico aparece integrado por categorías y elementos abstractos:

Ejemplo:

Sujeto A contrata con sujeto B.

Supuesto: A y B son iguales ante el Derecho y libres de negociar un bien D a un precio C.

A = comprador

B = vendedor

C = precio

D = cosa

De acuerdo con este ejemplo se explica cómo y porqué las computadoras pueden hacer una serie de combinaciones y permutaciones entre esos elementos y categorías de la relación jurídica (A, B, C y D).

Se denomina formal, ese mundo legal, porque las relaciones que se establecen en él parten de formas o categorías abstractas, que son, v. gr. sujeto de derecho, vínculo legal, situación jurídica, derechos subjetivos centro de imputación de derechos y deberes.



La pregunta que apunta hacia el ser humano, de carne y hueso, es: ¿adonde están las categorías sustanciales o materiales? ¿Adonde está Carlos, Juan, o Pedro Fernández los arrendatarios, y, Vicente o Luis, los arrendantes? No como nombres de categorías formales (decir, sujeto Luis en lugar de sujeto A). Al contrario, el hacendado y latifundista que reside en la metrópoli y sus intermediarios que alquilan tierras a campesinos de los estratos bajos de una sociedad agraria. Aquí consiste la técnica de llevar al campo de lo real las categorías formales o abstractas del derecho racional, burgués, capitalista, como lo bautizó Max Weber.

La ventaja para los burgueses revolucionarios de 1789 de construir relaciones formales en todo el ámbito de la vida humana, era la de legitimar su sistema de dominación y darle una muralla protectora.

Por ejemplo: si el mercado de trabajo opera bajo la forma de curvas de oferta y de demanda, no es culpa de ningún empresario particular el hecho que estén sin trabajo (v. gr.) 200.000 personas, integrando el llamado ejército obrero de reserva. Si de alguien es la "culpa" y la "responsabilidad" es del mercado impersonal y sujeto a leyes objetivas y que "nada sabe del honor" (Max Weber). Esto en el campo económico laboral. En el terreno jurídico, de nadie es la "responsabilidad" si miles de campesinos pobres se ven obligados a alquilar la tierra de latifundistas, que viven en la metrópoli o en los centros industriales, bajo condiciones semiesclavistas a cargo de terceros, cuya denominación formal-legal es la de "intermediarios", "capataces" o "contratistas".

### 3. Normas del Código Civil (1888)

En el Código Civil, el contrato agrario da lugar a empresas calificadas como sociedades civiles (relaciones negociales entre sujetos formalmente libres que se comprometen merced a la autonomía de la voluntad, que opera en ellos, en un plano de igualdad, por supuesto, formal).

Los artículos de este código que sirven de marco referencial a esta exposición son los siguientes: 264 a 334, 505 y 506, 1124 a 1250. Solamente haremos indicación expresa de aquellos numerales que usemos en este breve análisis.

#### a) Relativos a la propiedad.

Art. 264: establece dominio como propiedad absoluta sobre una cosa.

Art. 266: límites de la propiedad y los derechos que comprende son los que fije la ley y los admitidos por el propietario.

Art. 327: poseedor de buena fe.

No paga indemnización por daños y perjuicios el poseedor de buena fe, cuando ocurrieren sin su culpa a la cosa que deba devolver.

Art. 328: el poseedor de buena fe tiene derecho a que se le paguen mejoras necesarias y de las útiles. Las mejoras de adorno, puede llevárselas.

Art. 330: el poseedor de mala fe tiene derecho a que se le pague el valor de las mejoras necesarias, respecto de las mejoras útiles tiene los mismos derechos, menos el de retención, que el poseedor de buena. Las de adorno, no puede retirarlas ni reclamar nada por ellas.

El numeral 329 manda que el poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que haya sufrido la cosa, entre otras cosas. El mismo código define lo que son mejoras:

Necesarias: los gastos indispensables para la conservación de la cosa.

Útiles: las que hayan aumentado el valor venal de la cosa (art. 332).

De adorno: aquellas de mero aditamento o de lujo, para el confort o el disfrute del poseedor.

Interesa destacar no solo la protección, en versión fisiocrática y derivada del Code Civil napoleónico, que se nota en los anteriores numerales de la legislación civil y liberal, sino también los alcances que le dieron los abogados del Colegio respectivo en 1888, convertido en Poder Legislativo ya que fue el ente que lo emitió y lo aprobó.

Art. 505: el derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende —por accesión— a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo.

De este modo se entiende el derecho de propiedad, esencial, en un sistema capitalista en donde la propiedad privada de los bienes y servicios es la piedra angular de ese sistema.

Así, se comprende, también, el artículo 506 que manda que toda siembra, plantación u obra hecha en un terreno se presume hecha por el propietario y que le pertenece, si no se prueba lo contrario.

De ese modo, las siembras, plantaciones u obras (concepto genérico) que estén en terrenos del sujeto A, se presume que son de este sujeto. Quedando la carga de la prueba (onus probandi) a cargo del campesino, v. gr. (sujeto B) en el sentido de que aquellas siembras, plantaciones u obras le pertenecen para lo cual serán de aplicación los numerales citados 264, 266, 327, 328, 329, 330. Es decir, obviamente, la tutela a la propiedad privada se perfila como esencial, actuando, los demás institutos jurídicos (v gr. el arrendamiento) como subordinados.

#### **b) Relativos al arrendamiento de cosas.**

Artículos 1124 a 1160.

Aquí solamente destacaremos dos numerales:

Art. 1125: el precio del arrendamiento puede constituir en suma de dinero, o en cantidad de frutos.

Art 1126: el contrato de aparcería rural se rige por los principios de la sociedad civil (arts. 1196 a 1250).

i) Arrendamiento de predios rústicos. Arts. 1156 a 1160.

Art. 1157: el arrendatario no tendrá derecho para pedir rebaja de precio, alegando casos fortuitos que han deteriorado o destruido la cosecha.

Aquí se ve claramente la tesis liberal de "a riesgo y ventura" del arrendatario, el sujeto de derecho débil en la relación jurídica del arrendamiento y su correlativo contrato. Esa tesis se debería leer: "a riesgo y desventura". Un código agrario debe limitar y delinear mejor la relación que aquí comentamos. Así, por ejemplo, en el proyecto de ley de ordenamiento agrario y desarrollo rural se dice, en su art., 109: en todo contrato de aparcería, la pérdida de los frutos por caso fortuito o fuerza mayor, será soportada por las partes en la misma proporción convenida para el reparto de aquellos.

Igual criterio liberal y de protección al propietario, se lee en el art. 1158:

Siempre que se arriende un predio con ganado, queda éste a riesgo del arrendamiento pactado, igual número de cabezas de ganado de las mismas edades y cualidades, o sus equivalentes en dinero.



La misma protección al propietario se palpa en el art. 1160: terminado el arrendamiento tendrá a su vez el locatario o arrendatario derecho para usar las tierras y edificios por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes y en estado de recolectar al terminarse el contrato.

**c) Arrendamiento de bienes muebles.** Arts. 1161 1168. Aquí no hago comentario alguno.

**d) Arrendamiento de obras.**

Aquí se refiere al alquiler de servicios domésticos, agrícolas, comerciales o industriales.

Los arts. 1169 a 1174 han sido derogados por el Código de Trabajo.

Arts. 1175 a 1195, que comprenden el contrato de transporte y de las obras por ajuste o precio alzado.

**e) Numerales propios de las compañías o sociedades.**

De acuerdo con el citado art. 1126, el contrato de aparcería se regula por las normas de la sociedad civil. Aquí, advertimos que en la realidad se usa bastante el Código de Comercio y sus correspondientes figuras contractuales y de empresa para regular relaciones mercantiles en el agro, lo cual es una distorsión explicable ante lo obsoleto de la legislación civil y la ausencia de un código agrario.

El hecho que se regule el contrato de aparcería rural como una sociedad civil, reafirma la tesis liberal de sujetos jurídicos iguales y libres que pactan en determinadas condiciones formales (cláusulas del convenio).

Art. 1196: es de esencia de toda sociedad, que cada socio ponga en ella alguna parte de capital, ya consista en dinero, crédito o efectos, ya en una industria, servicio o trabajo apreciables en dinero.

#### **4. Tesis liberal e individualista del Código Civil (1888) ver sus la tesis social**

A la concepción particular, individual y libera) de los contratos agrarios, se ha planteado la tesis social o de la función social de la propiedad, por la cual se afirma que interesa a la comunidad la productividad de la tierra, existe un interés público en que la tierra produzca. De ese modo, la autonomía de la voluntad individual, en protección aun interés particular, cede frente al interés público, pudiéndose hablar de una autonomía funcional.

Así el derecho a la propiedad, en su tesis individualista deviene en un derecho con función económico-social y no solamente con una función particular. Se tutela de esta forma, la producción agrícola destinada a la colectividad, más que el mero goce o disfrute del propietario o del arrendatario. Por ello se dice que se da el criterio funcional: (con función al servicio de la comunidad para llevar fines económico-sociales mediante la producción agraria).

*El par conceptual sería:*

*criterio: individual y funcional*

Por medio de la legislación respectiva (agraria, sin duda, y de derecho público, lo que da lugar al derecho público de la agricultura) se tutela no tanto la propiedad privada ni al propietario y al arrendatario sino al cultivador (al que trabaja y hace producir la tierra) y a la organización productiva que nace del correspondiente contrato agrario.

Punto medular de esta nueva concepción es aquel que afirma que a la comunidad le interesa sobremanera el incremento de la producción agrícola.

criterio

- individualista tutela: la propiedad sobre la tierra de parte del propietario.
- funcional tutela: el sujeto, arrendatario, para que produzca organizadamente los bienes del agro, de sumo interés público.

#### IV. CLASES DE CONTRATOS AGRARIOS

Estos contratos presentan estas variedades:

**1. Arrendamiento rústico:** contrato bilateral por cuyo medio el arrendante se obliga a conceder el uso y goce de un predio rústico, destinado a cualquier clase de explotación agrícola por un tiempo determinado, obligándose por su parte el arrendatario o arrendatarios a pagar a aquél, en retribución, un precio determinado en dinero efectivo o en frutos, en la forma, y tiempo convenidos entre las partes.

**2. Aparcería rural:** contrato bilateral por el cual el propietario de un predio rústico concede, en forma total o parcial a un agricultor o grupo de agricultores, con el deber de aportar en algunos casos otras prestaciones, obligándose por su parte al aparcerero a contribuir con su trabajo personal y demás recursos necesarios para el cultivo de la tierra con el fin de repartirse los frutos.

**3. Esquilmo:** contrato bilateral por el cual el propietario de un predio rústico concede a un agricultor o grupo de agricultores, temporalmente, el uso y goce de la tierra destinada a la explotación agrícola obligándose, por su parte, éste o éstos, en pago, a aportar su trabajo con el fin de poner la tierra en condiciones de producción.

**4. El "gratuito":** el contrato bilateral denominado préstamo gratuito, consiste en que el propietario de un predio rústico concede a un agricultor o grupo de agricultores, temporalmente, el uso y goce de la tierra destinada a cualquier explotación agrícola, sin cobrar nada al prestatario, ni en dinero, ni en frutos, ni en trabajo.

Según se ha afirmado, aproximadamente una tercera parte de las fincas del país se ubican en esta clase de tenencia indirecta de la tierra o tierras que se "tienen a modo de no propiedad".

#### V. LEY DE ARRENDAMIENTO FORZOSO (1944) (vigente)

Por Ley No. 58 del 9 de marzo de 1944, se manda que mientras el país no produzca arroz, frijoles,

maíz, papas, cebollas, verduras y demás artículos corrientes en la alimentación popular, suficientes para el consumo nacional, se tendrá por contrario al interés público el hecho de mantener inculta la tierra, así como el cobro de alto precio para el uso de ella (art. 1).

La ley define la tierra ociosa como aquel terreno inculto, especialmente de charral y tacotal, dentro de un perímetro de 5 kilómetros de las carreteras, ferrocarriles o embarcaderos marítimos o fluviales, y donde no los haya, de 5 kilómetros de las cabeceras del cantón (art. 2).

Las mejoras que haga el arrendatario son de él (art. 9), estableciéndose esta ley como de orden público (art. 22).

Esta ley está vigente y bien puede ejecutarse para llenar el cometido fundamental de la misma: que la tierra no esté ociosa y que se produzcan los alimentos que la comunidad necesita.

En ese art. 22, citado, se manda que el Poder Ejecutivo reglamentará esa ley, cosa que no se ha hecho, pero bien puede hacerse ante la crisis de alimentos por la que pasa nuestra comunidad, no solo por la escasez de ellos, sino por la actitud de los que controlan este negocio de los llamados productos de la "canasta básica".

## **VI. CARTA MAGNA DE 1949**

En el art. 69 de la Constitución Política de 1949 vigente se establece que los contratos de aparcería rural serán regulados con el fin de asegurar la explotación racional de la tierra y la distribución equitativa de sus productos entre propietarios y aparceros.

Rodrigo Fació, a nombre de la fracción de la constituyente, denominada Partido Social Demócrata (PSD) propone ese artículo, en el seno de la Asamblea Nacional Constituyente (ANC), afirmando que se trata de un derecho o garantía social y que es mucho más que un contrato civil, pues se está ante un contrato laboral que se practica en muchas partes de Costa Rica.

La tesis que esgrimió Fació Brenes es que se trataba de un problema social que había que solucionar. Finalmente, se votó y se aprobó ese artículo constitucional.

El constituyente Fernando Volio Sancho manifestó que ese artículo no debería estar en la Carta Magna, sino en una ley civil y que debería tomarse en cuenta que en algunas ocasiones el usufructuario perjudicaba al propietario.

En el proyecto de Constitución Política, que los miembros de la Asamblea Nacional Constituyente (ANC) desecharon por razones de conservadurismo político y filosófico, existían tres numerales interesantes:

Art. 104: igual el art. 69 citado.

Art. 60: el Estado fomentará la desproletarización de los trabajadores.

Art. 61: el Estado fomentará el establecimiento de colonias agrícolas y la creación de parcelas de uso común de poblaciones rurales.

Por lo que se refiere a la propiedad, cabe decir que el art. 45 de la Carta Magna de 1949 es una

repetición del art. 29 de la Constitución Política de 1944, el cual a su vez, repitió la Ley No. 24 del 2 de julio de 1943.

Art. 45 (vigente): la propiedad es inviolable.

Se puede privar de ella por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. Además, por razones de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, por las dos terceras partes de la totalidad de sus miembros, imponer limitaciones de interés social. Aquí se presenta el criterio de la función social de la propiedad frente al superado criterio individualista del siglo XIX. La propiedad privada no es absoluta, sino relativa. El límite de esa propiedad está compuesto por el interés público, la necesidad social, el interés de la comunidad.

En esta tesis se explica el art. 50, de la mencionada Carta Magna de 1949, que afirma: El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza.

Como declaración de una norma genérica constitucional no ha sido tan debatida, pues no ha tocado aspectos relevantes del sistema de propiedad privada. De acuerdo con esa norma, un gobierno socialista podría generar una serie de leyes y reglamentos destinados a activar un sistema socialista. Ello, entre otras normas, prueba —una vez más— la tesis histórica que el socialismo puede ser implantado partiendo de normas legales capitalistas (v. gr. Cuba, no se derogó la Constitución heredada del régimen de Batista, sino hasta 1977).

De acuerdo con este criterio de la función social de la propiedad, debe dar una justa distribución de la tierra y un cultivo eficiente. Como veremos posteriormente, se da un enfrentamiento de concepción entre la Carta Magna, que tutela el contrato de aparcería rural, sobre el cual Rodrigo Fació Brenes lo cobija bajo el título incorrecto de "contrato laboral", supra nota 17, y la tesis de la Ley del ITCO de 1961.

El criterio de la Carta Magna, en punto al cultivo de la tierra es el del cultivo indirecto y por tanto el fomento y protección del contrato de aparcería entre otros.

Por su parte la tesis que se incorpora en la Ley del ITCO (1961) es la del cultivo directo, estando por consiguiente en contra de aquel cultivo indirecto.

## **VII. LEY DEL INSTITUTO DE TIERRAS Y COLONIZACION (ITCO)**

Esta Ley de 1961 presenta la concepción de la función social de la propiedad y el criterio del cultivo directo.

Su art. 144 manda que la expropiación se realizará en primer lugar sobre las tierras que no cumplan una función social en este orden: las incultas..., las explotadas indirectamente por medio de arrendatarios, medianeros, colonos...

Sin duda se da un enfrentamiento entre la Constitución Política y la Ley del ITCO. Aplicando el criterio de que la norma de mayor rango se impone a la de menor rango tenemos que el art. 144 de la Ley del ITCO es inconstitucional.

Este dilema responde al campo de la política agraria y debe ser definido por la Carta Magna. Es factible que en un país como el nuestro puedan coexistir las dos formas de cultivo (y de hecho existen), de ahí que una reforma a la Carta Magna debe contemplar esa realidad agraria mixta y admitir ambos sistemas de cultivo.

No es tema de este trabajo, pero sin duda las empresas comunitarias las de autogestión, las cooperativas agrícolas tienen un lugar merecido no solo en el tratamiento teórico, sino también en el campo de la realidad.

### **VIII. A MODO DE REFLEXION FINAL**

El tema de los contratos agrarios, merece la atención por la cantidad que se efectúan en el país como por la anticuada legislación que los regula.

Esa concepción civilista y de función individual de la tierra y de la propiedad, debe ceder su lugar — en praxis— a la tesis de la función social de la propiedad y con ello a una normativa agraria adecuada para un país como el nuestro, esencialmente agrícola y agroexportador.

Cabalmente, esa línea de exposición, es el café: la actividad agroindustrial más regulada y más tutelada del país por ser la fuente principal de divisas como por ser la actividad de la oligarquía costarricense de mayor relieve. De ese modo se protege tanto la actividad primaria económica como la fracción de la clase social hegemónica que la ejecuta (cf. los "cafetaleros", de Samuel Stone). En parte, se puede entender la legislación sobre la caña de azúcar, el arroz, el ganado y otras pocas actividades de interés para los sectores ricos de esta comunidad. A contrario sensu, aquellas actividades de interés para las clases subalternas, lógicamente, son puestas en un lugar inferior, salvo cuando tienen cierta relevancia político-electoral. Se trata de otra perogrullada más de un sistema de dominación socio-político.

Parece que el proyecto de ley de ordenamiento agrario y desarrollo rural como el de la jurisdicción agraria (tribunales agrarios) , seguirán postergados por el Poder Legislativo. Ello es, sin duda, lamentable. Y la reforma agraria que implica esos tribunales al igual que la ordenación y el desarrollo del agro se mantendrá en lista de espera ante la ineptitud de nuestros grupos gobernantes.

### **IX. RESUMEN**

En este trabajo se propone la situación de los contratos agrarios, sus clases y sus problemas. Esencialmente se nota la ausencia de un código o cuerpo legal que regule la actividad agrícola, una especie de legislación agraria global. Así, se explica que los contratos agroindustriales reciban poca atención de parte de la doctrina y de la legislación, con excepción de actividades relevantes para los grupos dominantes del país, como son: café, caña de azúcar.

En cierto modo, la marginación del agro que hacen los partidos políticos tradicionales, lo cual se refleja en la legislación obsoleta (excepto en café y caña de azúcar, principalmente) y en el escaso

interés de parte del Estado, carente de una política sistemática y coherente a lo largo de estos años posteriores a la Carta Magna de 1949, implica una priorización del interés comercial e industrial, ello sin olvidar la forma en que ciertos grupos económicos y políticos ligados a la actividad de ganado de exportación han logrado canalizar recursos de todo tipo hacia la consolidación de sus intereses. Esos grupos de presión que actúan, incluso desde el aparato estatal son fácilmente constatables con solo leer los primeros renglones importantes de exportaciones.

Otra parte del problema que incide en la ausencia de un código agrario y en la atención a los contratos agrarios (aparcería rural, esquilmo, etc.), es que el agro no es convulsivo ni es explosivo políticamente.

No hay ligas campesinas ni sindicatos agrícolas de peones y jornaleros. Al no tener fuerza política esos sectores marginales, tampoco pueden presionar para que se emite una legislación que tutele sus derechos, garantías y reivindicaciones. Esa cadena o circularidad viciosa hace que se mantengan esas formas de producción precapitalistas y semiesclavistas en el agro, encubiertas bajo formas contractuales civilistas como la aparcería rural y el esquilmo.

De ahí, que sea importante el potenciar la formación de empresas comunitarias, de autogestión, cooperativas y sindicatos de campesinos de escasos recursos (pobres). Es de sumo interés para el sistema democrático y su permanencia, el hecho que las capas bajas y medias del agro pueden organizarse y contar con su propia cuota de poder, de lo contrario se mantendrán estructuras políticas en la agricultura y en la sociedad agraria antidemocráticas y semiesclavistas, además de antiproductivas bajo criterios de interés público y de función social de la propiedad de la tierra y sus recursos.



**ADVERTENCIA:** El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Castro Salas, R. y Acuña Navarro, Z. L. (1990). Bases para la Conceptualización de una Teoría General del Contrato Agrario en Costa Rica. Universidad de Costa Rica. Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp. 9-17.
- 2 Meza Lazarus, A. J. (Setiembre 1992). El Contrato Agrario. Revista Judicial. Año XVII. Setiembre 1992. Poder Judicial. San José, Costa Rica. Pp. 169-178.
- 3 Romero Pérez, J. E. (Marzo, 1983). Contratos Agrarios. Revista Revista Judicial. Año VII. Marzo 1983. Poder Judicial. San José, Costa Rica. Pp. 30-37.