

COMENTARIO A LA “LEY DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS” *

Por MAGNO TULIO SANDOVAL¹

I. REFERENCIA HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de entrar al análisis de la Ley, en su fondo y contenido, valga un suscinto bosquejo histórico de la figura del contrato de arrendamiento, a fin de situarlo en el tiempo y en el espacio como una figura verdaderamente de Derecho Agrario, que ha sido siempre legislada desde la antigüedad, en función de dar la mayor protección posible al hombre sin tierra que la habilita para hacerla producir, y que modernamente se le conoce con el nombre genérico de ARRENDATARIO, COLONO, APARCERO, USUFRUCTUARIO, etc. Nos interesa aquí, la figura del arrendamiento, aunque las demás tengan como denominador común, tres hechos indestructibles como fenómeno social: a) Existencia de propietarios y acaparadores de tierras; b) Existencia de una mayoría desheredada, que ha trabajado las tierras bajo cualquier sistema; c) Necesidad de producir alimentos para la comunidad.

Para no remontarnos a otras civilizaciones que precedieron a la cultura helénica y latina, nos quedaremos con la cita importante del Derecho Romano, que agotó todas las figuras jurídicas que pudieran darse como producto de la relación entre los hombres, las cosas que los rodeaban y los derechos que les correspondían de acuerdo a su propia cultura. Es así como los romanos conocieron un derecho de arrendamiento a perpetuidad, que lo llamaban “JUS IN AGRO VECTIGALI”, sobre las tierras que pertenecían a los Municipios y que se reconocían como “AGER VECTIGALIS”. En mi Tesis doctoral,² sobre este particular, manifiesto, citando a Eugéne Petit y a Gonzalo Fernández de León, que los Patricios fueron quienes se adueñaron de todas las mejores tierras y las daban en arrendamiento a perpetuidad, mediante un “censo” o “vectigal”, a cultivadores que reconocían como “colonos”, concediéndoles el Pretor, una acción “inrem”, incluso contra el mismo propietario, a quien no daban protección alguna, y, por el contrario, el mismo colono era rodeado de tantas garantías que hasta lo invistieron de una excepción con-

* Decreto Legislativo Nº 125, 1º de nov./74, D. O. Nº 212, T. 245, 13 nov./74.

¹ Profesor titular de Derecho Agrario de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador.

² “Reforma Agraria Integral Latinoamericana. Caso de El Salvador”.

tra la acción "reivindicatoria" que pudiera ejercer el propietario. Este derecho sobre las tierras en arrendamiento, pues, fue más amplio y más protegido que el mismo derecho de usufructo, por cuanto: a) El colono se tomaba como poseedor de buena fe y adquiriría los frutos "separatione"; b) El colono no rendía fianza como lo hacía el usufructuario; c) El "jus in agro vectigali", se formalizaba por un contrato, que es el contrato de arrendamiento que hoy conocemos, seguido de la cuasitradición, en concepto de un verdadero derecho real de superficie.

En el Bajo Imperio (Siglo III de Cristo), los Emperadores romanos alquilaban también sus tierras incultas a perpetuidad o por largo plazo, con la obligación para el colono (arrendatario que ahora conocemos)³, de cultivarlas; o sea, que era causal de caducidad de ese contrato el NO CULTIVO DE LA TIERRA. (Figura igual, vamos nosotros a encontrar en nuestra Ley analizada). De allí que a este tipo de contrato de arrendamiento entre colono y Emperador, se conoció como "agri emphyteuticarii". Los grandes propietarios de tierra, entre los mismos romanos, siguieron esta práctica de las tierras del Emperador, arrendándolas bajo el régimen del "agri vectigalis", habiéndose investido al colono arrendatario de un verdadero derecho real que en esta época se llamó "Jus Enfiteusis", distinción que desapareció en tiempos de Justiniano (Siglo VI de Cristo), y tantos el "ager vectigalis" y el "agri Emphyteuticarius", fueron sinónimos. Lo anterior demuestra que el Derecho Romano no consolidó el derecho absoluto sobre la propiedad de la tierra, como erróneamente se ha venido sosteniendo a través de los siglos por los civilistas. Y los tres famosos y tradicionales derechos del propietario: Jus Utendi (derecho de uso); el Jus Fruendi (derecho de usufructo); y el Jus Abutendi (Derecho de abuso), producto son de los glosadores e interpretadores franceses de los textos romanos, y que aún perduran en los anacrónicos Códigos Civiles de Latinoamérica, con influencia francesa, que a su vez la tuvo de los romanos; y es más, tal como asegura Petit, los romanos ni siquiera definieron el derecho de propiedad por considerarlo tan sencillo, como la cosa misma; y sólo se limitaron a estudiar sus efectos y beneficios entre la sociedad. Al respecto Petit dice: "...según análisis que germina en los textos (se refiere a los textos romanos), pero que ha sido desarrollado por nuestros autores (se refiere a los franceses), estos beneficios se resumen en el USO, el FRUTO y el ABUSO". Estos tres beneficios o derechos, pues, tienen su origen en los glosadores de los textos romanos, quienes han sido exagerados especialmente en considerar el "abusus", como aquel derecho del dueño a destruir la cosa. Esto podría ser cierto con las cosas muebles, no así con la tierra que, aún entre los romanos, tuvo sus limitaciones, como hemos visto, y que admitía aún otras cargas y limitaciones, como lo eran la expropiación por causa de interés general, a decir de Petit; el derecho de superficie, la enfiteusis, la hipoteca, el confinium, etc.⁴

Y como digo en alguna parte de mi Tesis, ha sido aquel derecho de abusar de la propiedad sobre la tierra, lo que ha motivado controversias en la humanidad y ha enseñoreado a los dueños del recurso en el poder, como clases privilegiadas; y esa inviolabilidad del derecho absoluto de propiedad (benditamente superado por las constituciones modernas), ha constituido un pilar de profundo cimiento.⁵

³ De igual manera lo considera nuestro Código Civil: Art. 1767, 1768, 1769, 1770, 1771).

⁴ Op. cit., págs. 9, 10 y 11.

⁵ Op. cit. pág. 9, 10 y 11.

II. LEGISLACION COMPARADA

Generalmente en todos los países se ha legislado paralelamente para regular los arrendamientos y las aparcerías, por ser figuras por medio de las cuales los propietarios han permitido el acceso a sus tierras. Son figuras con olor a siglos. Sin embargo, en este análisis marginaré las aparcerías por estar suprimidas en la propia Ley que entraremos luego a analizar, sin que ello elimine del todo su cita, por haber constituido nuestra propia historia nacional; pero nos conformaremos con decir que se trata de una especie de sociedad de hecho entre el propietario de la tierra y el colono aparcerero; y está configurada en nuestro Código Civil (Art. 1771, inc. 2º) cuando dice: "Se exceptúa el COLONO APARCERO, pues en virtud de la especie de sociedad que media entre el arrendador y él, toca al primero una parte proporcional de la pérdida que por caso fortuito sobrevenga al segundo antes o después de percibirse los frutos; salvo que el accidente acaezca durante la mora del COLONO APARCERO en contribuir con su CUOTA DE FRUTOS" (Las mayúsculas son propias). Es un contrato, pues de los llamados "INTUITUS PERSONAE", en que impera la mútua confianza entre las partes. Según informes de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO),⁶ es un contrato poco usual en Bélgica, Reino Unido, países escandinavos, pero muy usual en España, Francia, Italia, Asia y América Latina,⁷ y tal como se dice en el estudio citado de la FAO, "la naturaleza misma del contrato de aparcería, por una parte, requiere una participación equitativa de las partes en los beneficios de la empresa, y, por otra, una COLABORACION ARMONIOSA ENTRE PROPIETARIO Y APARCERO". (mayúsculas propias). De lo anterior se comprende, que si esta figura ha desaparecido en casi todos los países Latinoamericanos que tiene Leyes de Reforma Agraria, considerándola incluso junto con el mismo arrendamiento, como contrarios a la Función Social, es porque se ha degenerado su propia naturaleza de "participación equitativa" y de "colaboración estrecha y armoniosa entre propietario y aparcerero", convirtiéndose, por el contrario, en un instrumento vil de explotación del hombre por el hombre; o, en otras palabras, en una sociedad leonina en que la mayor parte le ha tocado siempre al dueño de la tierra. De allí que el legislador haya tenido sobrada razón en suprimirla como contrato de tenencia precaria de la tierra en nuestro medio, de conformidad al Art. 125 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, quedando "ope legis", convertidas en contratos de arrendamientos, con derecho preferente para el colono aparcerero en posesión de las tierras a la vigencia de la ley.

El legislador, sin duda, juzgó que, siendo más difícil someter a los dueños de la tierra a conformarse con el reparto equitativo de los frutos y a colaborar "armoniosamente" en todos los abatares del aparcerero y auxiliarlo en los riesgos, es preferible suprimirla, remosando en su defecto la figura del contrato de arrendamiento, porque se prestaba demasiado a la explotación del trabajador agropecuario. Los países que la han regulado, han sido radicales en limitar las ganancias del dueño de la tierra (Argentina, Italia, Francia, España) e incluso en estos dos últimos países, existe la figura de la conversión del contrato de aparcería en arrendamiento.⁸

⁶ Los Arrendamientos Rústicos, Principios de Legislación, FAO, Roma, 1966.

⁷ Op. cit. pág. 77.

⁸ FAO. Op. cit. pág. 78.

En el estudio citado de la FAO, comienza diciendo: "El aprovechamiento de tierras agrícolas por cultivadores no propietarios, mediante contrato, constituye una forma de llevar las tierras universalmente difundida. Sus modalidades, muy diversas, responden a las condiciones económicas y sociales propias de cada país. La cesión de tierras en arrendamiento plantea inmediatamente la cuestión de las relaciones entre al arrendador y el colono. Mientras más armoniosas sean éstas, más eficaz será la explotación, más abundante y mejor la producción".⁹

III. ANALISIS DE LAS PRINCIPALES DISPOSICIONES DE LA LEY

Tal y como lo expresa el considerando primero de la Ley, y por ser ésta eminentemente ley especial, su finalidad es diferente a la del derecho común, cual es regular el contrato de arrendamiento de tierras para usos agropecuarios exclusivamente, en forma que responda a fines sociales, en interés de la colectividad. Esto es lo que la distingue del contrato de arrendamiento regulado por el Código Civil, ya que por ser éste un derecho de corte proteccionista únicamente de los derechos de propiedad, salta a la vista el desamparo y falta de regulaciones especiales que garanticen al cultivador sin tierra, su acceso a ésta, aún en contra de la voluntad de su dueño.

Efectivamente, la definición que de contrato de arrendamiento nos da el Código Civil, es genérica y comprende todo tipo de arrendamiento de cosas e incluso el arrendamiento de servicio de criados domésticos (Art. 1703 C.) A la ley en análisis, únicamente le interesan los contratos de arrendamiento recaídos en predios con fines agropecuarios. Así lo establece la primera parte de su Art. 1, como objeto de la ley.

Otro pilar que sostiene firmemente la defensa de este tipo de legislación agraria, es la disposición constitucional que garantiza la propiedad privada en función social, tal como se dice en el Considerando II de la ley; entendiéndose dentro del Derecho Agrario como función social, la limitación al ejercicio del derecho de abuso que erróneamente se le ha atribuido tener al propietario, cuestión que ni los romanos conocieron, como hemos visto, sino para los bienes muebles; pues en cuanto a la tierra, aquella misma milenaria legislación conoció limitaciones. Si esto fue así antes, con mucha más razón las constituciones modernas han tenido que cuidarse de garantizar este derecho de propiedad sobre la tierra, toda vez que ésta produzca bienes y servicios al mayor número de la comunidad; que los beneficios del dueño de la tierra, sean repartidos en la justa medida que responda al grado de participación de los demás en hacerla producir. Y si bien es cierto que las legislaciones sobre Reforma Agraria, incluso las de corte democrático, declaran los arrendamientos y aparcerías como contrarios a la función social que debe cumplir la tierra, también es otro tanto cierto que se trata de un contrato que da acceso a la tierra al cultivador sin ella, y por tanto en un país que como el nuestro no tenga política agrarias de aquella naturaleza, los contratos de arrendamiento regulados eficientemente por una ley, son sustitutivos de una transformación agraria que, dependiendo de la aplicación efectiva de sus normas, provocará un acceso

⁹ FAO, Op. cit., pág. 1.

masivo a nuevas fronteras de tierras con vocación agrícola o pecuaria, que han permanecido ociosas o deficientemente cultivadas. Argentina para el caso, ha tenido desarrollo agropecuario legislando los arrendamientos y aparcerías, desde el siglo pasado.

En el Considerando III de la Ley, no se hace otra cosa que reconocer que la Ley Temporal para la Regulación del Plazo y del Precio de los Arrendamientos Agrícolas, no regulaba más que eso”, plazo y precio. La verdad es que una Ley de arrendamientos tiene que disponer sobre otros actos de voluntad de las partes que inciden directamente en evitar los actos que el dueño de la tierra pueda cometer en contra de los derechos del arrendatario, así como en propio beneficio del arrendador, por cuanto se le resguarda de los actos que tienden a causarle perjuicio patrimonial. Por otra parte, si la Ley Temporal seguía prorrogándose indefinidamente, se convertiría en una especie de VINCULACION prohibida por nuestra Constitución Política, Art. 139 C. P.: De allí, que la nueva ley de derecho de opción al propietario, con ciertas y rigurosas condiciones, para que pueda él directamente cultivar la tierra, como veremos adelante. Hay otros derechos que garantiza también esta ley al dueño de la tierra. No es, pues, en ninguna medida, una ley para los arrendatarios; es para los contratos de arrendamiento, que deben, como actos bilaterales, contemplar derechos y obligaciones para ambas partes. Y así lo expresa el Art. 1 cuando define el objeto de la Ley: “regular los contratos de arrendamiento de tierras para fines agropecuarios. Lo anterior no quiere decir, que esta ley regule también los arrendamientos de ganado. Sí comprende la ley, las tierras que se cultiven con pastos para crianza de ganado, pero en ningún caso las tierras con pastos naturales que se arrienden para pastoreo. Estas quedan fuera de la ley, pues generalmente son tierras no aptas para cultivos agrícolas. Para el caso, tierras marginales en donde no se pueden sembrar más que cultivos permanentes o forestales, son objeto de regulación de la Ley Forestal, en cuyo Art. 1 declara entre sus objetivos, el aprovechamiento y manejo racional de los bosques y tierras forestales de la nación; y en su Art. 3, inc. 2º, define como tierras forestales “. . .aquéllas que por sus condiciones naturales, ubicación, constitución, clima, topografía, calidad o conveniencia económica, son aptas para forestación e INADECUADAS PARA CULTIVOS AGRICOLAS”. Así pues, no interesan a la Ley de Arrendamiento de Tierras, aquel tipo de tierras en que la producción agrícola, no sea rentable. Entiéndase por agrícola y no pecuario, el cultivo de pasto para crianza de ganado. En tal sentido, existe una perfecta armonía entre esta Ley y la Ley Forestal, con lo que de dárseles a ambas leyes una verdadera implementación para su debido cumplimiento, daría como resultado un verdadero ordenamiento de nuestras actividades agrarias, sembrando los cultivos agrícolas, esencialmente granos básicos para la dieta alimenticia, allí donde la vocación de las tierras sea apropiada y en donde incluso exista bosque; y sembrar el bosque, allí donde actualmente se siembran granos básicos, en pendientes hasta de cincuenta y más grados de inclinación, en donde nuestro campesino, por no encontrar acceso a la tierra apropiada, parece alpinista, no en busca de emociones ni de paisajes, sino de su propio sustento; dando tal desorden de actividades agrícolas en tierras inapropiadas, como consecuencia, la desforestación despiadada de nuestro territorio; y, como consecuencia de la falta de bosque y cubierta vegetal apropiadas en las tierras forestales, la falta de infiltración del agua para nuestros mantos acuíferos y la consiguiente erosión permanente y progresiva de los suelos, cuya cubierta orgánica año con año se arrastra a los riachuelos,

ríos y de éstos al mar, convirtiendo las aguas que debieran ser cristalinas, en color chocolate, que es el color de la sangre de nuestro territorio, que se pierde en el mar.

Con lo anterior, quiero hacer notar la interdependencia maravillosa de los principales recursos naturales renovables (suelo, agua, fauna y flora), que siendo el hábitat imprescindible para la vida del hombre, lógico sería protegerlos sin necesidad de legislación alguna; pero como la mayoría de los nombres comenzando por nuestros antepasados, se enseñorean como muestra de poder, en destruir lo que cree pertenecerle como derecho absoluto de propiedad, ha sido necesario que quienes piensan en función de la sociedad, y especialmente quienes representan a todo el pueblo en un momento dado, emitan leyes que limiten ese desmedido goce de los derechos a aquéllos cuyas manos no dan voluntariamente, así venga a la larga el caos o la destrucción. De allí que todo tipo de ley limitativa a un derecho que se está ejerciendo desmesuradamente, cause impacto sobre las mentes de quienes son los titulares de esos derechos; y es más triste aún pensar, que también lo cause en aquellos recalcitrantes defensores de esos derechos de ajena pertenencia.

Hablábamos de la interdependencia de los recursos naturales renovables, con lo cual debemos concluir en que las leyes que los regulan en alguna forma, también tienen esa misma interdependencia. Así, la Ley de Arrendamiento de Tierras no sólo garantiza los derechos de los partes contratantes, sino los recursos naturales renovables; garantiza la explotación radical de la tierra;¹⁰ vela porque se cumplan las prácticas de cultivos y de conservación de suelos, apropiadas,¹¹ siendo incluso causal de terminación del contrato de arrendamiento, el que el arrendatario no efectúe obras de conservación de suelos apropiadas en el inmueble arrendado o cultivar el inmueble en forma que ocasione erosión o desmejoramiento de las tierras.¹² Asimismo, la Ley impone el cumplimiento de otras leyes proteccionistas de los otros recursos naturales renovables (agua, fauna y flora), cuando establece como causal de terminación de un contrato de arrendamiento, el que su titular no cumpla con las leyes y reglamentos de defensa agropecuaria, encaminadas a lograr el empleo eficiente, oportuno y adecuado de los productos tales como insecticidas, fungicidas, hierbicidas, etc., de modo que su utilización y manipulación por el arrendatario no causen daños a personas, animales, cultivos, corrientes o depósitos de agua, fauna y flora.¹³

Asimismo, el arrendatario está obligado a cultivar racionalmente las tierras y cuidarlas para evitar el mal uso, deterioro o daño de dichas tierras; caso contrario, el arrendador tendrá derecho a demandar la recuperación del inmueble, siguiendo el procedimiento señalado en el Art. 60 y siguientes de la Ley, en juicio sumario, como lo dispone el Art. 63, literal b), y Art. 64.

Además, el arrendatario responde por aquellos daños o deterioro de las tierras, estando obligado a efectuar las reparaciones respectivas en el inmueble por el uso indebido que él o sus dependientes ocasionaren.¹⁴

¹⁰ Ley de Arrendamiento de Tierras, Art. 1, inc. 2º.

¹¹ Idem, Art. 2, regla 3ª.

¹² Idem, Art. 32, Nos. 5 y 8.

¹³ Idem, Art. 32 Nº 12.

¹⁴ Idem, Art. 16.

Otra medida proteccionista de los recursos naturales renovables, la contiene la Ley cuando obliga al arrendatario a 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 GANADERIA (MAG)." Apparently el Código Civil ha contenido disposición igual en el Art. 1768, cuando dispone que el colono es particularmente obligado a la conservación de los árboles y bosques, pero limita el goce de ellos a los términos estipulados, y no habiendo estipulación, el colono se limitará a usar el bosque en los objetos que conciernan al cultivo y beneficio del mismo fundo, sin poder cortarlos para la venta de madera, leña o carbón. La diferencia entre el Código Civil y la Ley de Arrendamiento de Tierras que contiene tal disposición, es que en el primero la limitación de la voluntad del propietario, con lo que cada propietario de un bosque o arboleda, ha sido su propia autoridad competente para disponer de la tala de dicho bosque, con lo que se ha contribuido a su desaparecimiento. La Ley en comento, en relación con la Ley Forestal, tienen otro sentido altamente técnico: cualquiera que sea el propietario del bosque, debe solicitar permiso al MAG para su tala.¹⁵ Si bien es cierto que la Ley Agraria de 1907 con reformas de 1941 limitaba también el descuaje a permiso de las alcaldías,¹⁶ también es cierto que los Alcaldes jamás han actuado con criterio técnico para extender dichos permisos, por razones que son obvias analizar; y si la propia Ley Agraria, normó sobre silvicultura, con bastante criterio proteccionista,¹⁷ la autoridad competente ha sido la culpable de la degradación de los bosques.

Autoridad competente

La autoridad competente en materia de arrendamiento de predios rústicos, es el Ministerio de Agricultura y Ganadería, estableciéndose claramente sus atribuciones.¹⁸ La primera de ellas, deja ver que a la Ley le interesa que las tierras ociosas o deficientemente cultivadas produzcan alimentos para la población. Y cuando en su segunda atribución se fija la de dar protección a los agricultores procurándoles mayor acceso al cultivo de la tierra, lógico es pensar que la finalidad de la Ley también es calificar el término "agricultor", quedando en este caso limitado a los "agricultores sin tierra", ya que sería ilógico pensar que al propietario de la tierra, el Estado le va a proporcionar el acceso a la tierra, cuando ya lo tiene; y en tal medida, que es preciso emitir leyes como esta para limitar el ejercicio desmedido de tal derecho, pues, además, es inconcebible que teniendo acceso a la tierra por derecho propio, no hagan uso de esa tierra de acuerdo a los fines de producción a los cuales está destinada desde su creación. De allí, que la filosofía de la ley sea también la de permitir en primer lugar al propietario de la tierra, que la cultive personalmente en forma eficiente, dando aviso al arrendatario de su decisión, con dos meses de anticipación por lo menos, con copia al MAG, y con la obligación de dar inicio a las actividades agropecuarias dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que se dio tal aviso, so pena de una sanción especial equivalente al doble

¹⁵ Idem, Art. 16.

¹⁶ Ley Agraria, Art. 160.

¹⁷ Idem, Art. 162.

¹⁸ Ley de Arrendamiento de Tierras, Art. 2.

del precio del arrendamiento pactado,¹⁹ contándosele además como año de ociosidad o cultivo deficiente, para los efectos expropiatorios señalados por la Ley; una vez contados cuatro años, sucesivos o no, en que las tierras permanezcan sin cultivo, o con cultivo deficiente.²⁰

También es competente el MAG, para vigilar el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en cuanto a sus formalidades especiales, siendo las principales:

- 1ª) Escritura Pública o documento privado autenticado ante Notario, si el área arrendada excede de tres hectáreas;²¹
- 2ª) Celebrar el contrato en los formularios proporcionados por el MAG, sin impuesto alguno, cuando el área sea de tres o menos hectáreas; el que deberá torgarse por triplicado;²²
- 3ª) Llenar todos los requisitos señalados en el Art. 5 de la Ley;
- 4ª) Que los contratos sean otorgados por el propietario de la tierra, sus Gerentes, Administradores o por cualquier persona que ejerza funciones de dirección en la finca;²³
- 5ª) Que los arrendatarios sean por lo menos mayores de 18 años;²⁴
- 6ª) Que el plazo mínimo fijado, no sea menor de tres años en cultivos de temporada, salvo en casos especialmente calificados por el MAG, mediante solicitud del interesado y que se trate de cultivos de corta duración.²⁵

El Reglamento de la Ley, tendrá que determinar cuáles serán esos cultivos de corta duración, o en cada caso los calificará el MAG. Personalmente comprendo que serán aquéllos en que la tierra no se usa durante todo el año, por la propia naturaleza de las mismas, tales como cultivos de hortalizas, en lugares que suelen llamarse de humedad; o cualquier otro tipo de cultivo que sólo se da en determinada época, quedando el resto del año la tierra inhábil para cualquier otro tipo de cultivo.

Plazo

En cuanto al plazo, se proroga por períodos iguales, excepto en dos casos: a) Cuando el arrendatario renuncia a su derecho por escrito con dos meses de antelación al vencimiento; b) Cuando el propietario decida cultivar personalmente el inmueble, manifestándose así al arrendatario con dos meses de anticipación al vencimiento del plazo.²⁶

¹⁹ Idem, Art. 10.

²⁰ Idem, Art. 35.

²¹ Idem, Art. 4, inc. 1º.

²² Idem, Art. 4, inc. 2º.

²³ Idem, Art. 8, regla 1ª.

²⁴ Idem, Art. 8, regla 2ª.

²⁵ Idem, Art. 9.

²⁶ Idem, Art. 10.

En cuanto a si la prórroga del plazo es para un plazo igual únicamente, o a plazos iguales sucesivos; debe entenderse que si el propietario no hace uso de su derecho a la terminación del plazo prorrogado, continúa el arrendatario en su derecho de prórroga, ya que se trata de un nuevo plazo; o sea, que cada período prorrogado configura un nuevo plazo que vuelve a prorrogarse por otro período igual, si nuevamente el propietario no hace uso de su derecho, dando el aviso en la forma y tiempo referidos. Es un caso de tácita reconducción aceptado por el derecho común. (Art. 1744, inc. 3º).

En cuanto a los plazos de los contratos anteriores a la vigencia de la Ley, se dan dos situaciones:

- 1ª) Plazos contractuales no amparados por la Ley Temporal para la relación del plazo y el precio de los Arrendamientos, con vencimiento posterior al 31 de marzo de 1975, continúan vigentes; pero únicamente en cuanto al plazo. En los demás requisitos y formalidades, incluso el precio, las partes están obligadas a suscribir nuevo contrato;
- 2ª) En cuanto a los contratos que venían siendo prorrogados por la Ley Temporal, caducan "ope legis" el 31 de marzo del año en curso.

En ambos casos, tiene preferencia para continuar en la misma calidad el arrendatario, si el propietario no hiciera uso del derecho que le confiere el Art. 10.²⁷ Creemos que así debe entenderse desde luego que es una ley protectora de los arrendatarios.

Los plazos en las aparcerías, continúan vigentes, pudiendo los antiguos aparceros continuar con el uso de las tierras, en calidad de arrendamiento, por disponerlo así la Ley, debiendo suscribir el respectivo contrato,²⁸ salvo el derecho del propietario a que se ha hecho referencia por virtud del Art. 10.

Los plazos en los contratos verbales que esta ley encontró en vigencia, tienen igual tratamiento como si se tratara de contratos escritos, desde luego que la Ley ha querido abolirlos al imponerles las formalidades del Art. 4; o sea, convertirse en contratos escritos, mediante escritura pública, documento privado autenticado, o suscrito en los formularios autorizados del MAG, en su caso. Ello es así, desde luego que el incumplimiento de lo anterior es imputable al arrendador²⁹ y constituye, además, infracción a la Ley con la imposición de la multa genérica de VEINTICINCO O DIEZ MIL COLONES del Art. 37 que se dé de acuerdo a la gravedad de la infracción y responda a la capacidad económica del infractor. Sanción que tiene la virtud de no ser burlada una vez impuesta, por cuanto si no se paga la multa dentro de los ocho días hábiles siguientes después de la notificación, se procede inmediatamente a la ejecución por medio de la Fiscalía General de la República, mediante certificación que al efecto se remitirá por el Ministerio, la cual tendrá fuerza ejecutiva.³⁰

²⁷ Idem, Art. 124.

²⁸ Idem, Art. 124.

²⁹ Idem, Art. 125.

³⁰ Idem, Art. 40, inc. 2º.

Del precio

Se respeta en principio la voluntad de las partes, toda vez que no exceda al precio máximo que fije el Poder Ejecutivo en el Ramo de Agricultura y Ganadería; precio que tomará en cuenta la diferencia por cultivos y el valor de las tierras según la rentabilidad de las mismas.³¹ Ello quiere decir, que será mayor el precio del arrendamiento de tierras cuyos cultivos sean más rentables, por su mercado interno o externo, y que necesitan de las mejores tierras, que aquellos arrendamientos que recaigan en tierras de menor calidad y para cultivos tradicionales de subsistencia campesina.

Todo pago debe ser hecho en moneda de curso legal y por anualidades. Cuando la disposición dice: "salvo que las partes convengan otra forma de pago", se refiere a la época del pago y no a que pueda hacerse pago en especie. En todo caso, pues, el pago debe ser en moneda de curso legal.³² Unicamente cuando los arrendamientos recayeren en predios de 3 Ha. o menos, la ley dispone que debe pagarse al final de cada cosecha, dejando a opción del arrendatario, el que pueda efectuarlo por abonos antes de la fecha fijada.³³

Aumento en el precio

Unicamente cuando el arrendador introduzca mejoras en el predio no previstas en el contrato o por cualquier otra causa de tal significación que justifique el aumento; mejoras que tienen que ser autorizadas por el MAG para que surta efecto tal aumento.³⁴

Disminución en el precio ³⁵

El arrendatario tendrá este derecho, en los casos siguientes:

- a) Cuando por motivos ajenos a su voluntad resulte reducida la extensión del inmueble;
- b) Cuando el arrendante no haya introducido las mejoras a que estaba obligado por contrato;

Caso de devolución del precio ³⁶

Por destrucción total del inmueble por caso fortuito o fuerza mayor. ,

Si el arrendatario hiciere por su cuenta las mejoras con anuencia del arrendador,

³¹ *Idem*, Art. 11.

³² *Idem*.

³³ *Idem*.

³⁴ *Idem*, Art. 12.

³⁵ *Idem*, Art. 13.

³⁶ *Idem*.

cuando éste carezca de los recursos económicos pertinentes, quedarán incorporadas a cuenta del precio.

Mejoras que se entienden incorporadas al precio ³⁷

Son aquéllas hechas por el arrendatario, aún sin la voluntad del propietario, cuando son de tal urgencia o necesidad que sin ellas se vuelva imposible la explotación del fundo.

Depósito

Si hay renuencia del arrendador en recibir el precio del arrendamiento, puede el arrendatario depositarlo en la Agencia del Banco de Fomento Agropecuario (B.F.A.), dentro del término de 30 días contados a partir de la fecha en que se debió verificar el pago.³⁸

La ley crea esta nueva figura agraria, que no es el depósito del Código Civil configurado como contrato en que se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y de restituirla en especie;³⁹ tampoco se trata del pago por consignación, al cual se le acercaría más, dado que si bien hay repugnancia o no comparecencia del arrendador en recibir el precio, no se necesita de todas las formalidades señaladas por el Código Civil,⁴⁰ bastando para configurarse, el simple depósito en el B.F.A., quien informará al MAG y al arrendador, sobre dicho depósito. El Banco los recibe a título de fondos ajenos en custodia, sin que sean negociables ni realizables, y están destinados única y exclusivamente para el arrendador. Este depósito produce los mismos efectos del pago y no hace incurrir en mora al arrendatario.

Capacidad de las partes

Se modifica el Código Civil, cuando la Ley dispone que tendrán valor los contratos de arrendamientos celebrados por Gerentes, Administradores o cualquier persona que ejerza funciones de dirección o administración de los inmuebles, como si el propio dueño los suscribiera. Para tal efecto, las personas mencionadas deben ser autorizadas debidamente por escrito por el propietario o poseedor del fundo;⁴¹ tal autorización, consiste en una constancia escrita que deberán los propietarios entregar a sus Gerentes, Administradores, Mandadores, etc., para que éstos comprueben que ejercen tal cargo, siendo suficiente para que puedan otorgar contratos de arrendamiento escrito a nombre del propietario o poseedor, lo cual se presume de derecho.⁴²

³⁷ Idem.

³⁸ Idem, Art. 11, inc. 4º y 5º.

³⁹ Código Civil, Art. 1968.

⁴⁰ Código Civil, Art. 1419

⁴¹ Ley de Arrendamiento de Tierras, Art. 8, 1º.

⁴² Idem, Art. 15, inc. 2º.

Asimismo se modifica la capacidad de los menores que hubieren cumplido 18 años, considerándose habilitados de edad para que puedan contratar en calidad de arrendatarios.⁴³ La ley ha querido proteger casos lamentables de menores que al morir el cabeza de familia, quedan desprotegidos para continuar o contratar, razón por lo que son desalojados con el resto del grupo familiar. Estos casos son frecuentes de subsistencia familiar.

Derecho preferente del arrendatario para adquirir el inmueble arrendado

Esta preferencia se da cuando el arrendador decida venderlo, considerándose como oferta formal de compra la que el arrendatario o arrendatarios hagan al vendedor por medio del MAG. Las condiciones de venta, son las mismas que el propietario haya pactado con terceros. Si el arrendatario no los acepta, cumple el arrendador con ofrecérselo en venta; caso contrario, incurre el propietario en la multa genérica establecida en la Ley.⁴⁴

Sub-arriendo

Se prohíbe el sub-arriendo total o parcial del inmueble objeto del contrato, para evitar el alza inmoderada de los precios. Únicamente en circunstancias muy calificadas por el MAG, pueden otorgarse autorizaciones para ello mediante solicitud de los interesados al efecto.⁴⁵ Se supone que estos casos serán justificados, tales como el de una persona que necesita fijar su domicilio en otro país por diversas razones (salud, trabajo, representaciones diplomáticas, etc.).

De las mejoras

La Ley las define como aquellas obras que constituyen ventajas en la explotación o aumenten el valor del inmueble arrendado.⁴⁶ Deben considerarse como tales:

- a) Las que realicen conjuntamente las partes contratantes;
- b) Las que realice el arrendatario con autorización del arrendador, si cambian sustancialmente la estructura del inmueble;⁴⁷
- c) Las que son parte de las obligaciones del arrendante por ser urgentes y necesarias, de tal modo que sin ellas se vuelve imposible la explotación del inmueble;
- d) Las mismas mejoras urgentes realizadas por el arrendatario, por renuencia del arrendador, deducibles del precio del arrendamiento;⁴⁸

⁴³ Idem, Art. 8, 2º.

⁴⁴ Idem, Art. 18.

⁴⁵ Idem, Art. 21.

⁴⁷ Idem, Art. 22.

⁴⁸ Idem, Art. 25.

- e) Mejoras que consisten en obras de infraestructura a realizar en el inmueble a iniciativa del arrendador. En este caso el arrendatario puede oponerse, salvo si son necesarias y urgentes para impedir daños en el inmueble o en predios vecinos, en cuyo caso puede esperar la realización de las obras, siendo ajustable el plazo interrumpido.⁴⁹

El procedimiento para dar por terminado el contrato por el anterior motivo, así como para el pago de mejoras en relación con el Art. 25, lo establece el Art. 64 en juicio sumario, conforme se establece en los Art. 60 y siguientes; que son los mismos procedimientos sumarios señalados para todas las causales de terminación del contrato contenidas en el Art. 32 de la Ley, excepto para la causal de mora, que tiene su procedimiento especial (Art. 54).

Del derecho de retención

Se establece este derecho como una garantía al arrendador, en cuanto el arrendatario no cumpla con sus obligaciones, pudiendo recaer tal retención en el equivalente de la cosecha que sea suficiente para cubrir el precio, o en maquinaria agrícola o ganados. Para evitar abusos en el ejercicio de este derecho, se ha señalado un procedimiento singular de juicio ejecutivo (Sección 4ª, Cap. VIII), ante Juez competente, de acuerdo a la cuantía (Art. 53), quien reconocida la legitimidad del documento decretará embargo sobre la cosecha, enseres, maquinaria o semovientes indicados, comisionando directamente al Juez de Paz del lugar donde se encuentran dichos bienes, para que diligencie el mandamiento (Art. 72), el cual contendrá detalladamente qué bienes serán afectados, los que serán valuados en el acto del embargo y depositados en la persona que indique el Juez de Paz comitente (Art. 73). Estos bienes serán subastados una vez ejecutoriada la sentencia, y del producto de la venta se pagará la deuda al arrendador; si acaso no hubiere postores, a petición del arrendador, se le adjudicarán en pago (Art. 78). El derecho de retención cesa por este medio, así como por que las partes lleguen a un acuerdo (Art. 27).

Continuidad del contrato, con grupo familiar

Si el arrendatario ha señalado las personas de su grupo familiar que con él conviven, continuará con éstas el contrato de arrendamiento en los casos de muerte, incapacidad, inhabilidad o ausencia, a menos que haya renuncia de los favorecidos (Art. 28).

Continuación del contrato, en casos de sustitución de arrendador

En todos los casos de transferencia del inmueble arrendado, a cualquier título, el adquirente está obligado a respetar el contrato de arrendamiento existente, bastando que dicho contrato esté inscrito en el MAG, si acaso no lo estuviere también en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo. (Art. 29). Estos efectos se amplían a los acreedores hipotecarios que adquieran tales inmuebles por adjudicación en

⁴⁹ *Idem*, Art. 23.

pago o en venta por decreto judicial (Art. 30). Esta disposición podría prestarse a abusos, en aquellos casos en que el deudor viéndose en peligro inminente a ser ejecutado, arriende el inmueble por un plazo tan largo que haga imposible al adquirente, hacer uso del inmueble (50 ó 100 años de plazo) caso que sería más de mala fe que una regla común, por parte del deudor hipotecario y que supondría también de parte del arrendatario favorecido, una acrisolada conducta para no caer en ninguna de las causales de terminación del contrato que señala el Art. 32 de la Ley. La Ley únicamente exceptuó de esta obligación de respetar el contrato existente al momento de adquirir el inmueble, a los acreedores hipotecarios que sean instituciones regidas por la Ley de Instituciones de Créditos y Organizaciones Auxiliares (Art. 122, inc. 2º).

Causales de terminación y extinción del contrato

En el Art. 31 se señalan los casos de extinción, siendo todos por voluntad de las partes, no ofreciendo comentario alguno.

En el Art. 32, se señalan los casos de terminación, debiendo en todo caso preceder sentencia judicial, siguiendo los procedimientos señalados por la Ley. Y, aunque el Art. 59 enumera únicamente las causales de los ordinales 2º al 13º, exceptuando el Nº 10 que trata de la terminación por caso fortuito o fuerza mayor en que quedare inutilizado el inmueble para fines agropecuarios, también esta causal excluida se sigue mediante el mismísimo procedimiento sumario señalado para los demás enumeradas, aunque esté dentro del acápite de la letra c), señalados en la Sección 2ª del Capítulo VIII, ya que el literal f) del Art. 63 se refiere expresamente a tal causal y, a su vez, el art. 64, remite todas las causales del Art. 63, a los mismos procedimientos del Art. 60 y siguientes, que es el mismo juicio sumario señalado para las causales de terminación de contrato del Art. 32. En cuanto a la causal de terminación por mora, cuando no sólo se pide la desocupación del inmueble, sino también se demanda el pago del precio del arrendamiento, también se sigue este mismo procedimiento del Art. 60. Ahora bien, si sólo se pide desocupación por mora, sin reclamar pago del precio, entonces se sigue el procedimiento especial señalado en el Art. 54.

Obligación de cultivar granos básicos a los cultivadores de caña y algodón

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 para estos tipos de cultivo, razón por la cual los granos básicos sólo han sido objeto de siembra por los agricultores pequeños o minifundistas. De allí la escasez cíclica de este tipo de alimento vital para el mayor número de habitantes, y el problema de su adquisición en el mercado externo a precios incluso exorbitantes, con el consiguiente desvalance alimenticio de la población. Para ello, será preciso que el MAG fije las áreas y los porcentajes pertinentes en forma anual, de acuerdo a las necesidades que se demanden en forma programada para cada año (Art. 30). A ello se debe que entre las formalidades de los contratos, se debe indicar la clase de cultivo, para que el MAG pueda detectar el incumplimiento a la ley. (Art. 5º, 7º).

Obligación de cultivar la tierra en manos de quien la posea

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 Art. 37, únicamente en el primer año (Art. 34) a más 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 le cuentan 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, en que la tierra debe producir alimentos en manos de quien se encuentre. No se trata de una limitación al derecho de propiedad. Personalmente lo considero como limitación al ejercicio de ese derecho, en cumplimiento del precepto constitucional que garantiza la propiedad privada en función social (Art. 137 C. P.).

A más de la sanción expropiatoria, el infractor propietario remiso a arrendar cuando hubiere solicitud al efecto, incurre en una sanción especial por cada año subsiguiente que deje de cultivar o arrendar, que consiste en una multa equivalente al precio del arrendamiento que el MAG señale por cada año, por cada hectárea que deje de cultivar o arrendar. (Art. 35). Las tierras que el Estado adquiera por expropiación pasarán a la institución que es o sea competente en un futuro, para adquirir y adjudicar tierras a campesinos agricultores. Esta institución es actualmente el Instituto de Colonización Rural. La Ley supone un cambio de institución o estructura, al no mencionarlo expresamente. El señor Presidente de la República, dentro del proceso de transformación Agraria que ha ofrecido, ha dicho que se transformará el I.C.R. en Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria (ISTA). Este sería, entonces, el competente.

Sanciones y procedimientos administrativos

Estos únicamente son establecidos para dos casos específicos:

a) Imposición de multas,⁵⁰ las que si no son pagadas por el infractor en la forma y plazo establecidos por la Ley, se ejecutan por medio de la Fiscalía General de la República, para cuyo efecto tiene fuerza ejecutiva la certificación pertinente (Art. 40, inc. 2º).

b) Conciliaciones:⁵¹ Esta es una conquista de la Ley, por cuanto de acuerdo al derecho común, sólo los Jueces de Paz podían celebrar esta clase de juicios. Ahora, y para cualquier conflicto en relación a la aplicación de la ley en comento, pueden

⁵⁰ Idem, Capítulo VII.

⁵¹ Idem, Capítulo VII, Sección 2ª.

las partes conciliar o dar por intentada la conciliación ante el Jefe del Departamento Jurídico del MAG, o ante cualquier Jefe de cualquier Agencia de Extensión Agropecuaria del MAG, que en número de 72 actualmente se encuentran diseminadas por el territorio nacional.

Las diligencias para la imposición de multas, también pueden seguirse ante cualquier Agencia de Extensión, ya que la ley les da autoridad y competencia al respecto, teniendo por ley, calidad de Inspectores Agrarios. (Art. 38, 41 al 48).

Se crean también otro tipo de autoridades competentes: los Inspectores de Arrendamientos, que dependerán del Departamento Jurídico del MAG, para velar por el cumplimiento de la Ley. Tendrán que ser conocedores del derecho. Estos deberán desplazarse por todo el territorio nacional, a fin de asesorar a los Agentes de Extensión, que dependen del Centro Nacional de Tecnología Agropecuaria (CENTA), del MAG. (Art. 46). La Ley también autoriza para que en el Reglamento respectivo se señalan otros funcionarios que tendrán calidad de Inspectores Agrarios, que ampliará el ámbito de vigilancia efectiva de la Ley, sin lo cual no tendría positividad alguna. Esta medida se parece, en menor grado, a la vigilancia descentralizada a todos los niveles que se estableció en TAIWAN, para que todos los contratos de arrendamiento se conviertan en contratos escritos y para que los precios de los arrendamientos, no excedieran del 37.5% de renta de la tierra, con tanta efectividad que en 6 meses convirtieron los contratos verbales en escritos.⁵²

En cuanto a la Conciliación, se establece como acto previo a la demanda, (Art. 52) salvo para el caso de expropiación, con lo cual, aunque no se exija el requisito de presentar con la demanda la constancia de haberse intentado aquélla, en el caso del Art. 59, se entenderá que el Juez respectivo tiene que exigir tal requisito. El Art. 54, para el procedimiento especial por mora, sí lo estableció. Por otra parte, aunque en el Art. 81 y siguientes que establece los procedimientos para convertir los contratos verbales en escritos, señala otro procedimiento conciliatorio. Se considera que es una abundancia de la ley y que el Juez tiene que exigir siempre la constancia del MAG, de haberse tenido por intentada la conciliación.

Procedimientos judiciales

En el curso del trabajo, hemos señalado algunas particularidades de estos procedimientos. Resta decir, que para los casos de aumento o disminución del precio del arrendamiento, en los casos de los Arts. 12 y 13 se señala procedimiento especial en el Art. 86 al 88.

Valga la pena destacar el procedimiento especial para el caso del Lanzamiento de los arrendatarios renuentes a abandonar el inmueble, en los casos de extinción y terminación del contrato (Arts. 65 y siguientes). Ello, para comentar que se tiene por derogada tácitamente la parte de la Ley Agraria de 1907 con reformas de 1941, que trata del lanzamiento de arrendatarios por el sistema de Pronto y Eficaz Auxilio, cuya competencia había sido de los Alcaldes Municipales (Arts. 51 y siguientes. Ley Agraria).

⁵² La Reforma Agraria en Taiwan, de Chen Chen, Editora "Cia. China de Publicaciones", Junio 1964, págs. 20 a 23.

Para los efectos de los casos de expropiación, se establece un procedimiento especial, similar al señalado en la Ley de Riego y Avenamiento. El MAG, de acuerdo al control de todas las tierras laborables que no sean cultivadas de conformidad al Art. 35 y, mediante el Registro Público, informará al Fiscal General de la República, para que incoe la demanda respectiva por sí o sus Auxiliares, ante los Jueces competentes, según el caso. (Art. 97 y sig.), haciéndose el emplazamiento por medio de un aviso que se publicará por una sola vez en el Diario Oficial y en dos de los periódicos de mayor circulación de la República (Art. 101, inc. 2º). En la sentencia final el Juez fija el monto de la indemnización, así como la forma de pago (si será en efectivo o en bonos del Estado), así como las condiciones (plazo, intereses, etc.) (Art. 104). Esto no riñe con el principio constitucional desde luego que siempre que lo justifique el monto de la indemnización, el pago puede hacerse a plazos, los cuales no deben exceder en conjunto de 20 años Art. 138. C. P.).

Disposiciones comunes

Establece reglas que facilitan el desarrollo del proceso: Tales como el uso de papel común en todo asunto relacionado con la Ley (Art. 113); el emplazamiento se hará en persona al demandado, por entrega personal de la copia de la demanda, (Art. 114), excepto en el caso de expropiación. En los casos de emplazamiento, surte efecto el señalamiento de domicilio especial y casa donde debe buscársele, que aparecen como formalidad especial en el Art. 5, Nos. 12 y 13. No se obliga a rendir fianza al actor (Art. 117) y en caso de peritaje, el Juez escogerá a los peritos de la lista que al efecto envíe el MAG y la Dirección General del Presupuesto. Se supone, que estas listas serán en forma permanente y renovadas constantemente. En cuanto a la escogitación de la entidad que remite la listas, será el Juez la autoridad competente para escoger en cada caso (Art. 118). Podría pensarse en el caso de no ponerse de acuerdo en los criterios, si los peritos fuesen uno por cada entidad, desde luego que cada quien tiene su criterio de calificación; pero la unificación de estos criterios los da la Ley de Catastro, de reciente promulgación.

Los decretos de sustanciación, se notifican por edicto en el tablero del juzgado respectivo; las demás, por el Secretario del Tribunal (Art. 119), excepto las sentencias definitivas y auto de sobreseimiento y las resoluciones que fijan plazo para desocupar el inmueble, que se harán como dispone el derecho común (Art. 220 Pr).

Disposiciones generales

Se establece como disposiciones supletorias, las del Código Civil y de Procedimientos Civiles (Art. 120). Se obligó al MAG a emitir el Reglamento de la Ley, dentro de los 120 días después de la vigencia de la misma (Art. 121), precepto que fue cumplido, al emitirse dicho Reglamento General de la Ley, por Decreto Ejecutivo, N° 29, del 21 de marzo del año en curso, publicado en el Diario Oficial N° 56, Tomo N° 246, de la misma fecha. La vigencia de la Ley, es desde el 22 de noviembre. A falta del Reglamento, puede hacerse efectivo el cumplimiento de la Ley, por medio de Acuerdos, Ordenes o Resoluciones del Ministro del Ramo de Agricultura y Ganadería (Art. 121).

La irrenunciabilidad de los derechos a que se refiere el Art. 122, al arrendatario, es básica. En cuanto al precio, y mientras el MAG no emita año con año el Decreto

que fijará los precios máximos, no tienen por qué las partes abstenerse de celebrar contratos de arrendamiento. Al momento de emitirse el Decreto Ejecutivo entonces se ajustará dicho precio, devolviendo el propietario el excedente, o pagando el remanente al arrendatario, si fuese menor o superior al pactado, en su caso. Ello obliga también a que las partes modifiquen el contrato para señalar el nuevo precio, lo cual debe hacerse de la manera señalada en el Art. 4 de la Ley. De tal modo, pues, que un pacto de tal naturaleza, no debe entenderse como una renuncia al derecho del arrendatario. Si a ello agregamos que por ser la Ley de orden público (Art. 1), opera el efecto retroactivo. Este efecto se dará hasta el momento en que se haga lo que la ley ordena: que se emita el Decreto Ejecutivo fijando el precio. Mientras ello no sucede, las partes no pueden estar a la expectativa para celebrar contratos fijando precios imaginarios, por cuanto es también un requisito de fondo para que puedan ser calificados por el MAG y poder ser inscritos o marginados en el Registro de Propiedad respectivo.

Disposiciones finales y transitorias

A) Primera Situación:

Establece la situación de los contratos cuyos plazos no estén vencidos a la vigencia de las Leyes de los plazos amparados por la Ley Temporal para la Regulación y el Precio de los Arrendamientos, que se vino prorrogando hasta el 31 de marzo de este año, y que se deroga expresamente por ser Ley Especial en el Art. 127 de la Ley en comento.

Sobre el particular, ya se analizó esta situación cuando hablamos del plazo.

Se prohíbe la constitución de aparcerías. Al respecto, en el principio razonamos sobre el particular. Asimismo, se prohíbe todo tipo de contrato verbal (Art. 126), y para ello el Art. 7 de las reglas a aplicarse en el caso de controversia, imputándosele al arrendador la falta de contrato escrito y dándose el procedimiento respectivo en el Art. 81 y siguientes.

Algunos puntos conflictivos o de variada interpretación de la Ley

1.—¿A quién dará el aviso el arrendatario, en el caso del Art. 10, cuando no desee hacer uso de su derecho de prórroga? La Ley no lo dijo como en el caso del aviso que da el propietario cuando desea cultivar personalmente el inmueble. Entiendo que debe asimilarse la situación, pues debe suponerse que si el propietario avisa al arrendador enviando copia al MAG, del mismo modo el arrendatario, en su caso, debe dar el aviso al propietario, con copia al MAG. Esta situación fue superada por el Reglamento de la Ley (Art. 26), asimilando la situación.

2.—En el mismo caso del aviso del arrendatario al propietario, ¿qué pasará si el aviso lo da cuando ya falte un mes o menos para que termine el plazo? Debe entenderse que quiso prorrogar el plazo. Por tanto, el propietario puede aceptar la renuncia si así lo desea, y en este caso opera la rescisión; o, si lo desea, puede demandar el cumplimiento de la otra parte; en primer lugar, el pago del precio del nuevo

plazo prorrogado. Si el arrendatario no cumple, el propietario puede demandar la desocupación por mora (Art. 54), e incluso el precio (Art. 63, letra a).

3.—En los casos de acción judicial en que un inmueble queda en calidad de depósito en manos del depositario, ¿lo incluirá la Ley como obligado a cultivar el inmueble o arrendarlo? Considero que sí, por cuanto entre las facultades y deberes de los mandatarios, a los cuales se les remite la de los depositarios, están los de rendir cuenta de una buena administración (Art. 2008, 1875, 1892, 1915 y 1917 del Código Civil).

4.—Cuando un bien inmueble es adquirido por el Estado, ¿está éste obligado a continuar con los arrendamientos existentes? No, por la prohibición constitucional que establece que los bienes raíces de la Hacienda Pública sólo podrán arrendarse a entidades de utilidad general (Art. 134 C.P.) El Estado cuenta con otros medios para no desalojar a los arrendatarios, como son habilitar dichas tierras para fines de adjudicación, lo cual es permitido por la Ley Orgánica del I.C.R., a cuyo patrimonio deben canalizarse, si son adquiridos para tales fines.

5.—Los inmuebles que el Instituto de Colonización Rural da en arrendamiento simple, ¿deberán sujetarse a las formalidades de la Ley de Arrendamiento de Tierras? No, porque están destinados a otros fines sociales, como son los de habilitarlos para su adjudicación definitiva con promesa de venta, a esos mismos arrendatarios simples que se toman como años de prueba a fin de calificarlos como los futuros propietarios.

6.—¿Se pueden celebrar conciliaciones ante los Agentes de Extensión, cuando el Art. 49 sólo se refirió al Jefe del Departamento Jurídico? Sí, por cuando el Art. 48 estableció la regla general fijándole competencia a las referidas Agencias de Extensión. En el procedimiento, se omitió decir: “o ante el Jefe de la Agencia de Extensión Agropecuaria”, cuestión que no afecta y que, además, fue reglamentada (Art. 44 del Reglamento).

7.—¿Cómo queda el caso de varios copartícipes de pequeños inmuebles que desean su parcela para trabajarla personalmente, y tenga que respetar un contrato de arrendamiento? El caso entraría dentro de la regla general, pues el contrato no afecta su decisión poner fin a la indivisión; pero si, cada quien tendría que respetar el contrato, hasta la terminación del plazo. El problema sería, en los plazos demasiado largos.

8.—¿Cómo queda el caso de los cuatro años consecutivos o no, cuando el anterior propietario mantuvo ociosa la tierra o deficientemente cultivada durante tres años y antes del cuarto año vende el inmueble a otra persona? ¿Se le contará sólo un año al nuevo adquirente, o se le comenzará a contar de nuevo los cuatro años? Aquí, la Ley no distinguió, cómo lo hizo al referirse al no cultivo por el arrendatario, que se le culpa al propietario de la tierra (Art. 35, inc. 2º). Y si el legislador no distinguió, no debe ampliarse la interpretación. Si esto llegare a burlar la ley, deberá ser objeto de reformas el Art. 35 en referencia, o sujeto a interpretación auténtica.

9.—¿Incluye la Ley el caso de los colonos? El Código de Trabajo se encarga de darles protección, siendo obligación del patrono proporcionarles una parcela para su vivienda y huerto familiar. Art. 94, C. T. Desde luego, que tienen derecho preferente para los arrendamientos de las tierras.

10.—Al ordenar la Ley únicamente marginación de los contratos en el respectivo Registro de la Propiedad raíz ¿Cómo queda el caso de los créditos a la producción con garantía de prenda sin desplazamiento; o sea, garantía de la futura cosecha del arrendatario? Este sí es un problema un tanto serio, por cuanto únicamente la marginación del contrato respectivo de arrendamiento, no permitiría la marginación de dichos créditos. Personalmente considero que el arrendatario interesado, perfectamente puede solicitar la inscripción de su contrato pagando los derechos de registro, además de la marginación que obliga la Ley.

PRINCIPALES CONCEPTOS DE LA LEY, DESARROLLADOS EN EL REGLAMENTO

1º)—Se establece la organización administrativa, centralizada y descentralizada, de la Sección de Arrendamiento de Tierras; señalándose los requisitos del personal, compuesto por un Jefe de la Unidad Central; Jefes Regionales e Inspectores Agrarios; debiendo ser Abogados, los primeros, y Egresados de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, los últimos (Arts. 1 al 5); cuyas obligaciones, funciones y atribuciones, se especifican, de conformidad con la Ley. (Arts. 6 al 8, Reglamento).

2º)—En el Capítulo III, se establece la organización del Registro de los contratos de Arrendamientos, sus modificaciones, las certificaciones que libren los jueces, para los efectos de sustitución del contrato, y de la sentencia que declare la existencia del contrato (Arts. 9 al 11). Además se establecen las clases de libros que se llevarán en la referida sección para la inscripción, marginación o cancelación de los contratos, y demás documentos que se mencionan en el Art. 15.

3º)—En el Capítulo IV, se establece una serie de disposiciones especiales, tales como:

a)—Aviso de Excepción de prórroga del contrato, el que puede hacerse por: Acta Notarial, Carta Certificada o por Telegrama (Art. 25);

b)—Aviso de prórroga del contrato de conformidad al Art. 10 de la Ley, el que pueden darlo cualquiera de las partes (Arts. 26);

c)—Aviso de infracción del Art. 16 de la Ley, cuando se talen árboles sin permiso del Servicio Forestal y de Fauna del MAG;

d)—Comunicación que todo propietario debe dar a la Sección de Arrendamientos, sobre sus representantes: Gerentes, Administradores, etc.;

e)—Autorización para otorgar nuevo contrato de arrendamiento, con persona diferente (Art. 30);

f)—Autorización para que el arrendatario pueda ejercer el derecho preferente a comprar el inmueble, a fin de calificar las condiciones por la Sección de Arrendamientos (Art. 31);

g)—Autorización para que pueda cultivar el inmueble, persona distinta al arrendatario (Art. 32);

g-1)—Que exista incapacidad o imposibilidad física de los arrendatarios o de los miembros que integran el grupo familiar;

g-2)—Cuando sea a favor de grupos solidarios, cooperativas o agricultores individuales que dependan directamente del trabajo de la tierra;

h)—Se establecen reglas especiales para el Depósito del Precio en el BANCO DE FOMENTO AGROPECUARIO, (Art. 33);

i)—Sobre quiénes integran el grupo familiar, (Art. 36);

j)—Formalidades para tener por extinguido el contrato, (Art. 37);

k)—Desde cuándo se contará el plazo, para el año de no cultivo, según la causal del Art. 32 de la Ley, (Art. 38);

l)—Requisitos de las solicitudes de arrendamientos de tierras a los propietarios, (Art. 39);

ll)—Presentación de dichas solicitudes a la Sección de Arrendamientos, Agencias de Extensión u Oficinas Regionales, (Art. 40);

m)—Audiencia al propietario o poseedor, de la solicitud de tierras presentada, (Art. 41);

n)—Preferencia sobre personas individuales, de las solicitudes de arrendamiento por asociaciones cooperativas o grupos solidarios; prefiriendo, entre éstos, al primero en tiempo, (Art. 42);

ñ)—Determinación del plazo para efectos de Expropiación, desde que se notificó la solicitud de la tierra al propietario o poseedor, en el caso del Art. 34 de la Ley. En el caso de ser tierras ociosas o deficientemente cultivadas, desde el día siguiente que el MAG notifique al propietario o poseedor que han sido registradas sus tierras, como tales, (Art. 43);

4º)—En el Capítulo V del Reglamento, se establecen normas de procedimiento para celebrar la conciliación.

5º)—En el Capítulo V del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras se establecen definiciones de términos técnicos usados por la Ley, y que son los siguientes:

1.—Tierras para fines agropecuarios (Art. 48), en relación con el Art. 1 de la Ley;

2.—Explotación racional de la tierra (Art. 49), Idem;

3.—Tierras con vocación Agrícola (Art. 50), para efectos del Art. 2 de la Ley;

4.—Tierras ociosas (Art. 51), Idem;

5.—Tierras eficientemente cultivadas (Art. 52), Idem;

6.—Tierras deficientemente cultivadas (Art. 53), Idem;

7.—Cultivos de Temporada y de Corta Duración (Art. 54), para efectos del Art. 9 de la Ley;

8.—Mejoras para solicitar aumento del precio (Art. 55), para efectos del Art. 12 y 21 de la Ley;

- 9.—Obras que cambian la estructura del inmueble arrendado (Art. 56), en relación con Art. 22 de la Ley;
- 10.—Trabajos de mantenimiento, Obras de Infraestructura y Obras Necesarias y Urgentes (Art. 57), para los efectos de los Arts. 13, inc. 3º, y 23 de Ley;
- 11.—Flora y Fauna (Art. 58), en relación con el Art. 32, regla 12ª de la Ley;
- 12.—Culpa leve y mal uso de la Tierra (Art. 59), para efectos del Art. 15, inc. 1º de la Ley;
- 13.—Perjuicios en los cultivos (Art. 60), para efectos del Art. 24 de la Ley;
- 14.—Maquinaria Agrícola (Art. 61), en relación Art. 26 de la Ley;
- 15.—Granos Básicos (Art. 62), en función del Art. 32, regla 3ª y Art. 33, Ley;
- 16.—Explotación no racional de la tierra (Art. 63), para fines de la causal 7ª del Art. 32 de la Ley;
- 17.—Aparcería (Art. 64), para los efectos del Art. 125 de la Ley;
- 18.—Contrato verbal de Arrendamiento (Art. 65), en relación al Art. 126 de Ley;
- 19.—Concepto de Funcionario (Art. 66), para efectos del Art. 46 de la Ley;