



ASPECTOS FUNDAMENTALES QUE SE DEBEN INCORPORAR  
EN LA LEGISLACION COSTARRICENSE PARA UNA  
MODERNA REGULACION DE LOS CONTRATOS AGRARIOS\*

*Dr. Rodrigo Barahona Israel*  
Profesor de la Facultad de Derecho  
Universidad de Costa Rica

\* Conferencia dictada por el autor en el Congreso de Derecho Agrario denominado "Veinte años de legislación y política agraria. Perspectivas", celebrada en el Colegio de Abogados de Costa Rica para celebrar su centenario (Agosto, 1981).

REV 15 59 35

De previo a manifestar algunas reflexiones sobre la regulación que debe hacerse en Costa Rica de los contratos agrarios, considero que es conveniente hacer referencia a criterios de conceptualización de los contratos agrarios, a fin de determinar el ámbito y el objeto de la materia.

En el derecho agrario comparado y en la doctrina de diversos países europeos y latinoamericanos, se definen los contratos agrarios en relación a la empresa agraria, integrada ésta por la tierra y los bienes necesarios para la actividad productiva agraria, con la presencia de un empresario quien es su titular y cuenta con la colaboración de los trabajadores de la empresa.

La clasificación fundamental en este sentido se hace entre contratos que son:

- a. Contratos para la constitución de la empresa agraria, cuya causa genética y social es la constitución de una empresa agraria, y
- b. Contratos para el ejercicio de la empresa agraria.

Los contratos para la constitución de la empresa agraria, son fundamentalmente contratos para la obtención de tierras, y demás recursos necesarios para el establecimiento de la empresa agraria. Dentro de éstos se incluye normalmente el arrendamiento, la aparcería, el esquilmé y el gratuito —para la obtención de la tierra— que son contratos que establecen formas indirectas de tenencia de tierras. También son contratos agrarios de constitución de empresa agraria los de crédito agrícola que llevan esa finalidad, mientras que los contratos de crédito dirigidos a obtener financiamiento para el ejercicio y desarrollo de la empresa agraria, entran en esta segunda categoría.

Contratos de ejercicio de la empresa agraria son, sobre todo, los contratos celebrados para la transformación y la venta de productos agrícolas, que incluyen los llamados contratos agroindustriales, aunque también es contrato de la empresa agraria, el de seguro de las cosechas o de los bienes que integran la "azienda" o base material de la empresa.

En Costa Rica, el principal problema de conceptualización de los contratos agrarios reside en la falta de regulación de un régimen general de empresa agraria, a la que puedan remitirse los distintos tipos de contratos agrarios. Si existe desde luego regulación de algunos de los tipos de empresa agraria; por ejemplo, está bastante regulada la empresa agraria del adjudicatario de tierras de los programas del ITCO. Existe una tutela de la tierra, del establecimiento agrario, y del ejercicio empresarial de la actividad agraria. Sin embargo, no está regulada adecuadamente la empresa asociativa originada en la adjudicación múltiple de tierras. También existe regulación de la cooperativa agrícola como empresa agraria,

aunque en sus aspectos generales la regulación de la cooperativa agrícola no difiere de la de otros tipos de cooperativas.

La aplicación del método de referencia a la empresa agraria como sujeto determinante de la contratación agraria para definir esta categoría jurídica, se complica en Costa Rica debido a que gran parte de la actividad agraria en este país se ejerce bajo formas de sociedades comerciales. Según el Código de Comercio costarricense, se consideran que son sujetos comerciales y que son comerciales sus actos y contratos, todas las sociedades constituidas de acuerdo a alguna de las cuatro formas societarias establecidas en el Código: sociedad en comandita; sociedad en forma colectiva; sociedad de responsabilidad limitada; y sociedad anónima. Independientemente de las actividades que realizan, de su objeto, estas sociedades son sujetos del derecho comercial; por consiguiente, tenemos una gran cantidad de empresas que son sustancialmente empresas agrarias, pero formalmente empresas comerciales. La Corte Suprema de Justicia, en acertado fallo, ha sustraído de la quiebra al empresario agrícola, siempre y cuando no sea sujeto comercial, o sea, mientras no ejerza sus actividades bajo de las formas societarias reguladas por el Código de Comercio. En conclusión, una primera normativa que debe dictarse en Costa Rica, no dirigida específicamente a la contratación agraria pero íntimamente ligada con ésta, es la normativa de la empresa agraria, como unidad de capital y trabajo dedicada a la agricultura (incluyendo la silvicultura), y a la cría de animales, y cuyas actividades incluyen la transformación y la venta de los productos agrarios.

Por cuanto se refiere a la contratación agraria específicamente, en Costa Rica existen formas típicas y atípicas de ambos tipos de contratos, o sea, de contratos de constitución y de contratos de ejercicio de la empresa agraria.

En cuanto a contratos de constitución de empresa agraria, por ejemplo, el arrendamiento y la aparcería, no obstante su deficiente regulación, sí están previstos en el derecho positivo; el arrendamiento en el Código Civil y la Ley de esquilmes de 1944, y la aparcería en el Código Civil, que hace una remisión a las normas de la sociedad civil del mismo Código, y en la Constitución Política; sin embargo, el esquilme y el gratuito son formas atípicas desde el punto de vista del derecho positivo, aunque gozan de tipicidad social.

En cuanto a los contratos para el ejercicio de la empresa agraria, existe regulación del crédito agrícola, del seguro agrícola, y de la transformación y venta de algunos productos agrícolas en algunos casos. Por ejemplo, en cuanto al café existe una regulación muy amplia pues la legislación cafetalera regula los contratos entre productores y beneficiadores de café, y entre éstos y los exportadores, así como entre exportadores y compradores del exterior, además de las disposiciones sobre la venta de café de consumo nacional. En otros productos agrícolas, sin embargo, la regulación es inexistente o insuficiente, como son los casos por ejemplo del cacao y el banano; por consiguiente, la contratación agraria debe ser regulada en Costa Rica en dos direcciones:

- a. Para dar regulación a las formas atípicas que existen tanto de contratos de constitución como de ejercicio de la empresa agraria, y
- b. Para mejorar y complementar en algunos casos las regulaciones existentes.

#### *Contratos para la constitución de empresa agraria*

La mayor parte de estos contratos generan formas indirectas de tenencia de tierras, pero no todos necesariamente, como en los casos del mencionado contrato de adjudicación de tierras a los beneficiarios del Instituto de Tierras y Colonización, (se llama ahora Instituto de Desarrollo Agrario —IDA— por ley N° 6735 de 29 de marzo de 1982) y el contrato de cuentas en participación con objeto agrario. Un primer principio de la regulación de estos tipos de contratos es que cuando exista un régimen de tenencia indirecta —o sea, cuando el empresario no es el propietario de la tierra—, debe tenderse a la protección del empresario no propietario, frente al propietario no empresario. Esta regulación es un desarrollo en el campo de los contratos agrarios, del principio de función social de la propiedad agraria. Por otra parte, en cuanto estos contratos contribuyen a que la tierra no permanezca ociosa, las regulaciones que se promulguen no deben contener normas que por demasiado onerosas para el propietario, impidan el uso difundido de estas formas de contratación.

En cuanto a estos contratos, debe hacerse en primer lugar una decisión sobre la diversidad y cantidad de contratos de constitución de empresa agraria que se considere debe existir en Costa Rica. Así por ejemplo, en la experiencia de algunos países se ha introducido el régimen único de contratos agrarios, (generalmente el arrendamiento) operándose la conversión legal de todos los demás contratos, en el régimen único establecido en la legislación. Yo personalmente considero que en Costa Rica es más conveniente la regulación de los tipos de contratos agrarios de más frecuente uso en el país. Regulándolos con vista del interés nacional y la protección del empresario agrícola, no creo necesario suprimir ninguna de las formas usuales.

Refiriéndonos en particular sobre la regulación que debe darse en Costa Rica a estos contratos, puede decirse lo siguiente:

#### A. *Arrendamiento de fundos rústicos*

En cuanto al contrato de arrendamiento de fundos rústicos:

1. Deben establecerse normas sobre el arrendamiento de fundos rústicos que garanticen el destino productivo del fundo, en este sentido, en los contratos es necesario que se especifique el tipo de cultivo, la extensión del mismo y el compromiso del arrendatario de dedicarse personalmente al cultivo de manera que el contrato sirva para el cumplimiento de la función social de la propiedad de la tierra.

2. Deben regularse dos aspectos que van íntimamente ligados como son la duración del contrato y la indemnización por las mejoras. En cuanto a la duración del contrato, el tiempo debe ser suficientemente largo como para que el arrendatario procure un uso racional de la tierra, sabiendo que ello redundará en su beneficio. Los plazos cortos implican un agotamiento de la tierra, y una inestabilidad ocupacional del campesino arrendatario. También debe establecerse el principio de renovación tácita del contrato. Íntimamente relacionada con la duración del contrato, está la indemnización por las mejoras, de manera que el arrendatario sea estimulado a realizar mejoras que redunden en un mejoramiento de la propiedad agraria del país.

La indemnización de las mejoras plantean el problema de cuáles deben indemnizarse si: a) solo las autorizadas por el propietario, o b) cualesquiera realizadas por el arrendatario, o bien c) las que autorizare un órgano judicial o administrativo con competencia para ello.

Al respecto, la ley debe fijar cuales mejoras deben indemnizarse en todo caso, sobre todo aquellas que se incorporan definitivamente al inmueble, y sirven para el mejoramiento permanente del fundo. Se aprecia en esta materia la importancia de una jurisdicción agraria especializada para resolver los conflictos entre las partes, teniendo como orientación la obligación de indemnización de todas las mejoras útiles a la producción nacional.

Otro aspecto que debe regularse es el pago de la renta, que en el arrendamiento puede hacerse tanto en dinero como en productos. La determinación de la aptitud de los suelos y de una rentabilidad mínima ordinaria en cuanto a los productos, son instrumentos técnicos básicos no sólo para el cumplimiento de la función social de la tierra, sino también para la determinación de la renta del arrendatario. La renta que deba pagar el arrendatario debe ser adecuada a la verdadera utilidad que obtenga de la explotación del fundo, y la pérdida fortuita de los frutos debe implicar una reducción del precio del arrendamiento. Actualmente nuestro Código Civil, dentro de las escasas regulaciones que contiene sobre el arrendamiento de fundos rústicos, contiene más bien una disposición contraria, conforme a la cual el arrendatario no tiene derecho para pedir rebaja del precio por caso fortuito que deteriore o destruya la cosecha. También en cuanto a la renta, su pago debe coincidir con el momento de venta de los productos, a efectos de permitir el acceso a la tierra a los campesinos sin recursos para sufragar anticipadamente el pago del arriendo.

Finalmente, debe tenerse presente que el arrendamiento puede constituir un medio idóneo para que los campesinos que han demostrado su capacidad como empresarios agrícolas se conviertan en propietarios, por lo que debe establecerse el derecho de prelación en favor del arrendatario para adquirir la propiedad que el propietario desee vender.

## B. Aparcería rural

Se trata de un contrato asociativo, diverso del arrendamiento que es un contrato de intercambio, en el cual se asocian el propietario y el aparcerero para la producción y repartición de los productos.

En virtud de la función social que debe cumplir la propiedad de la tierra, no debe ser regulado por las normas de la sociedad civil, como lo hace nuestro Código Civil. La Constitución Política en su artículo 69, establece cuáles son los principios conforme a los cuales debe regularse este contrato:

- a. Una racional explotación de la tierra, y
- b. Una distribución equitativa de su producto.

La explotación más racional de la tierra es un principio general aplicable a la totalidad de la propiedad agraria. En el caso de la aparcería, el aparcerero como director de la empresa debe contar con el auxilio del propietario para el cumplimiento de este principio. Por consiguiente, debe el propietario aportar la mayor cantidad posible de los gastos necesarios para el cultivo, e incluso para la manutención del aparcerero y su familia durante el término necesario para la producción. La distribución justa del producto implica la fijación de un máximo de la utilidad del propietario cuando aporte únicamente la tierra (que no debería exceder de un tercio) o bien de un límite máximo, que puede ser superior al tercio pero no exceder de la mitad, cuando haga otros aportes al desarrollo de la empresa.

No puede dejarse a la libre contratación la determinación del plazo, puesto que al igual que en el caso del arrendamiento, deben fomentarse los plazos largos que estimulan al aparcerero a realizar mejoras en el fundo, las cuales le deben ser indemnizadas. Este contrato, previsto en la Constitución Política, bien puede ser un medio de implementar el principio de función social de la propiedad y la producción agraria, si es regulado con vista del interés nacional y la protección del empresario agrícola.

## C. Los contratos atípicos: el esquilme y el gratuito

En cuanto al esquilme, lo más importante de fijar en la ley es el tiempo en que el esquilmero podrá disfrutar del uso de la tierra. Puede establecerse un mecanismo de regulación del tiempo que tiene derecho al esquilmero de usar la tierra, en proporción a la labor requerida para poner la tierra en condiciones de producción.

Estas mismas consideraciones son aplicables al préstamo gratuito de predios agrarios, que constituye desde el punto de vista del derecho civil un acto de mera tolerancia del propietario, pero que no debe ser utilizado en perjuicio del agricultor. La fijación de tiempo mínimo y sobre todo las garantías que el cultivador tendrá derecho a recoger sus cosechas y de que le serán indemnizadas sus mejoras son necesarias y consecuentes para el derecho agrario costarricense.

### Contratos para el ejercicio de la empresa agraria.

A) El primer contrato que debe regularse adecuadamente, respecto del cual existen en la actualidad discriminaciones al trabajador agrícola en comparación con los demás trabajadores del país, que son no solo injustas, sino también inconvenientes para el desarrollo equilibrado del país. Sobre el particular estimables especialistas del derecho laboral, han iniciado estudios y no creo necesario ahondar sobre el tema.

B) En cuanto a los contratos de crédito y de seguro agrícola, ambos cuentan con una regulación bastante completa en nuestro derecho positivo. Si se aprecia en cuanto al crédito agrícola, una grave limitación para los empresarios agrícolas que no son propietarios de la tierra, en el sentido de que el crédito bancario con frecuencia exige garantías hipotecarias, de imposible rendición por parte del empresario no propietario.

C) El rubo de mayor importancia económica y social en el estado actual de la legislación agraria costarricense, lo constituye sin embargo, la regulación de los contratos que celebra el empresario agrícola para la transformación y venta de los productos agrícolas. Mientras que para algunos productos existe una regulación minuciosa, no existe una regulación general de los contratos agroindustriales.

También debe regularse en detalle todos los elementos del contrato de ejercicio de la empresa agraria. En cuanto al sujeto, la ley debe establecer un criterio de calificación y un registro de empresarios agrícolas, a fin de contar con información que permita protegerlos, y hacerlos sujetos de crédito preferencial y de tutela institucional. En cuanto a los productos agrícolas, deben establecerse por vía reglamentaria condiciones mínimas de calidad, que no sólo obliguen al empresario agrícola a producir un producto de la mejor calidad posible, sino sobre todo que protejan al empresario agrícola de decisiones arbitrarias y perjudiciales por parte del adquirente de los productos agrícolas. Sobre este particular tenemos en Costa Rica la amarga experiencia de los productores independientes de banano, que con frecuencia han visto frustrados sus esfuerzos por los criterios de pura conveniencia de los compradores, cuya facultad de rechazo de la fruta obedece a la salvaguardia de sus propios intereses en cuanto al precio y demanda de la fruta en los mercados internacionales a los que es exportada la mayor parte de la fruta. Por consiguiente, la fijación de normas mínimas de calidad y la garantía de acceso institucional a procedimientos equitativos de arbitraje en cuanto al cumplimiento de las normas de calidad, deben ser objeto de atención preferente por la legislación agraria.

D) En cuanto a los contratos de transformación de productos agrícolas, siendo éstos contratos caracterizados por el traslado de la posesión de los productos del productor al transformador o industrial, y no en todos los casos de la propiedad, es muy importante regular el momento de traslado del riesgo por perecimiento de los productos. En qué momento corren los riesgos a cargo del productor, y a partir de qué momento debe soportarlos el adquirente? Personalmente considero que debe implemen-

tarse en esta materia el principio de que las cosas perecen para quien las tiene en su posesión, y no de quien sea su propietario formal (contra el principio de "res perit domino" propio del derecho civil y comercial), a fin de proteger al productor (empresario agrícola) evitando que mediante ingeniosas y engañosas formas de corretaje o comisión, se perjudique al interés nacional al incremento de la producción agraria, imponiendo todos los riesgos al productor. Es además necesario tener presente, que no todos los contratos de ejercicio de la empresa agraria se ejecutan y extinguen en igual forma.

Respecto de algunos contratos en la actualidad, por ejemplo en el caso del cacao, lo que se practica es una compraventa pura y simple, que se perfecciona en el momento de conveniencia entre cosa y precio, entre comprador y vendedor, y respecto del cual no hay tutela preferencial para el productor. Este tipo de contratos, muy frecuentes en Costa Rica, resultan perjudiciales para el productor, quien no disfruta, teniendo derecho a hacerlo, del valor que adquieren los productos agrícolas en determinados mercados. Deben establecerse mecanismos que garanticen que los beneficios de la venta, redunden principalmente en favor del productor (Principio de liquidación diferida).

Por consiguiente, creo conveniente el establecimiento en el derecho costarricense, de un régimen institucional que dirija la comercialización de los productos agrícolas, en el que participen todas las partes interesadas, y que proteja y garantice al productor el precio más elevado posible por su producto. Estas regulaciones mínimas, fomentarían una agricultura más productiva y más justa. Es por ello que considero que la contratación agraria no debe ser suprimida, como es la tendencia en parte de la legislación agraria, sobre todo respecto de los contratos "para" la empresa agraria, sino por el contrario, adecuadamente regulada.

El derecho no puede evitar que se realicen ciertos hechos. Ellos están en el resorte de la voluntad humana. Lo que puede hacer es regularlos. Y una regulación justa y técnicamente correcta es lo que hoy requieren los contratos agrarios, como instrumentos que son de una política agraria coherente, realista, y de amplias proyecciones hacia el futuro.

En la regulación que debe hacerse de los contratos agrarios en Costa Rica, debe tenerse presente la función social que cumplen estos contratos:

- a. Mediante el establecimiento de nuevas empresas agrarias que no sólo contribuyen a la economía del país, sino que también son medio de solución del problema de las tierras incultas y del empleo en las zonas rurales, que sabemos son de los grandes problemas nacionales, y que se acrecentarán en el futuro, y para cuya solución no basta con la acción del Gobierno.
- b. Mediante el establecimiento de un régimen de relaciones jurídicas justas entre el productor agrícola, el adquirente o transformador del producto y el vendedor de este y por ello beneficioso para la gran mayoría de los costarricenses.