

que utilizan el procedimiento de esta última, han dado origen a un número considerable de expropiaciones en el transcurrir de los años, del que lamentablemente no hay registro en la Dirección General de Estadística, según se nos informó. Todas ellas, cuando no han producido su efecto las negociaciones de arreglo directo, constan en los expedientes archivados de los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda.

Como última observación hemos de hacer la de que el Poder Central, los organismos municipales y nacionales han utilizado la institución de la expropiación con mucha parsimonia, y solamente en casos debidamente justificados, siempre por razones comprobadas de orden social o utilidad pública.

ASPECTOS HISTÓRICO-SISTEMÁTICOS DE LA EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FUNDOS RÚSTICOS EN LA EXPERIENCIA DE ALGUNOS DERECHOS EUROPEOS OCCIDENTALES

RODRIGO BARAHONA ISRAEL

Profesor de Derecho Agrario

Universidad de Costa Rica.

SUMARIO:

Introducción.

- 1.—Propiedad de la tierra y libertad de contratación en el código civil francés de 1804.
- 2.—El régimen de la locación en el "code civil". La locación de fundos rústicos.
- 3.—Propiedad y locación de la tierra en otros códigos europeos del siglo XIX: el código italiano de 1865 y el código español de 1889.
- 4.—Bases evolutivas de la propiedad y de la locación (arrendamiento) de la tierra en los derechos europeos.
- 5.—La evolución del régimen de propiedad de la tierra como bien productivo.
- 6.—Relevancia de la naturaleza productiva de los bienes (en particular del fundo rústico) en el contrato de arrendamiento.
- 7.—Caracteres delimitadores del fundo rústico en el contrato de arrendamiento.
- 8.—La gestión productiva del arrendatario y su relevancia causal.
- 9.—El goce del arrendatario de fundos rústicos.
- 10.—El arrendamiento de fundos rústicos como contrato agrario.
- 11.—La empresa del arrendatario y las orientaciones fundamentales de las modernas legislaciones europeas del contrato de arrendamiento de fundos rústicos.

INTRODUCCION.

Las nuevas directivas de la política agraria europea han elevado a nivel comunitario la tendencia existente al interno de los derechos nacionales, —en modo bastante uniforme aunque con orientación ideológica diversa— de promover el arrendamiento de fundos rústicos como el instrumento jurídico que se muestra más conveniente desde el punto de vista económico y social a los fines de permitir el cultivo de la tierra a quienes no son sus propietarios. El segundo plan Mansholt, llamado plan para la agricultura 1980, manifiesta la necesidad de coordinar en un proceso de desarrollo paralelo la política agraria de mercados y precios con la renovación de las estructuras agrícolas, estimulando la formación de empresas agrarias que por sus dimensiones y productividad comparativa puedan constituir núcleos eficientes del desarrollo agrícola europeo. La protección de la empresa agraria frente a la propiedad inerte de la tierra, y el menor costo del pago de la renta frente al precio de compra de la propiedad, permiten prever la funcionalización del arrendamiento a los fines de la política de estructuras, con el consiguiente incremento cuantitativo del uso del contrato.^(I)

En los ordenamientos nacionales, el arrendamiento de fundos rústicos es el contrato agrario más detenidamente regulado y que mayor atención recibe de parte de la doctrina. Los demás contratos agrarios tradicionales, particularmente aquellos de estructura asociativa como la colonia parciaria y la aparcería rural, tienen hoy en Europa menor importancia jurídica y económica, advirtiéndose una tendencia en el derecho positivo a suprimirlos prohibiendo su celebración o convirtiéndolos en arrendamiento.^(II)

I. El segundo plan Mansholt, que toma el nombre de su proponente holandés, ha sido publicado en su versión italiana en la Rivista di diritto agrario, 1969, I, p. 274 y sig., 428 derecho agrario de la comunidad europea. Ver Carrozza, Il fatto politico nell'ordinamento y sig. Sobre las nuevas perspectivas del arrendamiento de fundos rústicos en el marco del jurídico dell'agricoltura, extracto del volumen Problemi generali e profili di qualificazione del diritto agrario, ed. prov. Milano, 1971, p. 115 y sig. Massart, L'affitto di fondo rustico nella nuova disciplina, Milano, 1972, ps. 1-6. Sobre la política de estructuras, De Leeuw, Les aspects institutionnels de la politique de structures agricoles de la CEE, en Riv. dir. agr., 1970, I, p. 16.

II. Tal es el caso de los derechos francés e italiano, adonde la "metayage" o "mezzadria" y el "bail a colonat partiaire" o "colonia parziaria" tienen una larga tradición histórica. En Francia el decreto 58-1293 de 22 de diciembre de 1958 y la ley 63-1332 de 30 de diciembre de 1963 (que ha modificado el artículo 862 del code rural) atribuyen al aparcerero la dirección de la empresa y remiten a su arbitrio la conversión del contrato en arrendamiento. Ver H. L. e J. Mazeaud, Leçons de droit civil, tomo 3, París, 1963, p. 1.045 y sig. En Italia la ley 15 settembre 1964, N° 756 ha prohibido para el futuro la celebración de nuevos con-

La vigencia del arrendamiento de fundos rústicos en el derecho agrario europeo contrasta con su disciplina en algunas de las leyes de reforma agraria de la América Latina, que tienden a su supresión considerándolo contrario a la función social de la propiedad en cuanto constituye una forma de tenencia indirecta de la tierra.^(III)

En este trabajo se pretende ilustrar en forma sintética y confiamos clara la evolución jurídica del arrendamiento de fundos rústicos como contrato autónomo respecto de la locación de cosas regulada en los códigos civiles del siglo XIX. Dicha evolución es un ejemplo de la correspondencia entre la teoría del derecho agrario y la realidad económico-social, que esperamos pueda estimular a un nuevo examen de las apuntadas tendencias del derecho agrario latinoamericano.

tratos de aparcería. Ver Atti del Seminario 1966, dell'Istituto di dir. agr. intern. e comp., Milano, 1969. Sobre los proyectos de transformación de los contratos asociativos en arrendamiento. Ver Carrozza, Il terzo tempo della riforma agraria: trasformazione della mezzadria, colonia e contratto minori in affitto, en Riv. dir. agr., 1971, I, p. 347, y Ancora sui progetti di trasformazione dei contratti agrari associativi in affitto, en Riv. dir. agr., 1971, III, p. 706 y sig.

III. Ver por ejemplo la ley de reforma agraria de Venezuela de 22 de febrero de 1960, artículos 142 y sig.; el decreto-ley de reforma agraria del Perú de 24 de junio de 1969, artículos 127 y sig. La ley de tierras y colonización de Costa Rica, de 14 de octubre de 1961. N° 2825 (con varias reformas) sin ser propiamente una ley de reforma agraria manifiesta la misma orientación. Ver especialmente artículos 5, 144 y 153.

1.—El “code civil” francés de 1804, predecesor y modelo de los códigos europeos y latinoamericanos del siglo XIX,⁽¹⁾ recoge, tanto en su sistemática como en el contenido de sus institutos, los principios del “laissez faire”, que “sub specie juris” se agrupan en torno al dogma de la propiedad privada y al dogma de la libertad individual.⁽²⁾

Los principios de libertad, igualdad, propiedad, que presidían la “Declaration des droits de l’homme” de 1789,⁽³⁾ encontraron acogida en el “code civil”: tous les droits civils se reduisent aux droits de liberté, de propriété, et de contracter.⁽⁴⁾

El régimen de la propiedad, régimen único para todos los bienes, gira en torno al bien tierra, de mayor importancia económica y social entre los bienes.⁽⁵⁾ El código Napoleón es el código de la propiedad de la tierra, y el derecho subjetivo sobre esta no concede límites reguladores de su utilización. La propiedad puede ser cultivada o abandonada, el ordenamiento garantiza al individuo la facultad de “jouir et disposer de choses de la maniere la plus absolue” (artículo 544).

El carácter prevalente del bien tierra se manifiesta al interno de la **summa rerum divisio**: la tierra es el inmueble por excelencia, y los demás bienes son clasificados en relación con esta.⁽⁶⁾ En

(1) La influencia del “code civil” en la familia jurídica de origen romano-germánica se explica considerando que “la codification, par elle-meme, n’a en aucune façon rompu l’unité du droit européen. Bien au contraire elle constitue un accomplissement de la tradition pour l’expansion en Europe, et hors d’Europe, du système de droit romano-germanique”. R. David, Les grands systèmes de droit contemporains, 4ª Ed., París, 1971, p. 65. Sobre la influencia del “code Napoleón” en el derecho latinoamericano, v. Solá Canizares, Iniciación al derecho contemporáneo, Barcelona, 1951, ps. 233 y sig.

El presente trabajo se ocupa de los derecho francés, italiano, español y (en el N° 11 impar) inglés, con algunas pocas referencias comparativas (principalmente en las notas) al derecho de Costa Rica.

(2) Corradini, Le codificazioni civilistiche dell’Ottocento, en Il diritto privato nella società moderna, al cuidado de Rodotà, Bologna, 1971, p. 53.

(3) El artículo 2 de la “Declaration”, incluida como preámbulo en el texto de la Constitución francesa del 3 de setiembre de 1791 establecía como “droits naturels et imprescriptibles de l’homme”, la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión.

(4) Son palabras de Cambacères, citados en Sorel, Livre du centenaire, I, París, 1904, ps. XXIII-XXIV.

(5) La importancia de la tierra en el código Napoleón no es sino un reflejo de las exigencias normativas que su misma naturaleza productiva impone en todo lugar y en toda época histórica a la experiencia humana. V. Capograssi, Agricoltura, diritto, proprietà. Riv. dir. agr. 1952, p. 250.

(6) V. Pugliatti, Terra, Azienda Agricola e impresa agraria, en Dopo il 1º, Conv. internaz. di dir. agr., Milano, 1958, p. 311, quien pone de relieve en relación con la teoría de las

cosas, “la terra costituisce il termine fondamentale, la base di una gerarchia di sociali e di valutazioni giuridiche, per cui acquista una posizione del tutto particolare. E l’immobile per eccellenza: anzi il carattere fisico della stabilità che le è proprio, ha suggerito la specificazione valutativa e il criterio di identificazione, divenuto subito, per immediata estensione, categoriale”.

torno a la tierra gravita la distinción entre bienes muebles e inmuebles, (artículos 518 y sig.), así como la complementaria de “inmuebles par destination” (artículo 524).

Si el derecho subjetivo de propiedad como suma de facultades del propietario garantiza a este el poder exclusivo y absoluto sobre su tierra, la autonomía contractual es instrumento para su comercio jurídico (artículos 1134, N° 1 y 1008). La facultad de “disponer de chases” encuentra su medio técnico en el régimen del contrato, que permite al individuo comprometer jurídicamente el uso y goce de sus bienes como mejor le parezca. Para lo que aquí mayormente interesa, el régimen contractual permite al propietario que no quiera o no pueda cultivar su tierra cederla en locación,⁽⁷⁾ sin otras limitaciones que las derivadas de su propio interés a la conservación y valorización del bien.⁽⁸⁾

Los poderes reconocidos al propietario (la propiedad es un derecho natural), son el resultado de la orientación político-económica que estaba a la base de la revolución francesa de 1789. El régimen feudal del siglo XVIII consistía fundamentalmente en un sistema económico, caracterizado en manera específica como “une simple forme de la propriété foncière”.⁽⁹⁾ La división del dominio en “domaine direct” y “domaine utile”,⁽¹⁰⁾ atribuía a señores y vasallos su jerarquía económica y social, y el sistema feudal era principalmente “l’art de faire de la propriété foncière un instrument d’asservissement”.⁽¹¹⁾ Al abolir la revolución este estado de cosas, a la categoría libre del “citoyen” correspondió la liberación de la tierra

cosas, “la terra costituisce il termine fondamentale, la base di una gerarchia di sociali e di valutazioni giuridiche, per cui acquista una posizione del tutto particolare. E l’immobile per eccellenza: anzi il carattere fisico della stabilità che le è proprio, ha suggerito la specificazione valutativa e il criterio di identificazione, divenuto subito, per immediata estensione, categoriale”.

(7) Aquí se hace referencia a la tutela contractual del propietario. Debe sin embargo, tenerse presente que en el “code civile” la locación es un acto de administración (y no de disposición), criterio según el cual se califica el elenco, por lo demás amplio, de los sujetos legitimados a locar. V. Baudry Lacantinerie e Wahl, Del contratto di locazione, trac. it. Vol. I, Milano, S. F., ps. 37 y sig.

(8) Véase cuanto se dice infra N° 6 sobre la conservación y valorización de la tierra como bien productivo como criterio distintivo del “bail a ferme”.

(9) Lizerand, Le regime rural de l’ancien France, I, París, 1942, p. 30.

(10) Astuti, Aspetti del regime giuridico medioevale della proprietà fondiaria e dei contratti agrari, en Dopo il primo convegno, p. 77.

(11) La frase es de Portalis, cit. en Terrat, Du regime de la propriété dans le code civil, en Livre du centenaire, I, París, 1904, p. 334.

de las cargas (relevances) feudales. La propiedad, y sobre todo la propiedad de la tierra, es el reflejo de la libertad individual en el ámbito de la economía.⁽¹²⁾ Los nuevos valores⁽¹³⁾ revolucionarios fueron recogidos por la legislación: si la "revolution de 1789 fu par essence une traslation de propriété" (como afirmó Taine), el "code civil" de 1804 representa "la revolution organisée".⁽¹⁴⁾

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. La enseñanza de los fisiócratas, según la cual la libertad de contratación entre propietario y locatario garantiza la armonía social⁽¹⁵⁾ viene consagrada en la disciplina específica del contrato de locación. En el code civil la locación manifiesta la tutela de la autonomía del propietario, permitiéndole transferir el uso y goce de su tierra sin comprometer su derecho real sobre esta.⁽¹⁶⁾ El ejercicio del derecho del locatario permanece sujeto a la voluntad del propietario, quien imparte una destinación al fundo rústico que el cultivador debe en todo caso respetar.⁽¹⁷⁾ El control de la utilización que del fundo haga el locatario compete únicamente al propietario, y para este la propiedad se manifiesta esencialmente como "une source de revenus et une garantie d'indépendance".⁽¹⁸⁾

(12) Irti, *Del diritto civile al diritto agrario*, (Momenti di storia giuridica francese), Milano, 1962, p. 8.

(13) La relevancia ética de los nuevos valores revolucionarios influenciaron sustancialmente el pensamiento filosófico decimonónico, como se aprecia en la filosofía vitalista, y principalmente en la obra de F. Nietzsche. Siendo el derecho fundamentalmente un sistema de límites, su conciliación con la voluntad de poder, enunciado principal de la filosofía de Nietzsche presenta particularidades interesantes. Ver Barahona, "La filosofía jurídica de Federico Nietzsche: una posición existencial ante el derecho", en *Revista de Filosofía de la Universidad de Costa Rica*, volumen del año 1966.

(14) Sorel, *Introduction, Livre du centenaire*, cit. I, p. XXX.

(15) V. Waline, *L'individualisme et le droit*, París, 1949, p. 178; Laski, *The rise of european liberalism*, London 1962, p. 180. Adam Smith, sin embargo, había ya puesto de relieve (la primera edición de su *On the richness of nations* es de 1776) como la supremacía económica del propietario produce consecuencias injustas en el precio que debe pagar el locatario. Ver de esta obra de Smith el Libro I, Cap. XI.

(16) Como pone de relieve Savatier, *Les metamorphoses du droit prive d'aujourd'hui*, París 1959, Vol. III, p. 158, el propietario se reservaba "eminemment", tous les droits sur la chose".

(17) V. artículos 1766 del code civil. Los artículos 834 y 835 del code rural de 1955 (que conceden un amplio poder de transformación al arrendatario), demuestran cómo modernamente la política legislativa se orienta a proteger al arrendatario en su calidad de cultivador frente al propietario rentista.

(18) Savatier, *L'évolution des structures du droit agricole français*, en *Atti del Primo Convegno Internazionale di diritto agrario*. Vol. II, Milano 1954, p. 511.

2.—La disciplina de la locación en el "code civil" está contenida en el título VIII del libro III, artículos 1708 a 1831. El capítulo I contiene disposiciones generales sobre los dos tipos de locación, "celui des choses et celui d'ouvrage". El capítulo II, que trata de la locación de cosas, se subdivide en tres sesiones, dedicadas la primera a las reglas comunes a la locación de casas ("baux de maisons"), y de bienes rústicos ("biens ruraux", la segunda a las normas reguladoras de la locación urbana ("baux a loyer") y la tercera a la locación de fundos rústicos ("baux a ferme"). El capítulo III está dedicado a los diversos tipos de locación de obras ("louage d'ouvrage et d'industrie"), y no interesa a los fines de este trabajo.

Las reglas particulares de la locación de fundos rústicos disciplinan la prohibición de ceder o subarrendar impuesta al colono parciario (artículos 1763, 1764), los efectos del error sobre la cabida del fondo (artículo 1765), la obligación del locatario de equipar el fondo (artículo 1766), la obligación de reintegrar las cosechas al granero (artículo 1767), la obligación de advertir al concedente de las usurpaciones (artículo 1768), los derechos del locatario en caso de pérdida de las cosechas (artículos 1769, 1770, 1771), las estipulaciones que remiten al locatario la carga de los casos fortuitos (artículos 1772, 1773), la duración del contrato (artículos 1774, 1775), su prórroga tácita (artículo 1776) y las relaciones entre arrendatarios sucesivos sobre el fondo (artículos 1777, 1778). (Véase nota 38 infra).

La unidad sistemática de la locación de cosas y de obras acogida por el code civil sigue la tradición romana e intermedia, que unificó la "locatio rerum" y la "locatio operis y operarum" en base a la obligación del conductor de devolver al locator la cosa locada.⁽¹⁹⁾ La disciplina deriva directamente de la formulada por Pothier en su tratado, tomando de este incluso la definición del contrato, concebido como "contrat par lequel l'une des parties s'oblige a faire jouir l'autre d'une chose pensante un certain temp et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer" (artículo 1709).⁽²⁰⁾

(19) Amirante, *Locazione* (dir. rom.), en *Novissimo Digesto italiano*, Vol. IX, Milano, 1963; Brasiello, *L'unitarietà del concetto di locazione in diritto romano*, en *Riv. it. scienze giuridiche*, 1927, p. 529 y sig.

(20) La influencia del tratado de Pothier (*Trattato del contratto de locazione*, en *Opere*, 2ª ed. italiana, Livorno, 1942, tomo II), fue puesta de relieve por los primeros comentaristas del code civil, V. por ejemplo Troplong, *De l'échange et du louage*, París, 1840, Vol. II. tit.

HEERDA
EMPOSIBLE!

La adherencia del code civil a la "locatio romana" se ha mostrado insuficiente a los fines de regular la locación de bienes productivos, especialmente la locación de fundos rústicos.⁽²¹⁾ En el derecho clásico el fenómeno productivo en agricultura permaneció como atributo de la propiedad, desconociéndose autonomía de gestión al productor no propietario.⁽²²⁾ El "fundus instractus" fue ampliamente tutelado en las fuentes romanas como unidad productiva agrícola,⁽²³⁾ pero su destino productivo fue siempre atributo del propietario, y el contrato de locación fundaba una relación meramente personal y temporal, en contraste con la tendencia moderna a reconocer caracteres reales en el arrendamiento de fundos rústicos.⁽²⁴⁾

La disciplina del code civil, remitiéndose a la tradición romanista unitaria, ignoró las diferencias surgidas en el alto medioevo al interno del contrato de locación. Originadas en motivos prácticos⁽²⁵⁾ llegaron a adquirir relevancia jurídica sistemática bajo el principio de la "participación", que tendía a valorizar la posición de los concesionarios de tierra frente al principio del "dominus

VIII, N° 1, quien admitía la identidad genérica de ambos contratos ("louage des choses et louage d'ouvrage"), limitándose a señalar las modalidades distintivas de la legislación derivadas de la diferencia de objeto. Para una síntesis histórica de los orígenes del contrato de locación en el code civil y en otros códigos europeos del siglo XIX, ver recientemente Tabet, *La locazione-conduzione*, en *Trattato di diritto civile e commerciale*, dirigido por Cicu y Messineo, Vol. XXV, Milano, 1972, ps. 6-34.

- (21) Importantes modificaciones han sido introducidas en materia de locación de "fonds de commerce", que han culminado con la ley 13 de julio de 1933 y la ley 18 de abril de 1946. V. Derruppé, *La nature juridique du preneur a bail*, París 1952, ps. 83 y sig. La locación de fundos rústicos es regulada modernamente por el "statut du fermage", "ordinance" de 17 de octubre de 1945, modificado por la ley 13 de abril de 1946, y con subsiguientes modificaciones, actualmente en el code rural, artículos 790 y sig.
- (22) V. Grossi, *Le situazioni reali nell'esperienza giuridica medioevale*, Padova 1968, ps. 26 y sig., quien explica cómo el contrato agrario fue casi del todo desconocido (las exigencias de la producción agrícola "si risolvono mediante o il lavoro servile o lo schema estremamente lato della locazione").
- (23) Sobre el "fundus instractus" como organismo económico-social regulado en las fuentes romanas, ver especialmente el escrito de Bolla, "Il fondo nei suoi aspetti giuridici", presentado al Primo congresso nazionale di diritto agrario, italiano, Firenze, 1935, ahora publicado en *Scritti di diritto agrario*, Milano, 1963, ps. 281 y siguientes.
- (24) La naturaleza del derecho del arrendatario constituye uno de los aspectos más significativos y que mayor interés suscitan en la evolución del arrendamiento de fundos rústicos respecto de la locación. Para su relevancia en la estructura del contrato, también desde el punto de vista jurisdiccional, ver últimamente Germano, *Il processo agrario*, (Studio comparativo sul diritto europeo occidentale), Milano, 1973, ps. 56 y sig. Santoro —Passarelli, en su relación al 3º Congreso Nazionale di Diritto Agrario, Firenze 1952, bajo el título Proprieta e lavoro in agricoltura, señaló cómo las limitaciones impuestas al propietario en la nueva legislación agraria respecto de la terminación del contrato, implican el reconocimiento al arrendatario de una nueva especie de "ius ad rem." V. Atti, Milano, 1954, p. 16. En el derecho francés, Demppé, cit., ps. 43 y sig. y le bibliograpé en nota 28 infra.

fundi" como titular de poderes y derechos.⁽²⁶⁾ La estabilidad del locatario frente al titular del derecho de propiedad se afianzó ulteriormente mediante la transformación del derecho del locatario de un "ius ad rem" en un "ius in re", reconocido bajo la forma jurídica del "domaine utile".⁽²⁷⁾

El régimen de la propiedad de la tierra en el code civil constituye, como hemos visto, el intento de unificar la propiedad bajo el perfil subjetivo, superando la distinción de "domaine direct" y "domaine utile". El rompimiento revolucionario con el "ancien regime" en materia de propiedad de la tierra implica también un rechazo del régimen feudal en materia de locación de fundos rústicos, negándose los caracteres reales de este contrato mediante la adopción técnica del modelo romanista. Se pone así de manifiesto la relación orgánica entre propiedad y locación de la tierra en el "code civil". Lo que es más importante aún, las tendencias legislativas y doctrinales modernas demuestran una progresiva disociación de la propiedad de la tierra, (paragonable a la ocurrida en el alto medioevo), sobrevenida principalmente a través del mencionado reconocimiento de atributos reales en el derecho del arrendatario de fundos rústicos.⁽²⁸⁾

3.—La fidelidad del "codice civile italiano" de 1865 al modelo napoleónico patente tanto en el diseño sistemático como en la disciplina de cada instituto, fue el resultado de una escogencia deliberada y consciente del legislador italiano.⁽²⁹⁾ El régimen de la

- (25) Las necesidades prácticas e inmediatas a que obedecían las distinciones vienen puestas en evidencia por el carácter limitado (en el tiempo y en el espacio), y sistemático de la legislación. V. Tabet, *La locazione conduzione*, op. cit., p. 19.
- (26) Grossi, *Le situazioni reali*, cit., ps. 91 y sig., señala cómo el principio de participación tendía a crear una indefinida proliferación de derechos reales, mientras la posición de cada concesionario "tendeva a mettere, per così dire, radice nella cosa e a non restare sul piano della situazione a efficacia meramente personale".
- (27) V. Galloni, *Premesse ad una nozione autonoma dell'affitto di fondi rustici*, Riv. dir. agr., 1971, I, p. 168.
- (28) Véase en particular la doctrina francesa que ha puesto de relieve la preeminencia de los poderes del arrendatario frente al arrendador, en referencia principalmente al "statut de fermage", Ripert, *Le statut du fermage (du droit contractuel au droit de l'entreprise)*, en Recuell Dalloz, 1946, I, II, ps. 3 y sig. Voirin, *La proprieta rurale en droit francais contemporain*, en *Atti I Conveg. Inter. dir. agr.*, Milano, 1954, Vol. II, p. 550.
- (29) Nicoló, *Codice civile*, en *Enc. del Dir.*, Vol. CII, p. 242. Para el Corradini, *Le dotificazione*, cit., p. 58, bajo el perfil ideológico y estructural el código italiano de 1865, "si allinea col testo francese e ne rappresenta una palese filiazione". Ver también Lazzara,

propiedad del code civil encontró acomodo en la estructura económica y social de la Italia del siglo XIX, que al igual que la francesa de la época atribuía mayor importancia al bien tierra y a su comercio.⁽³⁰⁾ Para percatarse de la semejanza del código italiano de 1865 al code civil, es suficiente advertir como la definición de la propiedad (artículo 436) sigue a la definición francesa (artículo 544), estableciéndose que “la proprieta e il diritto di disporre e godere della cose nella maniera piu assoluta, purchè non se ne faccia un uso vietato dallo leggi o dai regolamenti”.

La locación en el código italiano de 1865 mantiene la unidad del contrato característico de su antecesor francés. El título IX del libro III se articula en cinco capítulos, de los cuales el primero dedicado a las “disposizioni generali” el segundo a las normas sobre la “locazione delle cose”, subdividido en tres “sezioni” (“regole comuni alle locazioni delle case e dei beni rustici”, “regole particolari alla locazione delle case”, “regole particolari alla locazione dei fondi rustici”), el tercero a la “locazione delle opere” el cuarto a la “mezzadria, o masseria o colonia”, y el quinto a la “locazione a soccida o socio”, dividido en cinco “sezioni”.

La doctrina surgida en torno al código tendió a poner de relieve los elementos comunes a la locazione delle cose y a la locazione delle opere,⁽³¹⁾ señalando que las diferencias de régimen jurídico derivan esencialmente de la diversidad de objeto.⁽³²⁾

Las reglas particulares de la locación de fundos rústicos eran una mera aplicación específica de la normativa general de la locación de cosas, consideradas “particulares” por la doctrina única-

Orientamenti di politica legislativa in agricoltura nel 1865, en Riv. dir. agr., I, 1970, ps. 423 y sig.

(30) Nicoló, loc. y op. ull. cit.

(31) V. Abello, Trattato della locazione, Napoli-Torino, 1916; Vol. I, ps. 76 y sig., para quien “conceptualmente las varias formas de locación se colean todas a la idea única de goce”. (p. 77), además de la constatación de que en “todo contrato de locación son comunes los elementos esenciales de su constitución, o mejor dicho, idénticos los extremos de su existencia jurídica (cosa, precio consenso) y único el sustrato de las obligaciones que se estipulan, o mejor dicho, el objeto directo consistente en el uso o en el goce, de una cierta cosa, entendida en su sentido lato de objeto del derecho” (p. 79).

(32) De la diferencia de objeto en la locación de cosas y en la de obras, surge la diferencia más importante, que concierne “el incumplimiento de las prestaciones principales que en uno y otro contrato son respectivamente estipuladas”. Abello, Trattato della locazione, cit. p. 81. En el mismo sentido, Simoncelli, Trattato delle locazione dei predii urbani e rustici, Lanciano, 1892, p. 7.

mente en cuanto constituían variaciones del régimen, general en lo referente a la consignación, conversación y cultivo del fundo, así como al pago del precio.⁽³³⁾ El código no atribuía mayor relieve a la naturaleza productiva del fundo rústico, cuya explotación interesa a la comunidad entera, y no únicamente a las partes contratantes.⁽³⁴⁾ La diferencia entre la locación de fundos urbanos y la de fundos rústicos residía en la diversidad de fines que el goce de los bienes se propone, sin que esta diversidad indujera a diferencias de relieve en la estructura del contrato.⁽³⁵⁾

El código civil español de 1889 sigue los parámetros descritos del “code civil” tanto en materia de propiedad como de locación de la tierra. El artículo 348 define la propiedad como “el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes”. El propósito del código español, al igual que el de los códigos francés de 1804 e italiano de 1865, fue el de liberar la propiedad de sus cargas feudales, y convertirla en instituto “libre e individual tan libre como el hombre”.⁽³⁶⁾

El régimen del arrendamiento, contenido en el título VI del libro IV del código, se divide en tres capítulos: el primero contiene disposiciones generales del arrendamiento “que puede ser de cosas o de obras o servicios” (artículo 1542); el segundo las normas comunes del arrendamiento de cosas (fincas rústicas y urbanas) y se divide en cuatro secciones (disposiciones generales, derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, disposiciones especiales para los arrendamientos de predios rústicos y disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos). El capítulo III trata del arrendamiento de obras y servicios. La disciplina del arrendamiento de predios o fundos rústicos denota la misma despreocupación por el fenómeno productivo que hemos apuntado en los códigos francés e italiano. Tal despreocupación es patente cuan-

(33) Fubini, Il contratto di locazione di cose, Milano, 1917, ps. 27, 295, 422. Abello, Trattato, cit. Vol. II, ps. 236, 256, 278.

(34) Fubini, Il contratto, cit. p. 295 pone de relieve la gravedad de la violación contractual que asume la falta de uso del fundo rústico de parte del locatario, pues “l’inazione del conduttore porta alla stessa distruzione della cosa locata”, anticipando la corriente doctrinal que vendría a sentar las bases de la autonomía del arrendamiento de fundos rústicos respecto de la locación. V. Nº 6 infra.

(35) Abello, Trattato, cit. Vol. II, p. 9.

(36) Azcárate, ensayo sobre la historia del derecho de propiedad y su estado actual en Europa, Madrid, 1883, Tomo II, p. 259.

activa, del que el arrendamiento de fundos rústicos constituye una modalidad, frente al contrato de locación de cosas "é apparsa come un logico corollario del tempo moderno, nel quale predomina la concezione dinamica e sociale della proprietà, in contrasto con la concezione statica dell'abrogato codice".⁽⁴⁴⁾

La disciplina contemporánea del arrendamiento de fundos rústicos pone de relieve la coherencia que existe entre la legislación inculcística de la propiedad de la tierra, que regula los poderes y obligaciones del propietario en orden a la gestión productiva, y los negocios mediante los cuales el propietario (o el titular de un derecho real no goce) de la tierra concede a otros sujetos dicha gestión productiva.⁽⁴⁵⁾ La evolución de los regímenes jurídicos de la propiedad de la tierra y del contrato de locación en los derechos europeos ha significado una ruptura con el code civil, que ha llevado a "l'abolition de la predominance de la propriété de la terre et des batiments, remplacée, désormais, dans sa primauté, par la propriété de l'exploitation".⁽⁴⁶⁾ A regular y proteger la organización productiva del arrendatario, estableciendo relaciones que aseguren la continuidad en el cultivo del fondo, la equidad de las prestaciones de las partes y el incremento de la producción agrícola se dirige, como veremos, la disciplina del arrendamiento de fundos rústicos en el moderno derecho agrario europeo.

A la evolución del instituto de la propiedad de la tierra (Ver N° 5 infra), condicionada teleológicamente a la producción agrícola, corresponde en régimen de contratos agrarios la transformación de la autonomía negocial en autonomía funcional.⁽⁴⁷⁾ La obligación de cultivar la tierra en un modo determinado que pesa sobre el propietario,⁽⁴⁸⁾ viene asumida por quien, a través de un contrato de arren-

damiento, se convierte en titular del derecho de uso y goce sobre el fondo rústico.⁽⁴⁹⁾ La actividad de gestión del arrendatario sobre el fondo rústico es reconocida por el derecho agrario moderno, actividad empresarial, y la tutela de su organización productiva adquiere preeminencia frente al propietario no cultivador.⁽⁵⁰⁾

5.—La doctrina contemporánea ha puesto de relieve como no existe un solo régimen de propiedad (precisamente el regulado en los códigos del siglo XIX), sino más bien "las propiedades".⁽⁵¹⁾ Las diferencias entre los diversos regímenes de propiedad surgen tanto desde el punto de vista subjetivo, mediante la aparición de nuevas formas de propiedad común, desconocidas en los códigos del siglo XIX, como del punto de vista objetivo.⁽⁵²⁾ La importancia del perfil objetivo en la distinción de los distintos regímenes jurídicos de los bienes adquirió un carácter fundamental en la primera doctrina agrarista, que advirtió en el bien tierra un organismo productivo, capaz de constituir el criterio principal de la autonomía científica del derecho agrario.⁽⁵³⁾ A nivel de teoría general, ha dado incluso lugar a la formulación de una nueva sistemática del moderno derecho privado, elaborada partiendo precisamente del "objeto",

(49) La obligación de cultivar la tierra pesa no sólo sobre el propietario: "il nostro diritto positivo (se refiere al italiano, pero situación similar ocurre en otros derechos europeos), tende a garantire la coltivazione della terra, il suo impiego alla produzione, qualunque sia la situazione giuridica cui viene a travarsi il soggetto che abbia il diritto di godere di essa: proprietario, enfiteuta, usufruttuario, affittuario e così via". Pugliatti, Terra, azienda agricola e impresa agraria, cit. p. 314. V. también en Romagnoli, Dalla locazione all'affitto, —Appunti all' art. 1615 cod. civ., en Studi in onore di Gioacchino Seaduto, Padova 1969, p. 29, nota 76.

(50) V. de Juglart, Les metamorphoses du droit agrarie francais, en Riv. dir. agr. 1962, I, p. 50. V. también Bassanelli, Il lavoro come fonte della proprietà della terra, en Atti 1° Conv. Inter. Dir. Agr., cit., ps. 604 y sig.

(51) Pugliatti ha sistematizado, especialmente por cuanto respecta a la propiedad de la tierra, la particularidad del régimen jurídico de los bienes cuya gestión interesa a la comunidad. Ver el escrito La proprietà e le proprietà (con riguardo particolare alla proprietà terriera), en Atti del terzo congresso nazionale di diritto agrario, ps. 46 y sig. y ahora en el volumen La proprietà nel nuovo diritto, op. cit., ps. 145 y sig. Anteriormente a este escrito la doctrina agrarista había ya señalado cómo debían reconocerse en el ordenamiento diversos tipos de propiedad, "ognuno con propri aspetti caratteristici e' diverso dall'altro per l'oggetto che lo rilieva". V. Mazzoni, L'esercizio dell'impresa nell'ordinamento corporativo, en Atti del primo congresso nazionale di diritto agrario, Firenze 1935, p. 339. V. además Majorca, La terra, en Atti secondo congresso nazionale di diritto agrario, (Firenze 1938), Roma 1939, ps. 167 y sig.

(52) Pugliatti, La proprietà, op. cit. ps. 151 y sig.

(53) Ver esp. Bolla, Il fondo nei suoi aspetti giuridici, en Atti del primo congresso Naz. di dir. agr., Firenze 1935, ahora en el volumen, Scritti di diritto agrario, Milano, 1963, ps. 281 y sig.

(44) Tabet, Affitto (in generale), Noviss. dig. it, 1957, p. 381. El código derogado al cual se refiere este autor es el código italiano de 1865, cuyos caracteres en materia de propiedad de la tierra y locación de fundos rústicos hemos brevemente descrito al número 3 supra.

(45) V. Romagnoli, La disciplina della proprietà terriera e dell'impresa agraria con particolare riferimento al godimento indiretto dei fondi rustici nella legislazione italiana e in alcune legislazioni europeas, en Riv. dir. agr., 1960, I, p. 425.

(46) Savatier, L'expérience française du nouveau statut des baux ruraux, en Riv. dir. agr., 1956, I, p. 36.

(47) V. Romano (Salvatore), Sulla nozione di proprietà, en Atti della prima assemblea, dell'Int. di Dir. agr. inter. e camp. (Firenze, 4-8, abril, 1960), Milano, 1964, p. 640.

(48) V. Tortoreto, Note sull'obbligo di coltivare in modo determinato, en Riv. dir. agr., 1969, I, ps. 204 y sig., ps. 377 y sig., ps. 520 y sig.

en vista de su relevancia frente al "sujeto".⁽⁵⁴⁾ La tesis ha sido justamente criticada, pero mantiene su legitimidad en su integración con el perfil subjetivo,⁽⁵⁵⁾ operando a través de las normas que imponen determinadas obligaciones de gestión al titular de los bienes productivos.

El estudio de la propiedad de los bienes desde el punto de vista de su función económico-social,⁽⁵⁶⁾ se colega al estudio del régimen de goce sobre estos, desde que el goce constituye el aspecto esencial de la propiedad.⁽⁵⁷⁾ El bien jurídico se integra como una "sintesi fra il particolare interesse tutelato e la situazione soggettiva predisposta dell'ordinamento giuridico come strumento di tutela."⁽⁵⁸⁾ A las clasificaciones clásicas entre los bienes, en las que se distingue entre bienes susceptibles de utilización repetida y bienes que se consumen por el uso, y entre bienes fructíferos e infructíferos, se agrega la de bienes productivos y no productivos.⁽⁵⁹⁾ El origen de la categoría de bienes productivos se encuentra en el criterio de tutela de parte del ordenamiento de la finalidad típica de aquellos bienes, que por su aptitud mediata o inmediatamente frugífera, adquieren particular relevancia jurídica. El régimen de propiedad de los bienes productivos se caracteriza por la tutela jurídica de su utilidad funcional (Ver infra N° 6).

La moderna legislación europea de la propiedad de los bienes productivos, ha superado la concepción decimonónica de la pro-

(54) Nos referimos aquí a la tesis de Finzi, propuesta en su comunicación al Primo cong. cit. ps. 160 y sig. de las Atti, cit., según la cual "il sistema del diritto privato tende a dissolversi, ma soltanto per ricomporsi sopra un'altra base... essenzialmente oggettiva (...). Il diritto privato patrimoniale vuole essere l'ordinamento dei beni (la terra, la nave, l'azienda produttiva) nella cornice dell'interesse nazionale. I rapporti sono capovolti: non più i beni in funzione del soggetto, ma questo in funzione di quelli".

(55) V. Pugliatti, La proprietà, op. cit. p. 246, quien considera legítimo el punto de vista objetivo, "a condizione che rimanga legato e tacitamente riferito al reciproco punto dei vista soggetto, e lo inegri, lasciandosi integrare da esso."

(56) La relevancia de la función económico-social de los bienes tiene interés en punto a la estructura del derecho del propietario. Para el Vassalli, Per una definizione legislativa del diritto di proprietà, en Studi Giuridici, II, Roma, 1939, p. 368, "i poteri attribuiti al proprietario e in generale, la disciplina giuridica della proprietà sono diversi a seconda dei beni che oformano oggetto del diritto". V. también Sandulli, Spunti per lo studio dei beni privati di interesse pubblico, en el Il diritto dell'economia, 1956, I, ps. 163 y sig. Romagnoli, Circolazione giuridica del fondo rustico e controllo dei prezzi, Milano, 1966, ps. 163 y sig.

(57) Pugliatti, La definizione della proprietà nel nuovo codice civile, en el Vol. La proprietà, cit., ps. 133 y sig. V. también Carozza, I, miglioramenti delle cose, op. cit. ps. 70 y sig., 83 y sig.

(58) Pugliatti, Beni e cose in senso giuridico, Milano, 1960, p. 11. Ver también p. 16.

(59) Santoro-Passarelli, Dottrine generali del diritto civile, Napoli, 1954, p. 44, Messineo, Manuale di diritto civile e commerciale, Vol. I, Milano, 1957, N° 27, 5.

iedad como un derecho subjetivo cuyo ejercicio interesaba únicamente al propietario.⁽⁶⁰⁾ La evolución del derecho de propiedad de los bienes productivos se caracteriza por un debilitamiento del derecho subjetivo, por la disminución de la señoría del propietario. El ordenamiento interviene sobre la autonomía del titular de los bienes, tal como era concebida en los códigos del siglo XIX, "impedendo al soggetto di distruggere, mal amministrare, trascurare la sua proprietà, restringendo la libera trasmissibilità di beni importanti per l'economia nazionale, stimolando l'esercizio del diritto in modo conforme agli interessi della comunità".⁽⁶¹⁾

El proceso evolutivo histórico, sobre el que aquí no podemos detenernos,⁽⁶²⁾ comprende el abandono de la tutela de la propiedad como atributo del individuo para enmarcarlo en el más amplio del interés social. El proceso se cumple a través de la imposición de límites a la propiedad,⁽⁶³⁾ que conllevan a la modificación del derecho subjetivo, especialmente bajo la influencia de las doctrinas que señalan la finalidad instrumental del derecho subjetivo del propietario.⁽⁶⁴⁾ A la fijación de una finalidad típica del derecho de propiedad de los bienes de interés para la economía nacional, corresponde la fijación de límites en la teoría del abuso de derecho, que pone de relieve la posibilidad de controlar la desviación del ejercicio de la propiedad de su finalidad típica.⁽⁶⁵⁾ Son estas teorías

(60) Bolla, Della proprietà fondiaria agraria come situazione oggettiva e come istituzione tipica, ahora en Scritti giuridici, cit. 664 y sig. La evolución se demuestra a nivel de normas constitucionales, ver Galloni, Il diritto agrario nelle costituzione europee, en Riv. dir. agr. 1961, I, ps. 86 y sig.

(61) De Vita, La proprietà nell'esperienza giuridica contemporanea, Milano, 1969, p. 37.

(62) V. Rodata, Note critiche in tema di proprietà, en Riv. trim. dir. e proc. civ., 1960, II, ps. 1288 y sig. De Vita, op. ull. cit. ps. 35 y sig., 141 y sig.

(63) El sistema de límites constituye un estadio importante en la evolución del derecho de propiedad. Los límites surgieron originalmente de los conflictos entre individuos y entre éstos y el cuerpo social en relación al régimen de vecindad, servidumbres, expropiación por utilidad pública y explotación de fuentes de energía. Ver Charmont, Les transformations du droit civil, París, 1912, ps. 200-234; Iti, Del diritto civile al diritto agrario, cit. ps. 34-37.

(64) Especialmente relevante en la historia de los derechos europeos es la obra de Jhering, Zweck in recht (traducida al francés con el título L'evolution du droit, París, 1909). A la integración de los fines del individuo con los de la sociedad corresponde también la conocida tesis de Duguit sobre el propietario-funcionario, en Les transformations generales du droit privé depuis le code Napoléon, París, 1920.

(65) La teoría del abuso del derecho tiende a reprimir actos objetivamente lícitos, pero orientados a satisfacer un interés poco importante para el propietario, causando además perjuicios a los demás. V. Charmont, L'abus du droit, en Rev. trim. droit civ., 1909, p. 113, Romano (Salvatore), Abuso del diritto (diritto attuale) en Enc. del Dir. Vol. I, ps. 167-68.

que reintegran al individuo al cuerpo social, y representan una reacción (fundada en las nuevas necesidades económico-sociales que siguen al desarrollo técnico) al individualismo del "code civil", limitando el arbitrio del individuo en el uso y goce de sus bienes. La teoría del abuso de derecho no se limita a un criterio psicológico, sino que implica la consideración de criterios económico-sociales.⁽⁶⁶⁾ La autonomía del individuo se convierte en autonomía funcional, y el derecho de propiedad se convierte en una función económico-social.⁽⁶⁷⁾

Esta evolución, aquí apenas mencionada, del derecho de propiedad, es particularmente aguda por cuanto respecta al régimen de propiedad de la tierra. Si la disciplina de la propiedad en los códigos del siglo XIX tenía como centro principal de referencia la propiedad de la tierra, es la titularidad de la tierra la que fundamentalmente sufre la transformación operada. Como escribía Capograssi, "appare ora veramente in questa crisi della proprietà il valore atico di questo sforzo con cui l'umanità tenta di unirsi alla vita della terra... La terra costringe, per così dire, l'uomo al lavoro, non si da se non e penetrata con una costante sempre presente attività di trasformazione e creazione".⁽⁶⁸⁾ La tierra se coloca en un sistema de valores dominado por la teleología social, con la superación del individualismo como valor jurídico acogido en el "code Napoléon".⁽⁶⁹⁾

La propiedad fondiaria-agraria se delinea como una institución típica, valorizada particularmente por el ordenamiento en cuanto bien jurídico susceptible de un goce productivo, y destinado a

(66) La correlación entre el derecho subjetivo y su finalidad social separa definitivamente el derecho subjetivo de la esfera voluntarista del individuo para ubicarlo en el contexto de las necesidades económico-sociales de la comunidad. V. Jossierand, *Essais de teleologie juridique*, I. De l'esprit des droits et de leur relativité, Theorie dite de l'abus des droits, Paris, 1927, ps. 300 y sig. Ver también De Vita, op. cit. ps. 178 y sig.

(67) Para el concepto de función social de la propiedad de los bienes productivos de la extensa bibliografía ver esp. Rodata, *Note critiche in tema di proprietà*, cit., ps. 1290 y sig. Id., *Poteri dei privati e disciplina della proprietà*, en el Vol. *Il diritto privato nella società moderna*, cit., ps. 355 y sig., Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, ps. 26 y sig.

(68) *Agricoltura, diritto proprietà*, op. cit. p. 250.

(69) Asi Irti, *Del diritto civile al diritto agrario*, cit. p. 52, quien explica las innovaciones surgidas al interno del code civil como consecuencia de la floreciente actividad comercial, y traza paralelamente la historia jurídica de la tierra, que "non appare più un bene statico, ma una ricchezza da inserire nell'ampio orizzonte della produzione nazionale".

servir finalidades de utilidad común.⁽⁷⁰⁾ El ejercicio del poder de goce sobre la tierra es regulado en el derecho agrario moderno como fin legalmente típico, impuesto por el interés común a la riqueza (cuya utilidad es) común.⁽⁷¹⁾

La obligación del propietario de realizar una gestión productiva sobre su tierra pone de relieve el ligamen entre función y estructura del derecho de propiedad sobre esta.⁽⁷²⁾ Es particularmente importante señalar que "la funzione esclusivamente è idonea a fungere da criterio d'individuazione: essa infatti, da la regione genetica dello strumento, e la regione permanente del suo impiego, cioè la ragione d'essere (oltre a quella di esser stato)".⁽⁷³⁾ Sobre la base de la función económico-social de la tierra, el instituto de la propiedad agraria adquiere autonomía frente al genérico (del artículo 544 "code civil") instituto de la propiedad.⁽⁷⁴⁾

La disciplina moderna del bien tierra como bien productivo se caracteriza por la imposición de un fin de interés público al propietario, cuyo cumplimiento implica una condición a los fines de tutela del derecho subjetivo.⁽⁷⁵⁾ Este condicionamiento del derecho de propiedad ha llevado a algunos autores a considerar la propiedad de la tierra más un interés legítimo que un derecho subjetivo.⁽⁷⁶⁾

La propiedad privada de los bienes productivos, y particularmente del bien tierra, es reconocida y tutelada por el ordena-

(70) Bolla, *Della proprietà fondiaria*, op. cit. p. 669.

(71) Zaccaro, *Premesse ad uno studio sul potere discrezionale dell'imprenditore agricolo*, en *Atti del terzo cong. naz. di dir. agr.*, cit. Vol. II, p. 548.

(72) Pugliatti ha puesto de relieve cómo "la struttura e legata alla funzione, e reciprocamente: lo estudio separato dell'una o dell'altra, giustificato per ragioni pratiche, non si può spingere oltre un certo segno, ed ha sempre bisogno di integrazione". (*La proprietà e le proprietà*, cit., p. 300). Ver también nota 56 supra.

(73) Pugliatti, loc. ult. cit.

(74) Bolla, *La pianificazione in agricoltura strumento di stabilizzazione e d'armonizzazione dei sistemi normativi*, en *Riv. dir. agr.* 1967, I, p. 11. Ver también Pugliatti, *Lineamenti della proprietà agricola*, en el volumen *La proprietà nel nuovo diritto*, cit., ps. 311 y sig.

(75) V. Finzi, *Riflessi privatistici della costituzione*, en *Comm. sistematico alla costituzione italiana*, dir. da Calamandrei e Zevi, Vol. I, ps. 33 y sig., quien señala como el nuevo orientamento "consiste nel porre uno scopo di diritto pubblico come condizione per la tutela del diritto privato, nel determinare una finalità che è tutta sublimata da un senso di superiore moralità sociale, al godimento ed alla conservazione di un diritto privato".

(76) Ver de último Barcellona, *Gli istituti fondamentali del diritto privato*, Napoli, 1971, ps. 164 y sig. La transformación había ya sido señalada por Pugliatti, *La proprietà e le proprietà*, cit. p. 283, y anteriormente por Landi, *Diritti ed interessi nella concessione di terre incolte ai contadini*, en *Riv. dir. agr.*, 1944-47, ps. 139 y sig.

miento únicamente cuando es propiedad activa.⁽⁷⁷⁾ Cuando la tierra no es cultivada, y más aún no es mejorada, la conducta omisiva del propietario constituye un incumplimiento a un deber jurídico típico, sancionado por las normas que protegen el interés de la comunidad al uso y goce del bien.⁽⁷⁸⁾ Este coligamento entre propiedad y trabajo productivo otorga una preeminencia al trabajo sobre la propiedad inactiva, reconociéndose que “il principio che la proprietà formale e totalmente garantita solo cuando es sorretta dal lavoro”, es “principio prossimo all’altro, che il lavoro vince e conquista la proprietà inerte”.⁽⁷⁹⁾ Junto a la noción tradicional de la propiedad surge la de propiedad “culturale” atribuida como derecho a un sujeto capaz de realizar una actividad económica organizada a los fines de la producción agrícola.⁽⁸⁰⁾

Reconocida la tipicidad económico-social del bien tierra, el derecho regula coactivamente su utilización productiva, con lo que la propiedad se resuelve en actividad.⁽⁸¹⁾

El contrato de arrendamiento de fundos rústicos cumple una función instrumental respecto de la producción agrícola, permitiendo el uso y goce de la tierra al cultivador no propietario. La tutela del cultivador y de la organización productiva que surge del contrato (Ver N° 10 infra), explican las limitaciones a la autonomía contractual establecidas por la moderna legislación agraria. La intervención pública sobre la agricultura, tiende a favorecer la producción agrícola en el interés de la comunidad, modificando con frecuencia los esquemas contractuales tradicionalmente privatistas y estableciendo regímenes vinculantes en las relaciones entre propiedad y trabajo.⁽⁸²⁾

(77) Santoro-Passarelli, Proprietà e lavoro in agricoltura, Atti terzo cong. naz. dir. agr., cit., p. 913.

(78) Para el derecho español ver Ballarín, Nueva función social de la propiedad rústica, en Riv. dir. agr., 1972, I, ps. 45 y sig. Este escrito, que constituye una interpretación de la ley N° 27, 1, 1971 de 21 de julio, 1971, pone de relieve la modificación sustancial operada por la moderna legislación agraria española al régimen del código civil de 1889. V. N° 3 supra. Sobre esta ley, ver nuestro comentario a las Jornadas italo-españolas de derecho agrario, en Riv. dir. agr. 1973, II, p. 79. Bassanelli, Il lavoro come fonte della proprietà della terra, cit., p. 610.

(79) Bassanelli, Il lavoro come fonte della proprietà della terra, cit., p. 610.

(80) Viau, Revolution agricole et propriété foncière, Paris, 1962, ps. 13 y sig.

(81) Irti, Del diritto civile al diritto agrario, cit., ps. 34-55.

(82) V. Carrozza, La conversione legale del contratto privato como strumento d'intervento pubblico in agricoltura, en Atti della seconda assemblea (Firenze 1963), Vol. II, Milano.

6.—Paralelamente a la evolución del régimen de la propiedad de la tierra como bien productivo, la doctrina europea advirtió la necesidad y conveniencia de configurar el arrendamiento de cosa productiva, particularmente del fondo rústico, como contrato autónomo respecto de la locación.

Según la doctrina francesa que primero planteó la autonomía del arrendamiento de cosa productiva (bail á fermè), el elemento específico de la distinción entre ambos contratos “doit etre essentiellement puisé dans la nature de leur objet. Toutes les fois que celui-ci consiste en une exploitation, quelle qu’elle soit, il s’agit d’un bail á reme”.⁽⁸³⁾

En el arrendamiento de cosa productiva cual el fondo rústico,⁽⁸⁴⁾ la característica del contrato reside precisamente en “la nature intrinsique du bien affermé qui constitue l’element substantiel d’une exploitation”, entendiéndose por tal elemento, “celui qui, au moyen d’une mise en valeur appropriée, sera directement productif entre les mais du preneur”.⁽⁸⁵⁾

La autonomía del arrendamiento de cosa productiva respecto de la locación se presenta así fundada sobre la naturaleza del objeto material del contrato,⁽⁸⁶⁾ que determina la modalidad y el contenido del goce del arrendatario. La distinción entre ambos contratos desde el punto de vista del objeto y sus consiguientes efectos en la estructura del contrato, es vista como el triunfo del realismo frente al conceptualismo jurídico que produjo en los códigos del siglo XIX no sólo disciplina unitaria de la locación de cosas y la “locación”

1964, ps. 515 y sig. Este autor pone de relieve la utilización de los contratos agrarios como instrumento de planificación, especialmente de la enfiteusis y del arrendamiento. Para un análisis similar del derecho agrario español ver De los Mozos, La conversión de los contratos agrarios en el derecho español, en el volumen, Estudios de derecho agrario, Madrid, 1971, ps. 249 y sig.

(83) Voirin, La jouissance d’une exploitation envisagée comme critere du bail á ferme et comme principe de son autonomie, en Revue trim. de droit civ., 1930, p. 295.

(84) Para la doctrina citada, en la categoría de bienes productivos se incluyen, además del fondo rústico, ciertos contratos de edición (l’editeur est comprable a un fermier), ciertas licencias concedidas al titular de una patente de invención y fundamentalmente el arrendamiento “du fonds de commerce envisagée dans son element essentiel, la clientele”. (Voirin, cit. p. 298).

(85) Voirin, op. cit. p. 297.

(86) Por lo que respecta al objeto del contrato de arrendamiento de fundos rústicos se distingue entre objeto inmediato (el hecho mediante el cual el arrendador otorga al arrendatario el goce del fondo arrendado) y objeto mediato, o material, cual el fondo rústico. Sobre la distinción ver Carrara, I, contratti agrari, Torino, 1952, ps. 203-204.

de obras, sino que además estableció un régimen general para la locación de cosas, atribuyendo escasa importancia a la naturaleza de los bienes y a su función económico-social.⁽⁸⁷⁾

Las particularidades económicas del arrendamiento de cosa productiva son el principio de una autonomía jurídica, que se constata en la estructura de contrato.⁽⁸⁸⁾

Al arrendador de un bien productivo cual el fondo rústico le interesan en manera particular los caracteres personales y aptitudes técnicas del arrendatario, pues el bien productivo que es mal explotado o abandonado, se deteriora y se deprecia. La importancia de los caracteres personales y las aptitudes técnicas del arrendatario configuran el elemento "intuitus personae" del contrato,⁽⁸⁹⁾ y explica la posibilidad de su anulación por error en la persona.⁽⁹⁰⁾ Las características específicas del arrendatario del fondo rústico, de valorar en sede interpretativa, consisten en la experiencia, conocimiento y habilidad para las labores agrícolas a las que debe ser destinado el fondo.⁽⁹¹⁾ Particular relevancia adquiere en la agricultura moderna el conocimiento de las reglas técnicas imprescindibles en el cuidado de cultivos especiales.^{(92), (93)}

(87) V. Santoro-Passarelli, Locazione e affitto rustico, Atti del primo congresso nazionale di diritto agrario, cit. p. 406. Es importante señalar como la autonomía del arrendamiento de cosa productiva es, en sus inicios, creación de la doctrina. En el derecho italiano por ejemplo, la normativa del código del 1942 (artículos 1615 y sig.) toma sus bases fundamentales de este escrito. Ver también del mismo autor, Verso una nuova disciplina dell'affitto, en Memorie dell'Accademia di scienze, lettere ed arti di Padova, 1940-41, ahora en Saggi di diritto civile, Vol. II, Napoli, 1961.

(88) A continuación se señalan los aspectos principales del contrato tal como fueron delineados por la primera doctrina. La evolución es completada en el número 11 infra.

(89) Voirin, op. cit., p. 315. Se trata de cualidades del arrendatario cuya posesión haya podido constituir *conditio sine qua non* a su celebración, en una situación jurídica similar a la ocuriente en el contrato de trabajo. V. Mazzoni, Manuale di diritto del lavoro, Milano, 1971, p. 540.

(90) En esta hipótesis se trata del error-motivo, que hace anulable el contrato cuando reviste caracteres de esencialidad. V. Trabucchi, Errore, Noviss. Dig. it., Torino, 1968, p. 610.

(91) Carrara, op. cit. ps. 243-245.

(92) Bassanelli, Affitto di fondi rustici, Enc. del dir. N° 13, c., Milano, 1958.

(93) En la ley costarricense sobre el arrendamiento de fundos rústicos (ley 9 marzo, 1944, N° 58) especial importancia se concede a la persona del arrendatario, especialmente en los artículos 5 y 6. Según estos artículos, el solicitante a quien "injustificadamente se le impide arrendar tierras tiene el derecho de quejarse a las autoridades administrativas a fin de obligar al propietario a poner sus tierras en cultivo, "o sea a cultivarlas personalmente o a darlas de arrendamiento (artículo 1). Puede justificadamente el propietario denegar tierras a quienes

La importancia de la persona del arrendatario en el arrendamiento de un fundo rústico como cosa productiva adquiere mayores relieves en el régimen que regula la posibilidad de sustitución del contratante original. Las dos hipótesis de transmisibilidad del contrato *ex parte conductoris*,⁽⁹⁴⁾ la sucesión particular y aquella universal,⁽⁹⁵⁾ adquieren características propias respecto al régimen general de la locación de cosas. En la sucesión universal, verificada por muerte del arrendatario, "le droit au bail ne devrait pas davantage passer aux heritiers du fermier", dado que, "les heritiers ne succedent pas necessairement a la capacite professionnelle, ni aux qualites personnelles de leur auteur".⁽⁹⁶⁾ En la segunda hipótesis, la sucesión del arrendatario se verifica en los casos de subarriendo o cesión del contrato. Cualquiera sea el medio jurídico utilizado,⁽⁹⁷⁾ el resultado es el mismo: la sustitución de la persona del arrendatario. Caracterizándose el arrendamiento de cosa productiva por el goce activo del arrendatario, no puede prescindirse del contratante original, salvo que así expresamente lo consienta el arrendante.⁽⁹⁸⁾

El funcionamiento de la "explotación" en el "bail á ferme" impone diversas obligaciones especiales al arrendatario, inexistentes

hayan cometido delitos contra la propiedad y estén inscritos en los respectivos registros (artículo 6). Interesa aquí señalar la consideración especial a la persona del arrendatario, su legitimación al negocio en vista de los intereses de la agricultura.

(94) La transmisibilidad "ex parte locatoris" puede advenir por la cesión de parte del arrendante de su derecho de crédito frente al arrendatario o bien por efecto de la venta del fondo arrendado. La persona del arrendador sin embargo, no reviste la misma importancia en el tema que estamos tratando, desde que no está obligado a un positivo *facere*. V. Carrara, op. cit. p. 195, Bassanelli, Affitto di fondi rustici, cit. p. 778.

(95) Sobre la distinción entre ambos tipos de sucesión en el contrato, v. Carrara, op. cit. ps. 186 y sig.

(96) Voirin, op. cit. p. 315. En el mismo sentido Santoro-Passarelli, Locazione e affitto rustico, cit. p. 412, quien ante la muerte del arrendatario considera que debería reconocerse al arrendador el derecho de declarar resuelto el contrato.

(97) La cesión del arrendamiento se opera mediante la alineación a un tercero del derecho del arrendatario, mientras que el subarriendo configura un arrendamiento hecho por el arrendatario en calidad de concedente. V. Simoncelli, La sublocazione e la cessione dell'affitto, en Archivio giuridico, XLIX, 1892, ps. 269 y sig. Messineo, Contratto in genere, II, Milano, 1972, p. 44, N° 19. En la cesión de contrato el cedente deviene efectivo arrendante, con las mismas obligaciones que correspondían al arrendante original. En el subarriendo, por el contrario, no ocurre una sustitución de sujetos frente al arrendante. El arrendatario sigue siendo el contratante original, manteniéndose inalterada la relación con el arrendante. Los efectos resultantes de la utilización de uno u otro medio jurídico son diversos en punto a las relaciones entre el arrendador y el arrendatario originales, el arrendatario y el subarrendatario o cesionario, el arrendador original y el subarrendador o cesionario y el subarrendante o cesionario y los terceros. Para una consideración detallada de la cuestión, ver Carrara, op. cit. ps. 189 y sig.

(98) Santoro-Passarelli, op. y loc. ult. cit.

en el contrato de locación. Así por ejemplo la obligación de explotar, de no abandonar el cultivo del fondo rústico. Recuérdese lo dicho al número anterior sobre la obligación del propietario o del titular del goce sobre el fondo de realizar una gestión activa sobre este. Aquí se trata de una interacción entre el régimen de propiedad de la tierra y su arrendamiento como cosa productiva. La obligación de explotar del arrendatario, "trouve sa raison d'être dans des données économiques. Une exploitation abandonnée ou interrompue, c'est un bien patrimonial qui se déprécie".⁽⁹⁹⁾

Visto que la actividad dirigida a la producción de la cosa (fondo) es característica de este contrato, el arrendatario tiene el deber de mantenerla en buen estado de productividad. De la responsabilidad personal del arrendatario al cultivo del fondo, la doctrina que estamos comentando deriva la conveniencia de atribuir a este la facultad de establecer los modos y métodos de cultivo.⁽¹⁰⁰⁾

A las facultades de dirección del cultivo, va conexas como corolario la cuestión, siempre viva, de los resarcimientos al arrendatario por las mejoras hechas en el fondo durante el transcurso del arrendamiento. La indemnización al arrendatario por sus mejoras sobre el fondo es un problema que en línea de principio encuentra solución a nivel de política jurídica, e interesa en punto a las necesidades productivas en agricultura.⁽¹⁰¹⁾

La indemnización al arrendatario por sus mejoras, en los límites y con las modalidades que el derecho positivo reconoce, debe complementarse con una duración mínima al contrato, establecida esta legislativamente. El contrato de arrendamiento de fundos rústicos no puede tener una duración indeterminada, remitida a la pura voluntad de las partes, no sólo debido al ritmo natural de los cultivos agrícolas, sino también por su relación correlativa con las mejoras del arrendatario. Las mejoras tendientes al aumento de la

(99) Voirin, op. cit. p. 318.

(100) Santoro-Pasarrelli, op. ult. cit. p. 416. Voirin, op. ult. cit. p. 321.

(101) Sobre la naturaleza jurídica de la facultad de mejorar, en el cuadro complejo del acto de mejora, ver el notable escrito de Carrozza, I, miglioramenti delle cose, nella teoria generale e nei rapporti agrari, Milano, 1965, Vol. I, ps. 76 y sig. El carácter económico-político de la cuestión fue puesta de relieve por Funaoli, Teoria dei miglioramenti fondiari, Siena, 1921, p. 89, quien observaba como la doctrina italiana del código italiano del 1865 hacia esfuerzos por garantizar al arrendatario la indemnización por sus mejoras "schivando con cura ogni contraria decisione che per puro diritto potrebbe prendersi al riguardo".

productividad del fondo, "exige des travaux et des frais dont le rendement n'est pas immédiat".⁽¹⁰²⁾ Si al arrendatario no le es garantizado un período suficiente de disfrute de sus mejoras, no tendrá ningún estímulo a realizarlas, lo que significa un perjuicio no sólo para el arrendante, sino también para la colectividad, interesada en un incremento de la producción agrícola.

El precio del arrendamiento, que en la actualidad legislativa y doctrinaria europea constituye uno de los aspectos más discutidos del contrato, (Ver N° 1 infra), debe ser visto como correspectivo (a nivel de causa) del *ius fruendi* del arrendatario, de manera que "loraqu'une force majeure met le fermier dans l'impossibilité de recueillir les fruits attendus, il a droit à une réduction du prix convenu".⁽¹⁰³⁾ La cuestión interesa en punto a la vigencia entera del contrato, desde que, como se admite modernamente, puede advenir una rescisión por lesión cuando el precio del arrendamiento no corresponda al valor de goce del fondo.⁽¹⁰⁴⁾ La autonomía del contrato de arrendamiento de fundos rústicos surge, como hemos repetidamente observado, en el marco más amplio del arrendamiento de cosa productiva. Conviene por lo tanto, antes de estudiar el fundo rústico como objeto material del contrato, hacer una breve referencia al concepto de cosa productiva en el moderno derecho europeo.

La noción de cosa productiva ha alcanzado mayores caracteres distintivos en el actual derecho italiano, en el esfuerzo de la doctrina por precisar el concepto de "affitto" del artículo 1615 del código civil de 1942.⁽¹⁰⁵⁾ Para la doctrina más reciente, el concepto de cosa productiva no comprende únicamente aquellas cosas o *universitantes* aptas para producir bienes mediante la transformación de materias primas o semielaboradas, tales como los establecimien-

(102) Voirin, op. cit. p. 327.

(103) Voirin, op. cit. ps. 324-325.

(104) Carrara, op. cit. ps. 214 y sig. El código Napoleón, acogiendo el criterio del Pothier, llegaba a una solución diversa, con base en las diferencias entre venta y locación. Si en la venta se admite la rescisión únicamente para los inmuebles, se decía con criterio poco convincente, no debe admitirse en la locación, desde que la lesión cae sobre los frutos, que jurídicamente son bienes muebles. Louage, cit. N° 36.

(105) El artículo dispone: "Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformita della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilita della cosa".

tos industriales, "ma anche cosa detate di una producttività naturale che viene governata, incrementata, valorizzata dall'opera dell'uomo, como i fondi rustici, oppure atte a produrre energie o genericamente servizi".⁽¹⁰⁶⁾ En línea de principio, cosa productiva es "ciò che dá utilità di qualsiasi genere idonea a procurare la soddisfazione di un bisogno, non ciò che serve a procacciare directamente tale soddisfazione".⁽¹⁰⁷⁾

La caracterización de cosa productiva como objeto material del contrato de arrendamiento es así complementada por la actividad del hombre (perfil subjetivo) dirigida a aprovechar productivamente la aptitud frugífera del bien. La actividad del arrendatario en el ejercicio de su facultad de goce tiene efectos relevantes a nivel de la función típica (causa) del arrendamiento, y para lo que aquí mayormente interesa, del arrendamiento de fundos rústicos, como se verá poco más adelante (Nº 8).

7.—La disciplina particular del fundo rústico como objeto material del contrato de arrendamiento se integra con el régimen jurídico de la propiedad de la tierra, que como hemos visto impone deberes de gestión productiva al propietario o al titular del derecho de goce directo sobre el bien.

Mediante el arrendamiento de fundos rústicos puede cederse únicamente el fondo o bien este conjuntamente con una organización de bienes más o menos compleja, definida precisamente como "organizzazione concentrica" en cuanto gravita en torno a la tierra.⁽¹⁰⁸⁾

El contrato de arrendamiento de fundos rústicos es considerado contrato agrario, como se verá más adelante (Nº 10 infra), en cuanto constituye el medio jurídico apto a los fines de la constitución del complejo material de bienes con base en los cuales el futuro cultivador realizará, en un momento posterior y en cumplimiento

(106) V. Romagnoli, Dalla locazione all'affitto, appunti sull'art. 1615 cod. civ., cit., p. 13.

(107) Fragali, Affitto, Enc. del dir., p. 734.

(108) Nos referimos aquí al concepto de "azienda" (derecho italiano) y de "exploitation-bien" (derecho francés). La definición citada es de Pugliatti, Terra, azienda agricola e impresa agricola, cit. p. 314. Sobre esta categoría jurídica en el derecho agrario comparado ver los varios escritos recogidos en las Acti del 1º conv. internaz. di dir. agr., cit.; Romagnoli, Aspetti dell'unia aziendale in agricoltura, Milano, 1957; Salas y Barahona, Derecho Agrario, Costa Rica, 1973, ps. 22 y sig.

de un deber jurídico, su actividad productiva, clasificada como gestión empresarial en agricultura.⁽¹⁰⁹⁾

Aquí trataremos de precisar el concepto de fundo rústico como objeto material del contrato, con la advertencia, señalada por autorizada doctrina, que al arrendamiento de fundos rústicos le son aplicables las normas reguladoras del así llamado "affitto di azienda" en el derecho italiano.⁽¹¹⁰⁾

El principio delimitante del fundo rústico como objeto material del contrato en estudio resulta de la actividad productiva agraria que debe realizar el arrendatario, no de su ubicación en el llamado "campo" (concepto demasiado impreciso) o de su clasificación en un determinado registro.⁽¹¹¹⁾

A los fines de la identificación del arrendamiento de fundos rústicos como contrato autónomo respecto de la locación desde el punto de vista de su objeto material, el moderno derecho europeo, y particularmente el derecho agrario italiano,⁽¹¹²⁾ ha puesto de relieve los siguientes elementos calificativos del fondo rústico (que así califican la *fattispecie* contractual:⁽¹¹³⁾

a) El fundo rústico puede estar o no en producción al momento de celebración del contrato, lo que interesa es que el fondo sea dado en arrendamiento a los fines de la producción agrícola. La cesión contractual de un terreno inculto del que se concede el goce a los fines de la apropiación de los frutos espontáneamente pro-

(109) Además de los autores citados al Nº 10 infra, ver Carrozza, Il controllo fondiario-agrario integrale, en Gli istituti del diritto agrario, Vol. II, Milano, 1970, ps. 195 y sig.

(110) Bassanelli, Affitto di fondi rustici, cit. Nº 4. El arrendamiento de "azienda" constituye sin embargo una categoría más general, dentro de la cual el arrendamiento de fondos rústicos adquiere caracteres específicos, derivados de la tipicidad propia del fundo. V. Galloni, Premesse ad una nozione autonoma di affitto, cit. I, ps. 441-444.

(111) Carrozza, op. ult. cit., p. 201. Ver nota siguiente.

(112) Aquí transcribimos la enseñanza de la jurisprudencia italiana siguiendo la sistemática del Bassanelli, Affitto di fondo rustico, cit. Nº 3.

(113) Se explica la importancia de individualizar la *fattispecie* típica del arrendamiento de fundos rústicos en vista de la normativa especial de este contrato, que establece obligaciones específicas en algunos casos onerosas para las partes. El concepto técnico de *fattispecie* es de difícil traducción al idioma español, admitiendo diversas acepciones aún en el derecho italiano del que es originario. En términos generales puede decirse que la *fattispecie* constituye la situación típica que la norma abstractamente prevee, califica como relevante, y convierte en generadora de determinados efectos jurídicos. Ver Maiosca Fatto giuridico, *Fattispecie*, en Noviss. Dig. it., Vol. VII, Torino, 1961, p. 113. Carrozza, I, miglioramenti delle cose, op. cit., ps. 1-6.

ducidos por el fondo, no entra en el ámbito de la función típica del contrato de arrendamiento de fundos rústicos, y puede por lo tanto estar sujeta a las normas generales de la locación de cosas.⁽¹¹⁴⁾

(b) La destinación al cultivo debe ser dirigida a la producción de frutos como resultado patrimonialmente valorable. Ello excluye de la normativa del arrendamiento de fundos rústicos como contrato típico la cesión de un fondo para ser dedicado al cultivo con fines diversos (por ejemplo para la experimentación científica).

(c) No ocurre calificar el cultivo sobre el fondo respecto de los frutos cultivados, ni tampoco por el hecho de que el goce concedido sobre el fondo comprenda únicamente algunos cultivos en vez de la totalidad del fondo.⁽¹¹⁵⁾

(d) En la hipótesis en que un fondo sea dado en arrendamiento a los fines específicos del ejercicio de las actividades de caza o de constitución de un vivero de peces, para su explotación económica, tal contrato no es considerado arrendamiento de fundos rústicos, pues es supuesto constitutivo de esta la destinación del fondo a actividades productivas de cultivo. Distinta obviamente es la cuestión referente a si el derecho de goce concedido en el arrendamiento incluya el derecho de caza y pesca, que en realidad sólo puede ser resuelta mediante el examen combinado de la legislación y el contenido del contrato.⁽¹¹⁶⁾

(e) El arrendamiento de un predio con ganados se rige por la normativa específica del arrendamiento de fundos rústicos cuando los ganados cumplen una función instrumental respecto al cultivo del fondo o bien dependen prevalentemente para su nutrición de la producción agrícola del fondo. Lo esencial en esta hipótesis, como en las anteriormente consideradas, es la destinación del fondo a la actividad productiva agrícola mediante el cultivo.⁽¹¹⁷⁾

(f) Por cuanto se refiere a la aplicación de la disciplina autónoma del arrendamiento de fundos rústicos desde el punto de vista de la extensión del fondo, este comprende no sólo la superficie de la tierra considerada en el contrato sino también el subsuelo y el espacio superior en cuanto puedan ser útiles a los fines del ejercicio de la actividad productiva agrícola.⁽¹¹⁸⁾ En el caso en que existan edificios sobre el fondo que no sean instrumentalmente útiles a la actividad productiva agrícola, no existe en línea de principio dificultad en regular el goce del fondo mediante el régimen del arrendamiento de fundos rústicos, y el uso de los edificios mediante el régimen de la locación urbana, "anche se le parti avessero considerato il contratto come un tutto unitario con pluralita di oggetti".⁽¹¹⁹⁾

8.—Hemos ya señalado que la gestión productiva del arrendatario califica el contrato de arrendamiento respecto de la locación. Corresponde ahora investigar precisamente los efectos relevantes de la actividad del arrendatario en el ejercicio de su derecho de goce a nivel de función típica (causa) del contrato de arrendamiento.

La investigación se centra sobre el artículo 1615 del código civil italiano del 1942 en relación con el cual la moderna doctrina italiana, como ha sido descrito en el número anterior, ha elaborado el concepto de cosa productiva. Penetrando en el contenido de este

(117) La actividad de cría de ganados por otra parte es actividad típicamente agraria, aun cuando en la hipótesis considerada la cesión del fondo no sea clasificada como arrendamiento de fundos rústicos a efectos de la aplicación de la normativa específica. Sobre la cría de ganados como actividad agraria y en interpretación del artículo 2135 del cod. civ. it. ver Bassanelli, *Dell'impresa agricola*, en *Comm. al cod. civ.*, al cuidado de Scialoja e Branca, libro V, Bologna, 1943, ps. 455 y sig., Germanó, *Sulla natura agraria dell' allevamento del bestiame*, en *Giur. agr. it.*, 1967, p. 223.

(118) Ver Carrara, *op. ult. cit.*, ps. 204-205.

(119) Bassanelli, *Affitto di fondo rustico*, cit. p. 763.

(114) La aplicabilidad de las normas de la locación deriva de la modalidad esencialmente improductiva en esta hipótesis del goce del arrendatario. Recuérdese que es elemento distintivo del arrendamiento respecto de la locación, además del objeto material del contrato, la gestión productiva del arrendatario. Ver N° 8 y 9 *infra*.

(115) El tipo de productos cultivados sobre el fondo parece por el contrario tener importancia en el derecho agrario costarricense, en cuanto la normativa especial del arrendamiento de fundos rústicos tiene como finalidad específica el incremento la producción de artículos agrícolas necesarios para el consumo nacional (artículo 1, ley 9 de marzo de 1944, número 58). La disposición sin embargo, siendo específica no es taxativa. De otra parte, el mismo artículo 1 de esta ley establece que mientras no exista suficiente producción nacional de productos agrícolas necesarios para la alimentación popular (*sic*), será considerado contrario al interés público el mantener inculca la tierra y el cobro de un alto precio por su uso. El interés público al cultivo de la tierra y la justa distribución de su producto han sido confirmados por la ley de 14 de octubre de 1961, número 2825 (con varias reformas), artículos 1; inc. 1, y 144 entre otros. Ver Salas y Barahona, *Derecho agrario*, cit. ps. 71 y sig. La aplicación de la ley del 1944, principal reguladora del arrendamiento de fundos rústicos en el derecho agrario costarricense, encuentra sin embargo otros obstáculos, no ya en relación con su vigencia jurídico-formal, sino en sede administrativa y jurisdiccional, por la inexistencia de los medios materiales y jurídicos necesarios para su aplicación, mencionados y descritos en los artículos 2, 3, 7, 11, 14, 18, y 21.

(116) Ver Carrara, *I contratti agrari*, cit., p. 207.

artículo se aprecia como la modalidad de gestión del arrendatario complementa la naturaleza de cosa productiva del bien objeto del "affitto". Se trata de una complementación paralela a la ocurrente en el ámbito del derecho de propiedad, adonde el objeto productivo genera obligaciones de gestión de parte del sujeto titular del derecho de goce sobre el bien.⁽¹²⁰⁾

En materia de arrendamiento, la distinción entre cosa productiva y cosa no productiva, "si e fatta a seconda che il godimento di essa non essige la attivita del conduttore o consiste nell'adibirle a scopo produttivo".⁽¹²¹⁾

Constituyendo la modalidad de ejercicio del derecho de goce del arrendatario un elemento diferenciado del arrendamiento de cosa productiva respecto de la locación en general, es de mucho interés definir la relevancia de esta gestión activa al interno de la función típica del contrato (como negocio jurídico).⁽¹²²⁾ Definir, en otras palabras, si el deber jurídico de una gestión activa de parte del arrendatario resulta ser uno de los *essentialia negotii* del contrato de arrendamiento (y del arrendamiento de fundos rústicos en particular), con lo que asumiría relevancia a nivel de causa del negocio.⁽¹²³⁾ La cuestión se integra en el marco dogmático de la

(120) La cuestión evidentemente se resuelve en el ámbito de la teoría general del derecho. Recuérdese la tesis de Finzi sobre la orientación objetiva del derecho privado mencionada en nota 54 supra, a la que corresponden las siguientes palabras del Pugliatti: "La disciplina giuridica avrà sempre come fulcro gli uomini e la loro attività, e al più potrà orientare immediatamente verso i bini, per considerazioni di ordine pratico, le quali sono sempre legate alle necessita e alle attività degli uomini, isolati o aggruppati". La proprietà e le proprietà, cit. p. 246.

(121) La cita corresponde a la Relazione del Guardasigilli al código civil de 1942, número 867. El goce de las cosas productivas, "costituisce nel tempo stesso oggetto di un diritto e oggetto di un diritto e oggetto di un dovere, il dovere e posto non solo verso il locatore ma anche verso la collettività interessata a che le cose produttive diano frutti al massimo grado".

(122) La causa, a nivel de teoría general, es elemento de la categoría más amplia del negocio jurídico, a la que pertenece el contrato. La teoría general del negocio jurídico, manteniendo su validez a los fines de la conceptualización lógico-formal de la dogmática jurídica, es de otra parte insuficiente (ni pretende suficiencia) frente a las exigencias concretas de la vida social, en la que el arrendamiento de cosa productiva cumple una función económica diversa de la locación de cosas tal como era regulada en los códigos del siglo XIX.

Sobre el carácter de "estructura neutra" del negocio jurídico ("la costruzione di un concetto generale di negozio giuridico spostava l'attenzione della concretezza delle specifiche operazioni economiche ad una categoria puramente formale") ver Rodotà, introducción a la parte IV del volumen II diritto privato nella società moderna, cit. p. 205. Sobre el método de construcción de conceptos en la pandectística alemana, de adonde es originario el "concepto" de negocio jurídico, ver Larenz, Storia del metodo nella scienza giuridica, (trad. it. de Ventura), Milano, 1966, ps. 19 y sigs.

(123) Para el Betti, Voz Causa, en Noviss. Dig. it., "essenziali sono appunto gli elementi necessari a costituire un negozio di quel determinato tipo che si considera, cioè tali che senza

costrucción de una teoría del arrendamiento de cosa productiva como contrato autónomo, cuyas consecuencias prácticas se extienden a calificar específicamente las obligaciones del arrendatario en el contrato.⁽¹²⁴⁾

Una sentencia de la Corte de Casación italiana precisa en los siguientes términos "il nucleo fondamentale della nozione del contratto di affitto", disponiendo que "consiste nello spostamento della fase dinamica della produzione de un soggetto (locatore) ad un altro (affittuario)".⁽¹²⁵⁾ La doctrina encuentra en esta sentencia un reconocimiento a la disciplina diferenciada de los bienes, que especialmente en materia agraria, determina el colegamiento de la propiedad activa con la empresa.⁽¹²⁶⁾

La obligación de la gestión productiva que debe realizar el propietario impone a este el deber, en los casos en que no ejerza directamente el goce sobre el bien, de controlar su utilización productiva en manos del arrendatario.⁽¹²⁷⁾ La obligación del arrendatario de realizar una gestión productiva adquiere relieve no sólo frente al propietario,⁽¹²⁸⁾ sino también frente al interés de la colectividad, que exige del arrendatario un comportamiento similar en el uso del bien al que debe realizar el titular de la propiedad.⁽¹²⁹⁾ El deber del arrendatario de realizar una gestión productiva, que

di essi un negozio di que quel tipo non potrebbe sussistere". De otra parte, "la causa o regione del negozio s'identifica con la funzione economico-sociale del negozio intero... nella sintesi dei suoi elementi essenziali, como totalità e unità funzionale in cui si esplica l'autonomia privata" (Nº 1 y 2, Vol. II, Torino, 1963, p. 35). Ver también Pugliatti, Precisioni in tema di causa del negozio giuridico, en Diritto civile, metodo, teoria, pratica, Milano, 1951, ps. 105 y sig. Ver Nº 10 infra.

(124) Así fue puesto de relieve por la doctrina citada al Nº 6 supra, ver notas 83 y 87.

(125) Cass. 6 de Marzo de 1961, Nº 522 (en Foro it. 1961, I, p. 1043).

(126) V. Romagnoli, Dalla locazione all'affitto, cit. p. 27. Según Nicolini, Diritto agrario, Parma 1972, p. 122, "la fattispecie negoziale (del arrendamiento de fundos rústicos) é individuata e circoscritta della destinazione del fondo alla produzione".

(127) V. Germani, Disciplina della produzione e della vendita in agricoltura, en Atti 1º Conv. naz. di dir. agr. cit. p. 530.

(128) Respecto del propietario tiene categoría de obligación contractual, en cuanto satisface su interés a la valorización del bien. V. Voirin, La jouissance, cit. p. 319. El valor patrimonial de la obligación y la determinación del sujeto titular en la persona del arrendador, configuran la obligación como obligación contractual. V. Giorgianni, voz, Obbligazione (diritto privato), en Noviss. Dig. it., Cap. I, ps. 584 y sig.

(129) V. Finzi, Diritto di proprietà e disciplina della produzione, cit. p. 167. Pugliatti, Terra, Azienda agricola e impresa agricola, cit. p. 313.

se deriva de la estructura del contrato, permite concluir que "l'inserimento della cosa produttiva locata nella gestione produttiva posta in essere dall'affittuario, ha una precisa rilevanza causale".⁽¹³⁰⁾

Lo anterior permite afirmar que características propias del arrendamiento de cosa productiva (de su *fattispecie*), incluyendo el arrendamiento de fundos rústicos, son no únicamente la naturaleza productiva de la cosa arrendada, sino también el deber jurídico típico a cargo del arrendatario de realizar la gestión productiva correspondiente.

Resultado de esta conclusión, con importancia práctica, es la tutela del interés de la colectividad, además de aquel del propietario, a la gestión productiva de los recursos económicos fundamentales, cual especialmente la tierra. La relevancia de la gestión del arrendatario es valorable en sede interpretativa, adonde los conflictos de intereses entre las partes vienen resueltos en vista de la función económico-social del instituto.⁽¹³¹⁾

El arrendamiento de fundos rústicos se distingue de la categoría más amplia del arrendamiento de cosa productiva en base a elementos característicos del fundo rústico que se relacionan con la actividad de goce sobre el fondo, tales como la fijeza del ciclo de producción, el interés social a las iniciativas del arrendatario encaminadas a la obtención de una mayor productividad agrícola, el riesgo del cultivo y el régimen de los demás bienes instrumentales en agricultura.⁽¹³²⁾

9.—El contenido del derecho de goce del arrendatario de fundos rústicos, según la destinación típica del fondo específicamente caracterizada a los fines de la producción agrícola, consiste precisamente en el ejercicio de la actividad de gestión apta para estos fines.⁽¹³³⁾ El goce se dirige a la obtención de frutos agrícolas, tanto de aquellos productos del cultivo como de los que surjan espontáneamente del fundo, siéndole por el contrario negada al arren-

(130) Así Romagnoli. Della locazione, op. ult. cit. p. 30, quien se refiere al concepto de *causa* formulado por Betti, Teoría general del negocio jurídico, Torino, 1960, p. 183. Ver nota 122, supra.

(131) Betti, Interpretazione della legge e degli atti giuridici, Milano, 1971, p. 292.

(132) Bassanelli, Affitto di fondo rustico, op. cit. p. 763.

(133) Bassanelli, Affitto di fondi rustici, cit. p. 765. V. supra Nº 7.

datario, en virtud de la prohibición de subarriendo y cesión del contrato, la posibilidad de percibir frutos civiles.⁽¹³⁴⁾

Desde que el arrendatario tiene un poder directo sobre el fundo,⁽¹³⁵⁾ obtiene los frutos del fundo directamente, siendo su derecho de goce de una amplitud suficiente a extenderse a todas las utilidades que el fundo puede dar.⁽¹³⁶⁾ Los límites genéricos del goce del arrendatario derivan de la categoría unitaria, desde el punto de vista de la estructura, del goce sobre cosa ajena.⁽¹³⁷⁾ Característica esencial del goce es la posibilidad de un sujeto de utilizar en modo autónomo el bien, como fuente directa de utilidad o como instrumento inmediato para la obtención de beneficios.⁽¹³⁸⁾ La actividad de goce se clasifica en *uti* y *frui*: el primero consiste en el servirse de la cosa como objeto directo de goce, el segundo en la utilización de la cosa como instrumento apto para la satisfacción de necesidades económicas.⁽¹³⁹⁾ La amplitud de la esfera del goce del arrendatario puede ser idéntica a la atribuida al usufructuario, superándose así la distinción entre la estructura de los derechos reales o personales de goce sobre cosa ajena.⁽¹⁴⁰⁾

(134) Bassanelli, loc. ult. cit. Sobre la prohibición de subarriendo y de cesión del arrendatario de fundos rústicos ver Nº 6 supra. De otra parte, ha sido puesto de relieve cómo el llamado goce indirecto, que se limita a la percepción de los "frutos civiles" es un goce impropio según el contenido técnico del goce, que implica la utilización inmediata de un bien, realizada por un sujeto en modo autónomo, en ejercicio de su propio derecho y a su propio beneficio. V. Carrozza, I miglioramenti delle cose, cit. ps. 72 y sig. Ver la observación en nota 140 infra.

(135) Giorgianni, Contributo alla teoria di diritti di godimento su cosa altrui, Milano, 1940, p. 187. Bassanelli, Affitto di fondo rustico, cit. p. 765.

(136) Bassanelli, Il lavoro come fonte della proprietà della terra, op. cit. ps. 604-605.

(137) Giorgianni, op. ult. cit. Ver ps. 33 y sig. para la clasificación (en tres categorías), del uso sobre cosa ajena desde el punto de vista *cuantitativo*.

(138) Natoli, Il conflitto dei diritti e l'articolo 1380 del codice civile, Milano, 1950, ps. 107-109.

(139) Venezian, Dell-usufrutto, dell'uso e dell'abitazione, Napoli-Torino, 1931-35, Vol. I, ps. 83 y sig.

(140) Bassanelli, Affitto di fondo rustico, cit. p. 766. Es conveniente, sin embargo, aclarar que diferencias relevantes en la estructura de la relación (real o personal) que tiene por objeto el goce sobre cosa ajena, surgen adonde se considere que en el arrendamiento tal estructura es primordialmente obligacional. En otras palabras, si se parte del criterio que en el usufructo no existe una obligación correlativa al derecho del usufructuario, mientras que en el arrendamiento el poder de goce del arrendatario tiene como correlativo la obligación del arrendante, sea esta obligación concebida como una obligación negativa de permitir el goce del arrendatario, o bien como obligación positiva de prestar al arrendatario el goce de la cosa *quotidie et singulis momentis*. Sobre ambas tesis ver Giorgianni, op. ult. cit. ps. 109 y sigs. La moderna doctrina sin embargo, tiende a reconocer al derecho del arrendatario de fundos rústicos una naturaleza real. V. citas 24 y 28 supra.

Mediante el contrato de arrendamiento de fundos rústicos se atribuyen al arrendatario una serie de poderes jurídicos que lo distinguen definitivamente de la locación.⁽¹⁴¹⁾ El goce del arrendatario es sustancialmente mayor al del locatario: este puede utilizar la cosa directa o indirectamente (a través de la sublocación o cesión del contrato), pero no tiene la misma libertad de disponer de la cosa concedida al arrendatario.⁽¹⁴²⁾ Al arrendatario se le reconocen todos los aspectos del goce (uti y frui), y desarrolla su actividad productiva con un amplio margen de libertad, incluyendo las facultades de realizar todas las obras necesarias dirigidas a la conservación e incremento de la producción agrícola, así como la escogencia de los factores productivos pertinentes.⁽¹⁴³⁾

Las nuevas legislaciones europeas, como por ejemplo la italiana, permiten al arrendatario de fundos rústicos "prendere tutte le iniziative di organizzazione e di gestione richieste dalla razionale coltivazione del fondo, dagli allevamenti di animali o dall'esercizio delle attività connesse".⁽¹⁴⁴⁾ El ejercicio de la actividad productiva del arrendatario sobre el fundo rústico es así valorada idéntica a la que desarrolla el empresario agrícola, y encuentra sus propios límites en el ámbito de los poderes y deberes que a este último el ordenamiento concede e impone.⁽¹⁴⁵⁾

10.—Hemos ya examinado (Nº 8 supra) como la gestión productiva del arrendatario adquiere relevancia causal en el arrendamiento de fundos rústicos y constituye elemento distintivo de este contrato respecto de la locación. El arrendamiento de fundos rústicos es estipulado a los fines, jurídicamente previstos en el esquema del contrato, de crear y regular una organización productiva.

(141) En la locación, por el contrario, el contrato comporta la cesión de precisos derechos subjetivos. Ver Galloni, *Premesse ad una nozione autonoma dell'affitto di fondi rustici*, I, Riv. dir. agr. 1971, I, p. 165, y II, Riv. dir. agr., 1971, I, p. 431. Id. *L'evoluzione legislativa del contratto di affitto di fondi rustici alla luce della teoria dei poteri*, Riv. dir. agr., 1972, fasc. 1, p. 303. Como ejemplo de los poderes conferidos al arrendatario, este autor cita los de los arts. 1618 y 1620 código civil italiano, que "trovano la loro fonte o legittimazione nel contratto, ma attengono all'organizzazione di un ordinamento produttivo". Premessi, cit. II, ps. 439 y sig.

(142) Carrozza, *I miglioramenti delle cose*, op. ult. cit. ps. 133 y sig., lo que explican los amplios poderes de mejorar el fondo concedido al arrendatario. V. Nº 11 infra.

(143) Bassanelli, *Affitto di fondo rusticos*, cit. Nº 4. Ver cita siguiente.

(144) Ley 11, febrero 1971, Nº 11, art. 10. Para el Massart, *L'affitto di fondo rustico nella nuova disciplina*, Milano, 1972, ps. 64 y sig., estas atribuciones derogan completamente el artículo 1620 del cod. civ. it., según el cual el arrendatario debe limitar sus iniciativas a las que no causen ningún perjuicio al arrendador.

El deber del arrendatario de realizar una gestión activa sobre el fundo rústico representa el presupuesto de su calificación como empresario agrícola. La actividad productiva del arrendatario, realizada, en manera profesional y mediante la asunción de riesgos, es normalmente idéntica a la que ejercita el empresario agrícola.⁽¹⁴⁶⁾ Para el arrendatario, el ejercicio de la empresa agraria es obligación derivante de la función económico-jurídica del contrato, y constituye un "comportamiento dovuto".⁽¹⁴⁷⁾

Mediante el contrato de arrendamiento, el futuro cultivador se procura, a un precio y por un período convencional o legalmente determinado (Ver Nº 11 infra), el goce del fundo rústico a los fines del ejercicio de la empresa agraria.⁽¹⁴⁸⁾ La relación funcional del contrato de arrendamiento de fundos rústicos con la empresa agraria permite clasificarlo como contrato agrario, definido este como el instrumento jurídico mediante el cual se transmite la base material de una empresa agraria o se regula su ejercicio.⁽¹⁴⁹⁾

En la elaboración de la categoría unitaria del contrato agrario, obra principalmente de la doctrina italiana,⁽¹⁵⁰⁾ pueden distinguirse dos momentos histórico-sistemáticos fundamentales, corres-

(145) Bassanelli, *Affitto di fondi rustico*, cit. p. 765. Ver Nº 10 y 11 infra.

(146) V. Bassanelli, *Affitto di fondi rustici*, cit. p. 766. Romagnoli, *Impresa agraria*, *Noviss. Dig. it.* Nº 6. Sobre la categoría de empresario agrícola ver de último Galgano, *L'imprenditore*, Bologna, 1970, ps. 34 y sig.

(147) V. además de los autores citados al número 5 supra, Irti, *Proprietà e impresa*, Napoli, 1965, p. 93, quien hace la afirmación citada, tratando del comentado artículo 1615 del cod. civ. it. de 1942.

(148) V. Carrara-Santini, *Contratto agrario*, Enc. del Dir. p. 14. Bassanelli, *Struttura e funzione del contratto agrario*, en Riv. dir. agr. 1952, II, ps. 526 y sig. En el derecho francés, De Juglart, *L'exploitation rurale*, París, 1949, ps. 62 y sig. y Mazaud, *Leçons du droit civil*, 3 ed. al cuidado de De Juglart, tomo III, París, 1968, p. 445, adonde se pone de relieve como "le fermier utilise la chose louée pour développer son exploitation, son entreprise".

(149) V. Bolla-Frassoldati, *Contratto agrario*, *Noviss. Dig. it.* p. 538. Bassanelli, *Struttura e funzione del contratto agrario*, cit., p. 527, señala cómo el contrato es anterior a la empresa, es un acto de organización, destinado al ejercicio de la empresa. Mediante el arrendamiento puede cederse únicamente el goce del fundo rústico, o bien de la organización de bienes más compleja denominada "azienda". Ver nota 110 supra.

(150) Intentos notables se han hecho también en Francia y España. Ver Marty, *Les contrats agraires en droit français*, en Riv. dir. agr. 1968, I, ps. 229 y sig. quien señala cómo la evolución de los contratos agrarios en Francia se manifiesta primordialmente en los regímenes especiales de los diversos tipos de arrendamientos agrarios y de contratos de compraventa en agricultura. Para el derecho español véanse especialmente Luna Serrano, *La tipicità dei contratti nel quadro della evoluzione del diritto agrario apagnolo*, en Riv. dir. agr., 1969, IV, ps. 441 y sig. Ballesteros y Costea, *Teoria generale del contratto agrario*, en Riv. dir. agr., 1971, I, ps. 324 y sig.

pondientes a la doctrina anterior y a aquella posterior al código civil italiano de 1942. La doctrina anterior al código identificaba como elemento común todo contrato agrario el goce productivo de un fondo rústico y de los otros bienes conexos con la agricultura.⁽¹⁵¹⁾

En la introducción en el código del 1942 de la categoría de la empresa agraria, se establece una relación orgánica entre contrato agrario y empresa agraria, señalándose como elemento común a todo contrato agrario su función económico-social (causa), cual la constitución(de la base material) o el ejercicio de la empresa agraria. Los primeros intentos doctrinales en esta dirección se apoyaron en la relación existente al interno de toda empresa agraria entre el capital (fondiario y mueble) y el trabajo (directivo y ejecutivo). De las diversas combinaciones de los factores productivos en agricultura según su calidad, cantidad y titularidad, surgen las distinciones entre tipos de empresa agraria, desde el punto de vista jurídico, y consecuentemente de los diversos contratos agrarios.⁽¹⁵²⁾ Esta concepción, fundada sobre los elementos económicos de la actividad productiva, ha sido superada por la más moderna doctrina,⁽¹⁵³⁾ que demitiéndose a la autonomía adquirida por la empresa agraria respecto de la titularidad de los factores de la producción, pone el acento en el concurso de los sujetos —generalmente dos— que tienden a vincularse en una forma calificada de cooperación para dar vida a una organización productiva en agricultura.⁽¹⁵⁴⁾ Hoy día se entiende por contrato agrario el contrato colegado a la categoría normativa típica de la empresa agraria.⁽¹⁵⁵⁾

(151) V. por todos, Bolla, *Contratto agrario*, *Nuovo Dig. it.*, 1938, ahora en *Scritti di diritto agrario*, cit., ps. 391 y sig.

(152) V. Carrara, *I contratti agrari*, op. cit., ps. 3 y sig. Pace, *I contratti agrari*, Milano, 1953, ps. 57 y sig.

(153) Para un estudio de la evolución del concepto de contrato agrario en el derecho italiano, ver Galloni, *La comunione di scopo nei contratti agrari*, en *Riv. dir. agr.*, 1965, II, ps. 85-93. Irti, *Appunti per una classificazione dei contratti agrari*, en *Riv. dir. agr.*, 1961, I, ps. 670 y sig.

(154) Bassanelli, *Struttura e funzione*, op. cit. p. 526. Galloni, *La comunione di scopo*, cit., ps. 100 y sig.

(155) La empresa agraria en el cod. cit. it. de 1942 (artículos 2135 y sig.) es regulada como una categoría específica de la empresa en general (artículo 2082), cuyos caracteres particulares derivan de la naturaleza de la actividad productiva realizada por el empresario agrícola, según las modalidades tipificadas en el artículo 2135. De la abundante bibliografía ver esp. Bassanelli, *Dell'impresa agricola*, en *Comentario cod. civ. deScialoja e Branca*, Bologna, 1943, ps. 406 y sig.; Pugliatti, *Terra, azienda agricola e impresa agricola*, cit. ps. 319 y sig.; Romagnoli voz, *Impresa Agraria*, *Noviss. dig. it.*, con referencias biblio-

Desde que el fundamento de la categoría unitaria del contrato agrario reside, en su relación funcional con la empresa agraria, existen diversos tipos de contratos agrarios, correspondientes a los distintos momentos de vida de la empresa.⁽¹⁵⁶⁾ A esta clasificación funcional de los contratos agrarios se agrega tradicionalmente una segunda, que distingue desde el punto de vista de su estructura entre contratos agrarios de estructura asociativa y contratos agrarios de estructura conmutativa.⁽¹⁵⁷⁾ Según esta clasificación, el arrendamiento es definido contrato agrario de estructura conmutativa, o de cambio: el cambio del goce sobre el fondo rústico como bien productivo contra el precio convenido o legalmente determinado. Los extremos de esta segunda clasificación están siendo sin embargo atenuados por una moderna corriente doctrinal, que advierte una estructura común a todos los contratos agrarios.⁽¹⁵⁸⁾

La clasificación funcional de los contratos agrarios se detalla en relación con los cuatro momentos del ciclo de vida de la empresa agraria: organización, funcionamiento, coordinación y crisis, a cada uno de los cuales corresponde un tipo de contrato agrario.⁽¹⁵⁹⁾ El arrendamiento de fundos rústicos pertenece a la categoría

gráficas, y de último Galgano, *L'imprenditore*, cit., ps. 34 y sig. Sobre el concepto de actividad agrícola en el marco más amplio de lo típicamente agrario, ver Carrozza, *La nozione di agrarietà; fondamento ed estensione, ponencia (aún inédita) a las Jornadas italo-españolas de derecho agrario*, Salamanca-Valladolid, 4-8, noviembre, 1972, comentario de Barahona en *Riv. dir. agr.* 1973, II, p. . Sobre el concepto de empresa agraria en el derecho francés, v. De Juglart, *L'exploitation agricole*, cit. ps.3 y sig. Savatier, *L'evolution des structures du droit agricole français*, en *Atti del 1º Conv. Inter. di. Dir. agr. cit.* Vol. I, ps. 483 y sig. Malezieux, *Traite du droit rural*, París, 1972, ps. 108 y sig. En el derecho español especialmente Ballarín, *Derecho Agrario*, Madrid, 1965, ps. 243 y sig. Luna I, ps. 504 y sig.

(156) Bassanelli, en *Fore it.* 1956, I, ps. 104 y sig., y esp. Irti, *Appunti per una classificazione*, Serrano, *La formación dogmática del concepto de derecho agrario*, en *Riv. dir. agr.*, 1972, cit., ps. 690 y sig. Ver cita 159 infra.

(157) Carrara, *I contratti agrari*, cit. ps. 2 y sig. Ballester y Costea, *Teoría generale*, cit. ps. 329 y sig.

(158) V. Galloni, *La comunione di scopo*, cit. ps. 123 y sig. y *Premesse ad una nozione autonoma*, cit. I, ps. 177 y sig. Este autor intenta demostrar cómo en todo contrato agrario, incluyendo aquellos de estructura de cambio como el arrendamiento de fundos rústicos, existe una comunión de fines entre ambos contratantes. En el arrendamiento, el cambio del goce por el precio, según esta tesis, "è atrumentale per realizzare uno scopo pratico ulteriore voluto dalle parti, come e quello della organizzazione produttiva", (*La comunione*, cit. p. 124). Conforme a esta teoría, elementos calificativos de todo contrato agrario son, además de la causa y el objeto, el consenso (realizado sobre un tipo de empresa agraria típica), el fin común de los contratantes (constitución y ejercicio de una empresa agraria), la bilateralidad y la duración (mínima, natural, y legal), (*Premesse*, cit. ps. 193 y sig.).

(159) La clasificación es del Irti, *Appunti*, cit. ps. 690 y sig. y se especifica en la siguiente manera: 1) contratos agrarios de organización, que pueden tener estructura de cambio

de los contratos agrarios de organización, en cuanto permite al futuro empresario concentrar los factores de la producción a los fines jurídicamente típicos de la gestión productiva. La empresa del arrendatario constituye uno de los tipos de empresa agraria sobre fundo ajeno, sobre "fondo non proprie",⁽¹⁶⁰⁾ y es objeto de una tutela especial en el ordenamiento como organismo productivo en agricultura.

Las nuevas directivas de la política agraria de los países europeos tienden, como ha sido mencionado en la Introducción a este trabajo, a proteger la gestión del arrendatario en vista del interés comunitario y nacional al fomento de la producción agrícola. El contrato de arrendamiento de fundos rústicos se encuentra hoy vinculado al interés público,⁽¹⁶¹⁾ y su régimen jurídico manifiesta la complementariedad entre derecho público y derecho privado que tiende a suprimir esta distinción en el estudio de la entera disciplina del derecho agrario.⁽¹⁶²⁾

La tutela del interés de la comunidad en el arrendamiento de fundos rústicos se manifiesta no únicamente a través de la declaración explícita de la mayoría de las leyes de cada país del ca-

(arrendamiento, asignación en régimen de reforma agraria, contrato de trabajo con tributación en cuota) o asociativa (aparcería de tierra y de ganados (soccida), la colonia parciaria); 2) contratos agrarios de funcionamiento, es decir, contratos (de empleo o de mandato) que cumplan la función de sustituir al empresario en el ejercicio de la actividad económica; 3) contratos agrarios de coordinación, que restringen la libertad de concurrencia entre empresas de la misma categoría; 4) relaciones contractuales referidas a la crisis de la empresa, que determinan el control de la gestión en la actividad económica.

(160) Irti, Proprietà e impresa, cit. p. 93. Carrara, I contratti agrari, cit. 3. Así también Malezieux, op. cit. p. 105, quien pone de relieve como "la dissociation de l'entreprise agricole et de la propriete eu sol est realisee dans le cas des exploitations louees. Dans le cas du fermage... la conclusion du bail rend impossible l'existence de l'entreprise dans le patrimoine du propriétaire da sol et rend possible cette existence dans le patrimoine du fermier".

(161) V. Galloni, Limiti dell'autonomia privata nella nuova disciplina dei contratti agrari, cit. p. 79. La vinculación del contrato al interés general implica la posibilidad de sus modificaciones por intervención pública de naturaleza administrativa, legislativa y aún judicial. Sobre el particular véase Cappelletti, Il problema processuale del diritto agrario alla luce delle tendenze pianificatrice delle costituzioni moderne, en Atti della seconda assemblea, cit. Vol. II, ps. 475 y sig.

(162) Frente al desarrollo de esta disciplina, resulta hoy superada la idea que el derecho agrario "non é che una branca del diritto civile", según la expresión de Betti en Lezioni di diritto civile sui contratti agrari, Milano, 1957, p. 1. Las relaciones jurídicas que se forman en el ejercicio de la agricultura son en la actualidad objeto de la más variada intervención pública, como hemos dicho a la nota anterior, y el derecho agrario se sustrae del ámbito en este sentido limitado del derecho civil. Ver Carrozza, L'assegnazione delle terre di riforma come posizione di studio del diritto agrario, Milano, 1957, ps. 10-12, nota 8.

rácter de orden público de sus disposiciones, sino también en la constitución y funcionamiento de mecanismos administrativos y de órganos jurisdiccionales de competencia especializada.⁽¹⁶³⁾ El régimen jurídico de las relaciones entre arrendador y arrendatario, cuya armonización adecuada se traduce en un incremento de la productividad y en una mayor justicia social, manifiesta la aspiración a la tutela de los diversos órdenes de intereses presentes en el contrato.⁽¹⁶⁴⁾

Una vez delineados los aspectos salientes del proceso de evolución del arrendamiento de fundos rústicos como contrato agrario, creemos conveniente hacer una referencia, aunque breve, a las legislaciones actuales de algunos países europeos,⁽¹⁶⁵⁾ poniendo de relieve aquellas normas reguladoras del contrato más directamente relacionadas con la protección de la empresa del arrendatario y del interés público al aumento de la producción agrícola. Entendemos como tales las normas correspondientes al régimen de las mejoras realizadas sobre el fundo durante la ejecución del contrato, principalmente de aquellas realizadas por el arrendatario, a la duración del contrato, y a todo lo concerniente al pago de la renta, recordando que forman una unidad funcional en la moderna disciplina del arrendamiento rústico.⁽¹⁶⁶⁾

(163) V. Abenscur, Moral López, y Jacoby, Los arrendamientos rústicos; Principios de legislación (Estudio de derecho comparado), Roma 1957, ps. 49 y sig. Sobre los mecanismos administrativos y particularmente sobre los tribunales agrarios en el derecho europeo actual ver Germanó, Il processo agrario, cit. ps. 19 y sig. y 121 y sig.

(164) Así para Capograssi, Agricoltura diritto proprietá, cit. p. 250, el problema fundamental que afronta el derecho agrario es el de unir tres "vidas", la vida del individuo, la vida de la comunidad y la "vida della terra", y agrega: "tutte e tre debbono unirse e debbono unirse come vita, non come sfruttamento o asservimento l'una dell'altra".

(165) Tratamos aquí de la legislación francesa, italiana, y española, así como también del derecho inglés, cuyo régimen en materia, no obstante la diversidad de sistema jurídico, la sitúan entre las más avanzadas en los ordenamientos europeos. La evolución del arrendamiento de fundos rústicos en Inglaterra se explica en vista del alto porcentaje (64%) de la tierra que es arrendada en este país. En Francia se arrienda el 38% de la tierra cultivable, en Italia el 19% (pero otro 33% es concedida en aparcería o colonia parciaria), y en España el 22% (con un 14% adicional en aparcería). Sobre los primeros tres países ver los datos que refiere, tomados de diversas fuentes, Germanó, Il processo agrario, cit. p. 21. Para España ver los datos del Censo Agrario de 1962, citados y comentados por Sanz Jarque, La problemática de los arrendamientos rústicos y de las aparcerías, en Derecho y reforma agraria, Universidad de los Andes, Venezuela, 1970, (Nº 2), ps. 134-135.

(166) Recuérdese lo dicho al Nº 6 supra, adonde además hemos ya tratado de la transmisión del arrendamiento, pertinente a este estudio (que analiza el arrendamiento de fundos rústicos también como instrumento de política agraria), en cuanto las cualidades personales y técnicas del arrendatario tienen importancia en la dirección de la empresa productiva.

a) Mejoras. El mejoramiento del fundo se configura como una *fattispecie* compleja, compuesta de un acto jurídico (acto real no negocial), el acto de mejoramiento, y de un hecho natural, que constituye el resultado del acto de mejoramiento, o sea la mejora material.⁽¹⁶⁷⁾

Tratando del mejoramiento del fundo, interesa primordialmente relevar, frente a la legislación europea en materia, la atribución al arrendatario del poder de realizar el acto jurídico de mejora,⁽¹⁶⁸⁾ y consecuentemente de los efectos jurídicos del mejoramiento, en manera particular del derecho (de crédito) del arrendatario a una indemnización por su mejora. La cuestión implica considerar la legitimación del arrendatario, que se resuelve en su poder de mejorar,⁽¹⁶⁹⁾ a realizar determinados actos de mejoramiento, como consecuencia de los cuales surge a cargo del propietario una obligación de indemnizarlo en la medida y según las modalidades dispuestas en cada ordenamiento nacional.

El problema jurídico fundamental en materia se entra en el interés del arrendatario a mejorar el fundo a los fines de obtener una mayor productividad en su provecho, y el interés del propietario de apropiarse de las mejoras sobre el fundo. En grado superior los intereses públicos se dirigen a favorecer las iniciativas del arrendatario que incrementen la producción agrícola y estimulen la capacidad productiva del fundo.⁽¹⁷⁰⁾

En Inglaterra la lucha de los arrendatarios por obtener el poder autónomo de mejorar y una indemnización por sus mejoras comenzó a principios del siglo pasado, manifestándose desde enton-

(167) Tales son los presupuestos categoriales metodológicos empleados por Carrozza en su citada obra, *I miglioramenti delle cose nella teoria generale e nei rapporti agrarie*, Vol. I, ps. 1-7, quien explica la "*fattispecie complessa*" del mejoramiento distinguiendo entre el acto jurídico de mejora y el resultado de este. Este criterio metodológico permite la construcción de una teoría del mejoramiento agrario, cuyo estudio compete precisamente al derecho agrario (ver del mismo autor *I miglioramenti agrari*, en *Gli istituti di diritto agrario*, Vol. I, Milano 1962, p. 190 y *Linee di una teoria dei miglioramenti agrari*, en *Atti della prima assemblea*, cit. Vol. II, ps. 117 y sig.) además de distinguir nitidamente el mejoramiento de la accesión y la adición.

(168) El problema de la atribución al arrendatario del poder de mejorar se refiere a su consideración como poder autónomo, pues en el caso de su concesión total o parcial de parte del arrendador, la cuestión se reduce a una mera interpretación de la voluntad negocial. Ver Carrozza, *I miglioramenti delle cose*, cit. p. 121.

(169) V. Carrozza, op. ult. cit. ps. 69 y sig.

(170) V. Carrozza, op. ult. cit. ps. 19 y sig. Savatier, *L'expérience française du nouveau statut des baux ruraux*, en *Riv. dir. agr.* 1956, ps. 39 y sig.

ces una corriente jurisprudencial y legislativa favorable a sus intereses.⁽¹⁷¹⁾ En el derecho contemporáneo, las Sections 46 a 48 del *Agricultural Holdings Act* de 1948 y la Section 4 del *Agricultural Act* de 1958 permiten al arrendatario o "tenant" realizar "short term improvements" sin requerir el consentimiento del arrendador.⁽¹⁷²⁾ Para los "long term improvements", regulados en la 3 Schedule del *Agri. Hold. Act* de 1948, es necesario el consentimiento del arrendador, en cuanto se trata de obras que inciden sobre la destinación del fundo. A falta de este consentimiento el arrendatario puede recurrir al *Agricultural Land Tribunal*, cuya autorización sustituye a todo efecto la voluntad del "landlord".⁽¹⁷³⁾

En Francia puede el arrendatario realizar las llamadas "ameliorations culturales" sin requerir el consentimiento del arrendador o "bailleur", siendo este necesario para las "ameliorations foncières" (artículos 848 y 850 code rural). El primer tipo de mejoras son aquellas consideradas normales en el ejercicio del cultivo mientras que las segundas implican una modificación sustancial en la destinación del fundo (mutación del tipo de cultivo, construcción de edificios, etc.).⁽¹⁷⁴⁾ Cuando el arrendador no consienta a la realización de las "ameliorations foncières", puede el arrendatario recurrir a un "Tribunal paritaire des baux ruraux" a fin de obtener la correspondiente autorización.⁽¹⁷⁵⁾

En el derecho positivo italiano actual, la ley 11 de febrero de 1971, N° 11, no distingue entre mejoramientos desde el punto de vista de su entidad, sino únicamente en relación con los sujetos mejorantes, según se trate de arrendatarios que conducen su empresa con mano de obra asalariada, o de aquellos que cultivan directamente su tierra "col lavoro prevalentemente proprio o di persone della propria famiglia" (artículo 1647 del cod. civ. it.).⁽¹⁷⁶⁾ El ar-

(171) Para una análisis histórico de las decisiones jurisprudenciales y de la evolución legislativa en materia ver Mustoe and Wood, *Agricultural Law and tenant right*, London 1959, ps. 205 y sig.

(172) Sobre el concepto de las así llamadas mejoras a corto plazo ("short term improvements") y mejoras a largo plazo ("long term improvements") en el derecho inglés ver Scammell, *The law of agricultural holdings*, London 1964, ps. 216 y sig.

(173) V. Mustoe and Wood, op. ult. cit. ps. 242 y sig. Kolbert, *The english law relating to the repair and improvement of settled agricultural estates*, en *Riv. dir. agr.* 1964, I, p. 191.

(174) V. Guilbaud, *Le status du fermage et du metayage*, Paris 1964, ps. 95 y sig. Megret, *Baux ruraux*, Paris 1968, ps. 40 y sig.

(175) V. Hebraud, *E tendue et caracteres de la competence du tribunal paritaire des baux ruraux*, en *Riv. tri. droit civ.*, 1971, p. 888.

título 11 de la ley faculta tanto al arrendador cuanto al arrendatario no cultivador directo a realizar mejoramientos del fundo siempre que correspondan a los programas o las tendencias regionales zonales de desarrollo agrícola, a juicio de la autoridad administrativa competente (Ispettorato agrario della provincia).⁽¹⁷⁷⁾ Según el artículo 14 el arrendatario cultivador directo no está obligado a comunicar su intención de realizar mejoramientos a la autoridad administrativa, siendo suficiente un aviso al arrendador.⁽¹⁷⁸⁾

En España el capítulo V del reglamento a la ley de 15 de marzo de 1935,⁽¹⁷⁹⁾ distingue las mejoras sobre el fundo en mejoras obligatorias, necesarias y útiles. Las llamadas mejoras obligatorias y mejoras necesarias son en realidad reparaciones requeridas para el mantenimiento del fundo e impuestas al propietario por la ley o por resolución administrativa (artículos 19 y 22 del reglamento). Las mejoras útiles, entendiendo por tales aquellas que aumenten sustancialmente la producción o el valor de la finca, pueden ser realizadas por el arrendador y/o por el arrendatario, previo acuerdo de partes o en su defecto por decisión del tribunal competente. Si las realiza el arrendador dan lugar, al igual que en el caso de las mejoras obligatorias, a una elevación del precio de la renta. Si las lleva a cabo el arrendatario, con el necesario conocimiento del arrendatario a fines de fiscalización de los gastos, tiene derecho a una indemnización proporcional al aumento del valor o al incremento de la producción obtenido.⁽¹⁸⁰⁾

(176) Ver sobre el particular Massart, L'affitto di fondo rustico, op. cit. ps. 70 y sig. Parla-greco, Affitto di fondi rustici e sua evoluzione giuridica, en Giur. agr. it. 1971, p. 135. La nueva legislación mantiene, con calificaciones (artículos 24 y 25), la distinción entre arrendatarios establecida por el código italiano de 1942, artículos 1647-1654. Sobre el concepto de arrendamiento a cultivador directo véase esp. Bassanelli, Affitto di fondo rustico, cit. N.º 27. Resulta interesante agregar que las disposiciones de la comunidad europea en materia de arrendamiento de fundos rústicos plantean al derecho italiano la necesidad de revisar este régimen diferencial entre arrendatarios de fundos rústicos, acogido también, (por influencia italiana) en el cod. civ. portugués de 1966, artículos 1064 y sig. Ver Carrozza, Il fatto poliiico nell' ordinamento giuridico della agricoltura, cit. p. 116.

(177) V. Massart, L'affitto di fundo rusico, cit. p. 70.

(178) Esta diferencia se explica en base al menor poder económico y consiguiente menor poder de transformación del fundo del cultivador directo. V. Mosco, L'affitto di fondo rustico, Bari 1971, p. 81.

(179) El reglamento es el decreto 745/1.935 de 29 de abril de 1959, y recopila en forma coordinada el derecho vigente en materia.

(180) Además del conocimiento del arrendador, se requiere que el valor mayor de la finca persista al extinguirse el arrendamiento. Sobre la disciplina de las mejoras útiles, criticada por la doctrina por las limitaciones impuestas al arrendatario, ver Ballarín Marcial, La estructura de la propiedad desde el punto de vista de los contratos agrarios, en Atti della prima assemblea, cit. Vol. II, ps. 44 y sig.

b) Duración. En el arrendamiento de fundos rústicos la duración adquiere una relevancia particular como resultado de la relación instrumental del contrato con la empresa del arrendatario. El arrendamiento rústico es definido contrato a tracto sucesivo, o "contrato de duración" con lo que se quiere indicar que su ejecución no se agota en un solo momento sino que se desenvuelve por un período de tiempo de longitud apreciable.⁽¹⁸¹⁾ Una duración apropiadamente larga del arrendamiento otorga una mayor estabilidad al arrendatario, estimulándolo a realizar mejoras al garantizarle su disfrute por un cierto período, favoreciendo así una cultiva-ción más productiva del fundo.

Como hemos ya señalado, el arrendamiento da lugar a una escisión entre la propiedad de la tierra y la empresa agraria del arrendatario, manifestándose la contraposición de intereses a propósito de la duración del contrato. Mientras el arrendador pretende la conservación y valorización del suelo, el arrendatario intenta obtener el mayor provecho posible durante el transcurso del contrato, con lo que puede perjudicar no sólo los intereses del propietario sino también aquellos de la comunidad. A fin de conciliar, al menos en cierta medida, este conflicto de intereses, las modernas legislaciones se dirigen a propiciar la estabilidad del arrendatario sobre el fundo. En algunos ordenamientos, la ley favorece la concentración de la empresa con la propiedad en fase sucesiva al cumplimiento del contrato.⁽¹⁸²⁾

La tutela a la estabilidad del arrendatario sobre el fundo contrasta con la disciplina de los códigos decimonónicos, cuya protección al propietario como titular de un derecho absoluto y exclusivo sobre la tierra se manifestaba a través de una tendencia contraria, precisamente el establecimiento de límites máximos al

(181) V. Carrara, I contratti agrari, cit. p. 324. Sobre la relevancia del tiempo en la satisfacción de los intereses de las partes en determinados contratos de *durata*, ver Oppo, I contratti di durata, en Riv. dir. comm., 1943, I, ps. 150 y sig.

(182) V. Bassanelli, Struttura e funbione del contratto agrario, cit. p. 150, quien pone de relieve como la inestabilidad de la relación temporalmente limitada perjudica a las partes (particularmente al arrendatario) y a la comunidad al detenerse la actividad productiva con toma modernamente otro cariz, concediéndosele un derecho de prelación para la compra la extinción del contrato. La protección a la continuidad de la empresa del arrendatario del fundo cuando el propietario decida venderlo. Sobre las diversas modalidades de acceso de los arrendatarios a la propiedad del fundo en el derecho comparado, ver Abensour, Moral López, y Jacoby, Los arrendamientos rústicos, op. cit. ps. 40 y sig.

contrato de arrendamiento.⁽¹⁸³⁾ En los ordenamientos contemporáneos, la duración de la empresa, cuya continuidad es tutelada por normas de derecho necesario.

En el actual derecho francés, la duración mínima del contrato es de nueve años, "non obstant toutes clauses et tous usages contraires" (artículo 811 code rural). Existe además una categoría especial de arrendamientos rústicos, el llamado "bail á longue terme", cuya duración mínima es de 18 y 25 años.⁽¹⁸⁴⁾ El artículo 837 del code rural establece a favor del arrendatario o "preneur" un derecho de renovación del contrato por un término idéntico, a la que puede oponerse el arrendador o "bailleur" únicamente con base en motivos taxativamente previstos en los artículos 811, 845, 846, 946 del code rural.⁽¹⁸⁵⁾

En Italia al igual que en Francia es fijada legalmente la duración de los contratos de arrendamiento, pero únicamente respecto de los arrendatarios que conducen el fundo con mano de obra asalariada. Los contratos con arrendatarios que cultivan personalmente el fundo y con ayuda de su familia pueden estipularse a tiempo indeterminado estando sin embargo en la actualidad sujetas a la prórroga legal.⁽¹⁸⁶⁾ Por lo que se refiere a los contratos celebrados

(183) Para esta interpretación de la diversidad de políticas legislativas en materia ver Galloni, *Premesse ad una nozione autonoma dell'affitto di fondi rusici*, cit., I, p. 193, según el cual las codificaciones del siglo XIX tutelaban en esta forma la propiedad contra la tendencia a la transformación del derecho del arrendatario a un derecho real a través de la "locatio a longum tempus". Sobre este último contrato v. Grossi, *Locatio a longum tempus*, *Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Napoli, 1963.

(184) Este contrato fue introducido en el ordenamiento francés por la ley número 70-1928 de 31 diciembre, 1970 (modificada por ley N° 72-9 del 3 de enero de 1972). Su régimen contiene excepciones a las normas que regulan el pago de la renta y la ejecución de mejoras en el arrendamiento rústico ordinario. El canon debe fijarse en una cantidad determinada de los principales productos de la región, pero en vez de aplicarse el artículo 812 del code rural, se calcula con base a la producción media del fundo durante los últimos cinco años; respecto de las mejoras, el arrendatario puede realizar las que desee sin requerir el consentimiento del arrendador, siempre y cuando su amortización termine en los próximos cinco años después de la terminación del arrendamiento. Ver Ourliac y De Juglart, *Les baux ruraux a long terme* (Lois du 31 décembre, 1970, et du 3 janvier, 1972), en *Juris Classeur Periodique*, 1972, Doct., N° 2449.

(185) El sistema francés de la renovación salvo justa causa ha sido criticado por Savatier, *L'expérience française du nouveau statut des baux ruraux*, cit., p. 42, quien considera constituye un privilegio de los "beati possidentes" sin ofrecer garantía de beneficio en el interés de la comunidad. Sobre la justa causa en el desahucio del arrendatario, v. Betti, *Lezioni di diritto civile sui contratti agrari*, cit. ps. 92 y sig.

(186) Los contratos de arrendatarios cultivadores directos, según la distinción del derecho italiano mencionada en la nota 176 supra se rigen por lo dispuesto en el artículo 1630 del cod.

por arrendatarios no cultivadores directos, el artículo 17 de la ley de 11 de febrero de 1971, N° 11, establece la duración mínima de quince años, modificando expresamente el artículo 1 de la ley de 22 de julio de 1966, N° 606, que prescribía un período mínimo de seis años.⁽¹⁸⁷⁾

Esta ley del 1971 colega la duración del contrato a la realización de mejoras, como se deriva de la inclusión del mencionado artículo 17 en el título segundo, que trata de los poderes del arrendatario en la dirección del fundo y la celebración de mejoras. El artículo 12 de la ley, correspondiente al mismo título, instituye la prórroga obligatoria del contrato por un período no inferior a doce años cuando el arrendatario, cumpliendo con el procedimiento establecido en los artículos 11 y 14 de la ley, haya mejorado con sus propios recursos el fundo.⁽¹⁸⁸⁾

En España la legislación vigente del arrendamiento de fundos rústicos establece plazos diversos de duración mínima del contrato según la cuantía de la renta. Para aquellos contratos en que esta sea igual o superior a las cinco mil pesetas la duración es de seis años. Cuando la renta no alcance esta cifra, el arrendamiento tendrá un período mínimo de tres años. Para el caso en que la finca sea dedicada principalmente a la cría de ganado, el plazo mínimo de duración del contrato es tres años, independientemente de la cuantía de la renta.⁽¹⁸⁹⁾ Es interesante mencionar que el arrendador

cit. it. de 1942. El artículo 14 de la ley 756 de 1964 ha sin embargo, prorrogado dichos contratos "fino a nuova disposizione". V. *Atti del seminario 1966 del IIDAIC*, cit. p. 47.

(187) Sobre esta última ley v. Geri, *La durata dell'affitto a conduttori non coltivatori diretti secondo la nuova legge 22 luglio 1966, N. 606*, en *Giur. agr. it.* 1967, p. 263.

(188) La manera en que el legislador italiano ha introducido estas innovaciones ha causado cierta perplejidad en doctrina. Para Massart, *L'affitto di fondo rustico*, cit. p. 96, el artículo 17 se dirige a tutelar la continuidad de la empresa en el interés general y no únicamente en aquel del arrendatario, por lo que no parece adecuado limitarlo a aquellas mejoras realizadas (por calificación expresa) por el arrendatario. Para Mosco, *L'affitto di fondo rustico*, cit. p. 98, de la relación entre los artículos 12 y 17 resulta una "delle piu gravi violazioni dell'autonomia contrattuale operate dalla legge".

(189) Se establece además un derecho de prórroga a favor del arrendatario, que lo faculta a continuar el contrato por otro período de 6 años tratándose de arrendamientos de cuantía igual o superior a las 5.000 pesetas, mientras que en la otra hipótesis mencionada, el cultivador puede prorrogarlo sucesivamente durante 15 años (artículos 10 y 11 del Reglamento). El derecho de prórroga queda sin efecto cuando en la primera categoría de arrendamiento el propietario se proponga explotar directamente su tierra. V. sobre la ley 16 de julio de 1954, que en materia fue recogida por el reglamento de 1959 que comentamos, Rodríguez-Solano y García-Galán, *Arrendamientos rústicos (Legislación y jurisprudencia)*, Madrid, Vol. I, 1957, p. 62.

puede poner fin al contrato desahuciendo judicialmente al arrendatario cuando este no demuestre la debida diligencia en el cultivo y la conservación del fundo.⁽¹⁹⁰⁾

En el derecho inglés el artículo 2 del Agricultural Holding Act de 1948 establece una duración mínima de un año a todo arrendamiento, elevándose por determinación legal a este término todo contrato estipulado con una duración inferior. El artículo 3 del Agricultural Holding (Scotland) Act de 1949 y el artículo 4 del Agricultural Holding Act de 1958 preveen la renovación tácita anual de los arrendamientos, y limitan las causales al desahucio del arrendatario, que debe ser notificado a este con al menos un año de antelación a su fecha efectiva. Cuando el arrendatario conteste con una "counter-notice" al requerimiento del "landlord", es el juez del "Agricultural Land Tribunal" quien debe autorizar el desahucio.⁽¹⁹¹⁾

c) Renta. En el arrendamiento de fundos rústicos, clasificado como contrato agrario de cambio, la obligación del arrendatario de corresponder, mediante el pago de la renta, a la concesión del goce del fundo, adquiere características particulares que demuestran la tutela otorgada por el ordenamiento a la empresa del arrendatario. Modernamente el canon es considerado en relación con las prestaciones de las partes, y debe constituir un correspectivo al goce efectivo del fundo. La prestación del arrendador (concesión del fundo) satisface el interés del arrendatario a los fines del ejercicio de la empresa agraria, y la prestación de este último (pago de la renta) satisface el interés del arrendador a un beneficio fundiario.⁽¹⁹²⁾

A la función de equivalencia de las prestaciones de las partes en el arrendamiento de fundos rústicos⁽¹⁹³⁾ corresponden los

(190) Sobre las causas de extinción del contrato, Cap. VI del Reglamento, artículos 24-36, ver Ballarín, La estructura de la propiedad, cit. ps. 46 y sigs.

(191) Ver Jackson and Muir Watt, Agricultural Holdings, London, 1959, ps. 46 y sig. Mustoe and Wood, Agricultural Law and tenant right, cit. ps. 142 y sig.

(192) Parlagreco, Il "canone locatizio" nel contratto di affitto agricolo, Milano, 1964, ps. 3 y sig. pone de relieve las relaciones entre el pago de la renta y las características de onerosidad, conmutatividad, y correspectividad del arrendamiento de fundos rústicos. Sobre estos conceptos en la teoría general del contrato ver Messineo, Contratto, Enc. del dir. Vol IX, ps. 817, 924, 920.

(193) La equivalencia de las prestaciones constituye un elemento de seguridad para el arrendatario, quien estará en mejor disposición de incrementar y mejorar la producción del fundo cuando

problemas de mayor interés jurídico respecto del pago de la renta, cuales especialmente la fijación de su cuantía en dinero o en productos del fundo, y la posibilidad de su control y eventual reducción ante el advenimiento de hechos y circunstancias excepcionales.

El derecho positivo y la práctica contractual conocen diversas modalidades de pago de la renta en dinero o en productos, tales como el pago en cantidad fija de dinero, en cantidad fija de productos, parte en dinero y parte en productos, en dinero con referencia al precio de una cantidad determinada de productos, en cuota parciaria de productos de la cosecha anual o bien en una suma de dinero determinada en referencia al precio de la cuota de productos.⁽¹⁹⁴⁾

Las legislaciones española, francesa e inglesa permiten el pago de la renta en dinero o en productos del fundo, mientras que la actual legislación italiana establece únicamente el pago en dinero.⁽¹⁹⁵⁾

En España el artículo 7 del tantas veces citado Reglamento de 1959 dispone que la fijación de la renta queda al arbitrio de las partes, con las excepciones que se dirán, debiendo estipularse en una cantidad determinada de trigo, prescribiendo seguidamente que "de establecerse la renta en dinero o en otra especie distinta del trigo, se puede operar en cualquier momento la conversión en trigo".⁽¹⁹⁶⁾

el canon corresponde al rendimiento efectivo de la tierra. Véase Abensour, Moral López y Jacoby, Los arrendamientos rústicos, cit. p. 35.

(194) Para una explicación de los diversos sistemas de fijación de la renta véase Bassanelli, Affitto di fondo rustico, cit. N° 5. La diversidad de sistemas se explica por el intento del legislador y de las partes de equilibrar en lo posible la entidad de las prestaciones, adecuando el pago de la renta al goce efectivo del fundo. Según Galloni, La comunione di scopo nei contratti agrari, cit. ps. 134-136, la reducción de la renta en los casos de pérdida de los productos o de improductividad del fundo, se explica en base a la colaboración del arrendante en la gestión del fundo. Para el Bassanelli, op. ult. cit., N° 5 y 7, esta afirmación carece de sentido bajo el punto de vista jurídico, explicándose la reducción de la renta en la hipótesis mencionada por una aplicación del principio "res perit domino", en cuanto los frutos constituyen parte del fundo hasta el momento de su percepción.

(195) Para un análisis histórico de los diversos sistemas de pago de la renta arrendaticia en productos del fundo ver Parlagreco, Il canone locatizio, cit. ps. 22 y sig.; Carrara, I contratti agrari, cit. ps. 210-214.

(196) La disposición se explica considerando que el precio del trigo es fijado anualmente por el Ministerio de la Agricultura. Este control administrativo sobre el precio del trigo, que reverte en un control de la cuantía de las rentas, constituye un instrumento adaptable a las políticas agrícolas dirigidas a la protección de la empresa del arrendatario. Ver Ballarín, La estructura de la propiedad, cit. p. 37.

En Francia las "comissions consultativas des baux ruraux" fijan límites máximos y mínimos a la cuantía de la renta, atenuando la desigualdad de hecho del poder contractual de las partes. En vista de la larga duración del contrato (9 años como mínimo), la legislación establece que la renta no puede determinarse directamente en dinero, pues la devaluación monetaria en el transcurso del contrato vendría a perjudicar al arrendador, provocando una disminución en el uso del contrato.⁽¹⁹⁷⁾ Como consecuencia, el canon debe determinarse en productos del fundo, con referencia a una cierta cantidad de productos de la región natural del departamento adonde esté ubicado el fundo (artículo 812 code rural).

En Inglaterra la modalidad de pago de la renta así como su cuantía pueden ser libremente fijadas por las partes,⁽¹⁹⁸⁾ guardando mayor interés la eventual revisión de su cuantía, de la que se dirá poco más adelante.

En Italia la nueva ley de 11 de febrero de 1971, N° 11 ha modificado radicalmente la disciplina anterior por cuanto se refiere a la modalidad de pago de la renta. Según el artículo 1 de la ley de 12 de junio de 1962, N° 567, el canon debía ser fijado y pagado en una cantidad determinada de productos del fundo, permitiéndose con carácter de excepción el pago en dinero únicamente cuando los usos locales correspondientes así lo autorizaban.⁽¹⁹⁹⁾ La nueva ley establece por el contrario que el canon debe determinarse y pagarse en dinero, eliminando toda otra modalidad de pago posible.⁽²⁰⁰⁾

La política legislativa de protección a la empresa del arrendatario se manifiesta con claridad tratando del problema de la cuantía de la renta que este debe abonar al arrendador. El liberalismo económico, cuyas proyecciones en los códigos del siglo XIX

hemos brevemente examinado al inicio de este trabajo, inspiró el principio contractual de la libre determinación de la renta por acuerdo de partes.⁽²⁰¹⁾ Las modernas legislaciones europeas aquí examinadas, salvo la inglesa con la calificación que se dirá, establecen particulares mecanismos coactivos para la determinación de la cuantía del canon, sustrayéndola en mayor o menor medida del ámbito de la voluntad contractual de las partes.

La fijación administrativa o en su caso jurisdiccional de la cuantía de la renta, conlleva la posibilidad de su control, tendiéndose a garantizar en el interés de las partes y de la comunidad la remuneración equitativa del trabajo del arrendatario y de su familia, así como la buena conducción del fundo.⁽²⁰²⁾

La ley italiana de 11 de febrero de 1971, N° 11 prescribe en su artículo 3 que a los fines de tutela de los intereses antes mencionados, una comisión administrativa provincial deberá establecer cada cuatro años y al menos 6 meses antes del inicio del año agrícola, la fijación del canon por zonas agrarias. En la fijación del canon la comisión tomará como base las rentas dominicales determinadas en el catastro de 1939, estableciendo coeficientes de multiplicación de estas rentas comprendidas entre un mínimo de 12 y un máximo de 45 veces según las directivas de la comisión técnica central.⁽²⁰³⁾ El artículo 5 de esta misma ley establece las modali-

(197) V. Mazeaud, *Leçons du droit civil*, cit. p. 481.

(198) Véase al respecto, Scammel, *The law of agricultural holdings*, cit. p. 89, quien pone de relieve la ausencia de control sobre la renta en el arrendamiento, en cuanto "the law of supply and demand must and will affect the true assesment of a renta of an agricultural holding from time to time".

(199) Sobre esta última ley ver Parlagreco, *Le nuove norme in materia de affitto di fondo rustico*, en *Giur. agr. it.*, 1962, p. 618. Para un estudio de los precedentes históricos a esta ley, v. también del Parlagreco, *Novita legislative per gli affitto di fondi rustici*, en *Riv. dir. agr.* 1962, ps. 422 y sig.

(200) Así lo concluye la doctrina considerando que la nueva norma ha sustituido íntegramente el artículo 1 de la ley del 1962. V. Parlagreco, *La nuova legge sull'affitto dei fondi rustici*, Roma, 1971, p. 3. Como apunta Massart, *L'affitto di fondo rustico*, cit., p. 43, al disponer obligatoriamente el pago en dinero la nueva ley elimina la garantía, establecida a favor de ambas partes, de las oscilaciones de los precios de los productos del fundo en el mercado.

(201) Como hemos observado a la nota 15 supra, el mismo Adam Smith advertía los peligros que tal libertad formal entrañaba debido a la superioridad económica del arrendador. Es interesante mencionar que Pothier, *Trattato della locazione*, cit., p. 36 cuya influencia sobre la disciplina de la locación en el code civil hemos reslatado al N° 2 infra, afirmaba que no era necesaria la correspondencia entre goce y precio, estando sin embargo, obligado el arrendador, por razones de conciencia y de buena fe, a restituir al arrendatario la parte del canon que resultare excesiva en relación con el beneficio obtenido por el arrendatario de su cultivo del fundo. Sobre la determinación de la cuantía del canon en las diversas épocas históricas, Parlagreco, *Il canone locatizio*, cit. ps. 37-41.

(202) Refiriéndose a la citada ley italiana de 12 de junio de 1962 N° 567, cuyo artículo 3 contenía una disposición programática idéntica a la del artículo 3 de la nueva ley del 1971, Bassanelli advertía que más propiamente debía hablarse de una ganancia equitativa del empresario que de una retribución equitativa de su trabajo, desde que las disposiciones sobre el "equo canone" se aplican tanto al arrendatario cultivador directo cuanto al conductor en arrendamiento que contrata trabajo asalariado. Ver, *La legislazione sui contratti agrari*, tela di Penelope, en *Riv. Dir. dell'econ.*, 1969, p. 525. En el mismo sentido respecto de la nueva ley se pronuncia Massart, *L'Affitto di fondo rustico*, cit. p. 46.

(203) Respecto de los coeficientes de multiplicación de las rentas dominicales a los fines de la determinación del canon, la Corte de Casación italiana, en sentencia de 14 de julio de 1972, N° 155 ha declarado, como era de esperarse, la inconstitucionalidad de los artículos 3 y 4 de esta ley, afirmando que tales coeficientes resultan inadecuados y no representativos de la renta que según los artículos 42 y 44 de la Constitución está legitimado a recibir el propietario, operándose a través de la fijación de estos coeficientes una expropiación sin la

dades y los porcentajes de reducción del canon ante el advenimiento de calamidades naturales que causen daños graves a los cultivos provocando el perecimiento de los frutos o su imposibilidad de percepción en medida no inferior al 30% de la producción normal.⁽²⁰⁴⁾

En el derecho francés la determinación de la cuantía del canon en productos del fundo implica dos operaciones, cuales la fijación administrativa de la cuantía media en el departamento y la fijación por las partes en cada "exploitation".⁽²⁰⁵⁾ Las "Commissions consultatives des baux ruraux" establecen niveles máximos y mínimos de la cuantía de la renta en cantidades determinadas de productos del fundo con base a las particularidades agrícolas de cada región del tipo de explotación agrícola local, así como del cultivo y de la calidad del terreno de que se trate.⁽²⁰⁶⁾ En el ámbito de estos límites administrativamente fijados, las partes convienen el precio, que si bien debe ser obligatoriamente calculado en productos del fundo, su modalidad de pago efectivo puede variar por acuerdo entre estas.⁽²⁰⁷⁾

El mismo artículo 812, N° 13 del code rural faculta a cualquiera de las partes a solicitar al "Tribunal paritaire" la revisión de la cuantía de la renta, a partir del tercer año de ejecución del contrato.⁽²⁰⁸⁾ Los artículos 814 y siguientes del code rural permiten al arrendatario obtener una remisión de precio cuando la cosecha perezca por casos fortuitos, siendo la única excepción al principio la contemplada en el artículo 817, cuando el arrendatario asume el riesgo de los casos fortuitos ordinarios.⁽²⁰⁹⁾

indemnización correspondiente, el monto de la cual como la misma Corte ha establecido en varias ocasiones, no debe ser "ne simbolico ne irrisorio". Según la sentencia, los datos catastrales de 1939, por efectos de la devaluación monetaria, debían alcanzar los coeficientes mínimos y máximos de 38 y 105.

(204) La doctrina ha puesto de relieve cómo los acontecimientos dañinos mencionados requieren ser de carácter general y de efectos extensivos a la entera zona agraria. Por todos, v. Massart, *L' affito*, cit. p. 61.

(205) Guilbaud, *Le statut du fermage et du metayage*, cit. p. 177. Mazeaud, *Leçons du droit civil*, cit. p. 481.

(206) En la fijación de esta cuantía las comisiones sin embargo, deben atenerse en su límite máximo a la cantidad de productos que en la región consideraba representaban en 1939 el canon normal del arrendamiento. V. Megret, *Baux ruraux*, cit. ps. 38 y 39.

(207) El artículo 812-1 del code rural prevé el caso de fijación del precio en trigo, que en Francia está también sujeto a un particular control administrativo. V. Guilbaud, *Le statut*, cit., p. 483.

(208) El decreto N° 1069 de 5 octubre de 1960 introduce modificaciones a esta disposición en el caso en que la renta haya sido determinada parte en trigo y parte en otro producto del fundo. V. Mazeaud, *Leçons du droit civil*, cit. p. 483.

(209) V. Mazeaud, *Op. y loc. ult. cit.* Guilbaud, *Le statut du fermage*, cit. p. 485.

En España el artículo 7 del Reglamento (Decreto 745/1935 de 29 de abril de 1959) regula el llamado derecho de revisión de la renta, susceptible de ser ejercitado por cualquiera de los contratantes, mediante la solicitud al Tribunal competente de su fijación definitiva.⁽²¹⁰⁾ Además de esta posibilidad de revisión judicial de la renta, contribuyen a restringir el ámbito de la autonomía contractual la alteración de la renta por decisión gubernamental así como la reducción y condonación de esta por el advenimiento de casos fortuitos extraordinarios.⁽²¹¹⁾

En Inglaterra siendo permitida la fijación inicial de la cuantía del canon en el contrato por la libre voluntad de las partes, la "Section 8" del "Agricultural Holdings Act" de 1948 autoriza tanto al arrendador como al arrendatario a requerir la intervención de un árbitro para determinar la posibilidad de su variación subsiguiente y el volumen de la nueva renta cuando se admita la modificación del pacto original. En términos generales el árbitro puede modificar la cuantía de la renta cuando mejoras hayan sido realizadas por el arrendador sin servirse de un préstamo estatal a esos fines, o bien por el arrendatario en cumplimiento de una estipulación contenida en el contrato.⁽²¹²⁾

Existen posibilidades de modificaciones de la renta cuando el arrendador o el arrendatario decidan sustraer parte del fundo de la actividad de cultivo a los propósitos de su conservación como pasto, o bien cuando se haya pactado la prohibición al arrendatario de realizar ciertos actos y el "Agricultural Land Tribunal" altere dicho pacto en vista del interés de alguna de las partes o de la comunidad.⁽²¹³⁾

(210) Exceptuados de la revisión se encuentran sin embargo, aquellos contratos que hubieren sido sometidos al momento de su formulación al conocimiento del juez municipal o comarcal. V. Ballarín, *La estructura de la propiedad*, cit. p. 37. Luna Serrano, *La tipicità dei contratti nel quadro della evoluzione del diritto agrario spagnolo*, cit. p. 455.

(211) La cuantía de la renta arrendaticia se encuentra sujeta, como observamos en la nota 196 supra, al precio del trigo. El artículo 8 del reglamento enumera como casos fortuitos extraordinarios que dan lugar a la reducción o condonación de la renta los terremotos, la inundación insólita, la guerra, la langosta y otros semejantes. V. Ballarín, *La estructura de la propiedad*, cit. p. 38.

(212) Para las varias hipótesis en que tales mejoras dan lugar al aumento de la renta ver Mustoe and Wood, *Agricultural law and tenant right*, cit. p. 129. Akins, *Landlord and tenant*, London 1967, ps. 81-82.

(213) Sobre la sustracción de parte del fundo a la actividad de cultivo, (Section 65 del Agricultural Holdings act de 1948). V. Mustoe and Wood, *op. ult. cit.* p. 138. Sobre los actos mencionados, que incluyen la quema de hierbas y la sustitución de cultivos secundarios, (Schedule 1, del Agricultural Holdings act de 1953). V. Scammell, *The law of agricultural holdings*, London 1964, ps. 81 y sig.