

La crisis de la contratación agraria*

Por: LUIS ALBERTO GAZZOLO

Profesor Principal

Resumen.— A través de este estudio se resalta el hecho de las sociedades actuales de progresar del contrato al status, y se pretende establecer el lindero demarcatorio entre la contratación agraria y la civil, resaltando sus caracteres esenciales; se señala también que el concepto unificante del contrato agrario tiene que buscarse en la causa, es decir, en la finalidad productiva y no en el objeto (goce y utilización) del fundo.

Analiza los principios fundamentales del contrato agrario; la finalidad y objeto de dicha contratación, haciendo hincapié en la intervención pública en agricultura, exponiendo los instrumentos que anota el profesor Vittorio Menichincheri en dicha intervención.

Concluye el estudio con la clasificación de los contratos y el análisis de los tradicionales convenios de yanaconaje y colonato, figuras que se han convertido, por la Ley de la Reforma Agraria, en simples contratos laborales y en convenios de "enfeudamiento"; termina con los contratos señalados en el Decreto Ley Nº 17716.

El Colonato.— El Colonato peruano es muy diferente al tipo de Colonia Parciaria existente en Europa, en especial en Italia, que consiste en que un concedente y uno o más colonos se asocian para el cultivo del fundo dividiéndose los productos y las utilidades en la medida en que se ha estipulado. Como vemos, en este contrato hay una noción de equivalencia o de equilibrio, cosa que no sucede en el Colonato Peruano.

En el Diccionario Enciclopédico del Perú, se registra el Colonato como "Sistema de trabajo empleado en algunos latifundios de la serranía y en el cual se revelan supervivencias de las formas feudales de tenencia de tierra. Los propietarios aceptan en calidad de "Colonos" a los labradores indígenas o mestizos, que carecen de tierras y fijan cierta prestación de trabajo como

(*) La primera parte se publicó en el Vol. 35 de 1971 págs. 125-160.

te utiliza "allegados", los que a su vez hacen uso de los "Manipuras". (29)

Las condiciones pactadas en esta modalidad de arrendamiento son las siguientes:

- a.—El arrendire recibe una extensión de terreno de 40 a 80 o 100 hectáreas vírgenes o mostrencas, que le proporciona el afincado.
- b.—El pago de la renta de la parcela es en trabajo, que se realiza en la propiedad del afincado o terrateniente.
- c.—El arrendire además de las condiciones realiza "faenas" o trabajos en forma gratuita e independientes del pago de la parcela.
- d.—El afincado tan luego se percata que el terreno está abierto o sea la chacra hecha, por regla general le quita el terreno al arrendire.
- e.—En la explotación de las tierras que efectúa el arrendire, interviene un tercero llamado "Allegado". El Allegado recibe la parcela del arrendire, contrayendo las mismas obligaciones y realizando las mismas "faenas" que contrae el arrendire con el "afincado o terrateniente". Ha sucedido muchas veces que, los allegados son tan numerosos, que el arrendire se libera de trabajar para el afincado, puesto que todas las faenas y obligaciones las cumplen los "allegados".
- f.—El Allegado a su vez utiliza el "Habilitado" en las mismas condiciones que el Allegado.

Edgard Sotomayor en su trabajo "El contrato de Arriendo en la Provincia de la Convención, afirma también que existe en esta zona el "Medio arriendo" conocido con el nombre de "Muyuy", consistente en que el afincado, cuando lo cree conveniente, divide un "arriendo" en dos medios arriendos, en tal forma que puede disponer de los sujetos pasivos que le son útiles en las "Mingas Generales".

Fácil es comprender el por qué todas estas particularidades de esta zona, fueron la causa de la primera ley zonal de Reforma Agraria N° 14444.

(29) Condición de Manipura, es la del trabajo del hombre por 10 a 20 días, en las cosechas de cacao, coca, té, café, etc., percibiendo un jornal simbólico.

Aparcería.— Puede definirse como el contrato por el cual una parte (concedente, propietario, usufructuario, arrendatario etc.) se asocia con otra (aparcero) para cultivar una parcela de terreno dividiéndose los productos y las utilidades.

Durante mucho tiempo se sostuvo que la *aparcería* no era otra cosa que un contrato de locación de cosas o de obras; esta tendencia sostenida por Colin et Capitant y Baudry-Lacantinerie es la corriente que ha primado en Francia y que la asimila a un arrendamiento. Pero como bien dice Zulueta: "...Lo que diferencia esencialmente la *Aparcería* del arrendamiento, es la distribución de los productos por partes alícuotas o iguales y no mediante un canon fijo" (30).

Otra tendencia es la de considerarla como una sociedad, pues en ella se encuentran casi todos los elementos que caracterizan a la sociedad o sea aportes de ambas partes, el interés común y la participación en las utilidades y las pérdidas. Desde luego se trata de una sociedad *sui generis*, que se diferencia precisamente de la sociedad comercial por numerosos aspectos propios tales como: el carácter exclusivamente bilateral, la limitación de la libertad, la que se halla encaminada a un solo fin rigurosamente especificado. Pero a pesar de que la *aparcería* se asemeja mucho a la sociedad, no se puede confundir con ella por las siguientes diferencias:

- 1.—La *aparcería* es un contrato necesariamente bilateral, en cambio la sociedad es un convenio plurilateral, es decir se puede celebrar entre más de dos personas. Podrá argüirse al respecto, que también en el contrato de *aparcería* pueden participar más de dos personas y en efecto, muchas veces sucede así cuando el *aparcero* trabaja en unión con su familia; pero aun en este caso, la doctrina actual admite que el contrato es bilateral, ya que el *aparcero* y los componentes de su familia constituyen un centro único de intereses, vale decir una sola parte.
- 2.—En la Sociedad, la gestión es regida en todo momento por la voluntad común de todos los socios; en la *aparcería* la dirección se atribuye sólo al concedente, quien imparte las directivas al *aparcero* y sus familiares.

(30) Derecho Agrario.— Zulueta.

- 3.—En el contrato de Sociedad surge una personalidad distinta de la de cada uno de los socios, los bienes aportados son de la sociedad y no de los socios; la Sociedad es una persona jurídica, la *aparcería* no es persona jurídica.
- 4.—En toda Sociedad las ganancias y las pérdidas se sopor-tan entre los socios en igual proporción; ésto no sucede en cambio en la *aparcería*, puesto que en el caso de pérdida de la cosecha, evidentemente que el más afectado es el *aparcerero* que ha trabajado en vano y no el dueño de las tierras o concedente que las sigue conservando.

De lo expuesto llegamos a la conclusión que la *Aparcería* no es una sociedad, ni tampoco un arrendamiento, por eso algunos tratadistas la consideran dentro de los límites de los contratos innominados, este último es el criterio de Lafaille. Creemos nosotros que es un contrato especial e independiente pese a que la ley 10885 la equipara a la sociedad y la ley 10841 la involucra dentro de las prescripciones del arrendamiento.

Como bien dice el profesor Guillermo Garbarini Islas, en su obra de Derecho Rural Argentino: "Del hecho de que la *aparcería* sea una sociedad o una locación surgen consecuencias importantes, tales por ejemplo, las que se refieren a la terminación de las mismas; si es sociedad corresponderá liquidarlas, y el plazo que habrá que darse al colono será el necesario para ello, en tanto que si es locación, tendrá éste los plazos que le concede el Código Civil". Igualmente, agrega otra consecuencia importante es la concerniente a la muerte de una de las partes contratantes, ya que mientras la sociedad se disuelve por ella, la locación continúa. La *aparcería* ha sido objeto de críticas de parte de economistas y sociólogos. De modo especial se le imputa la demasiada rigidez contractual que contrasta con la diversa fertilidad de los terrenos en los cuales se aplica y, la lentitud para adecuarse al progreso técnico. Estos dos inconvenientes no son, al menos en teoría del todo infundados. Sin embargo se debe reflexionar, en cuanto concierne a la cristalización del sistema, analizando sus ventajas económicas. Dichas ventajas de la *aparcería* se concretan esencialmente en la colaboración de las personas económicas de la empresa, colaboración provechosa porque los contratantes al estar cointerésados en el éxito de la operación ponen todo el cuidado necesario para que la producción sea mayor. Señala el Dr. César Augusto Reinaga, que desde el punto de vista "Social la *aparcería* constituye una expectativa

permanente para el trabajador agrícola de elevarse en la escala social. No solo el aparcerero sino también el yanacona se inician en la marcha de una explotación y se habitan en los cálculos del mercado aprovechando los consejos del terrateniente hacendado; así muchas veces con un capital en un principio restringido uno y otro acceden a dirigir una explotación". (31)

Sujetos del Contrato.— Los sujetos de la relación aparcerera son: el concedente y el aparcerero. El concedente aporta el goce de una extensión de tierras, como también los implementos, utensilios, semillas, yuntas, tractores etc., para el trabajo de la tierra. En algunos contratos el aporte de las semillas, yuntas, abonos etc., se hace por partes iguales con el aparcerero.

La otra parte contratante es el aparcerero, la más de las veces en unión con su familia. En este caso, sostiene Bassanelli: "lo que se busca es que el trabajo lo asuma la unidad familiar, de modo que la armonía entre los trabajadores repose sobre vínculos afectuosos y exista una jerarquía de parentela, en la cual el poder del jefe se cristaliza en el padre" (32) El aporte del aparcerero es su trabajo y el de los componentes de su familia, en tal forma que asegure el cultivo del fundo o el ejercicio de las actividades conexas al mismo. En algunos tipos de este contrato aporta también, en forma proporcional semillas e implementos de trabajo agrícola.

El Fundo.— El fundo o predio rústico es el objeto del contrato de aparcería agrícola. Los tratadistas sostienen al respecto que, donde falta éste y la casa, no hay aparcería; porque la esencia del contrato es el trabajo, sobre la base familiar y ésta reside, se alimenta y recibe todo lo necesario del fundo. Así es también en nuestra legislación, ya que el contrato que estudiamos tiene como base la tierra, la que por sus diversas dimensiones puede ajustarse a la ley 10841 o a la ley 10885; y en esta última se establece a tenor de lo dispuesto en el artículo 15, que el concedente está obligado a proporcionar al aparcerero casa-habitación ubicada en su parcela o en lugar adecuado, a voluntad de las partes; señalándose al mismo tiempo que si el concedente no cumpliera con proporcionar casa, el aparcerero podrá construirla hasta por un valor de Mil soles, suma que será abonable a tasación al término del contrato.

(31) "El Indio y la Tierra en Mariátegui" pág. 41.

(32) Corso di Diritto Agrario.— Milano 1946, pág. 153.

Clases de Aparcería.— Dentro de la actividad agraria se establecen varias clases de aparcería; para el tratadista C. F. Cerrillo las modalidades esenciales son dos:

- “1.—La Aparcería sencilla, en la que el propietario sólo aporta la tierra y sus accesorios, pero sin tener intervención alguna en el cultivo. Esta es la forma más extendida, y se diferencia tan solo del arrendamiento en que mientras en éste la renta es fija, en aquella el aparcero entrega una participación de los productos.
- 2.—También se puede convenir que ambos contratantes disfruten del uso o goce de la finca o en alguno de sus aprovechamientos. Por tanto los interesados intervendrán conjuntamente en el cultivo, y aportarán también en común, los abonos, las simientes, los jornales etc. partiéndose los productos con arreglo a proporción”. (33) Pero evidentemente existe otra forma más, que es la Aparcería Ganadera la que a su vez admite diversas modalidades.

La Aparcería Ganadera fue considerada como una locación de cosas, mientras que en la actualidad la mayoría de los tratadistas la consideran como un contrato por el cual las partes se asocian para la crianza y explotación de cierta cantidad de ganado y para el ejercicio de las actividades conexas, con la finalidad de repartirse el aumento de cabezas de ganado y los productos derivados, según las cláusulas contractuales o los usos del lugar. Existen tres clases de aparcería ganadera:

- a.—La Simple, cuando el concedente entrega el ganado sin transferirlo al aparcero y éste aporta su trabajo;
- b.—La Compuesta que consiste en que el ganado es aportado por las partes; y
- c.—La Aparcería ganadera con otorgamiento de pastos, por medio de la cual el concedente entrega el ganado y el aparcero aporta el terreno para el pastoreo, de tal modo que al concedente le toca la dirección de la sociedad y al aparcero no le queda sino el simple control de la gestión.

(33) “Las Aparcerías y sus formularios”.— pág. 17.

Naturalmente que además de estas principales formas, existen en la práctica otras muchas, con relaciones asociativas mixtas; pero que pueden reducirse a dos categorías definidas y diferenciadas por el más estrecho criterio económico social. Pertenecen a la primera categoría las que tienden a coordinar y armonizar la disponibilidad de ganado con la disponibilidad de pasto, asociando a los que carecen de pasto para su propio ganado con quienes carecen de ganado para la utilización de sus propios pastos. Se consideran en la segunda categoría, a aquellos que tienden a asociar a quienes disponen de ganado y de pasto, o de uno de estos medios, con otros que aportan el trabajo necesario y, también eventualmente los otros medios que falten.

La Aparcería en el Perú.— No está legislada en el Código Civil vigente, como un contrato independiente; el mencionado código se refiere indirectamente a la Institución a través de los artículos 1504 y 1525 pero la aparcería ha sido y es un contrato con una enorme fuerza consuetudinaria. Y decimos que “es”, porque a pesar de que el D.L. N° 17716 ha prohibido esta forma de contratación, en plena Reforma agraria se han presentado casos de feudatarios y adjudicatarios de tierras que han explotado sus tierras en sociedad con otros, pese a la prohibición legal. Tal es el caso de los horticultores y cultivadores de fresas en los alrededores de Lima.

En nuestro medio la aparcería ha sido asimilada a un arrendamiento; pero la costumbre la considera como una sociedad de carácter civil. Esta falta de precisión, ha dado origen a interpretaciones muy desiguales en nuestros Tribunales, los que algunas veces se han pronunciado porque la Aparcería cae bajo las prescripciones del contrato de arrendamiento, y en otras, han aplicado la tendencia que deben regirse por los dispositivos de la sociedad civil.

En realidad en nuestro país, la figura tiene más puntos de contacto con la Sociedad que con el arrendamiento. El Aparcero, “Compañero o partidario” actúa como un socio industrial de la empresa, poniendo su trabajo, mientras que el dueño o concedente de la tierra, el socio capitalista, le proporciona la semilla, abono, yuntas o tractores para el trabajo. Conviene asimismo en dividirse las utilidades, generalmente un 50% para el aparcero y el otro 50% para el concedente. Ha sido práctica normal en estos tratos que, el aparcero esté obligado a ven-

der su parte de la producción al propietario, desde luego a un precio más bajo que el que tiene el producto en el mercado.

Si acudimos al "Diccionario de la Legislación Peruana" de Francisco García Calderón, constataremos que la aparcería "es el trato o convenio de los que van a la parte en alguna granjería, principalmente en la administración de tierras y cría de ganados". De este concepto, que ha sido recogido de los usos agrícolas del país se deduce que existen dos tipos de aparcería: uno netamente agrícola y otro de carácter sustancialmente ganadero. En la acotada definición del Diccionario, notamos que el elemento esencial es: "principalmente en la administración de tierras", vale decir que se pone en relieve el concepto de administración, vocablo que según el sentir de Henri Capitant es la acción de: "manejar, dirigir un bien, un conjunto de bienes o un patrimonio", idea que desemboca necesariamente en el concepto de sociedad.

El contrato de aparcería fue regido por las leyes 10841 y 10885, hasta la dación de la ley de Reforma Agraria que abolió la institución; cabe recordar que la última de las leyes mencionadas denomina al aparcero con los vocablos de: partidario, socio, compañero, camayo o concertado, según los diferentes lugares de nuestro territorio y que, en la Sierra Sur del Perú a la institución se le denomina "Waqui". El Waqui, según el Dr. M. Julio Delgado, es una sociedad mixta de capital y trabajo. La institución tiene dos modalidades: agrícola y ganadera. Apunta el mencionado autor que el Waqui agrícola consiste "en que uno de los socios pone el terreno, si es propietario, o paga el arrendamiento con el trabajo si es arrendire; mientras que el otro aporta su trabajo y los gastos de explotación; llegada la fecha de la cosecha se efectúa la división por partes iguales. La semilla corre por cuenta del socio que contribuye con la tierra y la cosecha es recogida por ambos".

"El Waqui ganadero consiste, en que uno de ellos aporta como capital un animal madre ya sea vaca, oveja, llama, pacocho, chancho etc. mientras que el otro se preocupa de cuidar y mantener al animal, hasta el estado de que las crías sean separables de la madre. En aquellos casos en que sólo hay un crisis, según el convenio la cría primera es para el dueño del animal madre y la posterior para el que da la alimentación y cuida. El

reparto de la cría o ganancia se hace también por partes iguales". (34)

Es necesario resaltar que las Comunidades de Indígenas hoy llamadas Comunidades Campesinas, han consagrado consuetudinariamente los siguientes tipos de aparcería:

- 1.—Se suministra por partes iguales la semilla y se reparten por mitades las utilidades. En cambio si sólo el aparcero puso la semilla, éste se llevará la paja después de finalizada la campaña agrícola.
- 2.—El aparcero presta determinados servicios en la campaña de maíz a cambio de que el propietario le de la paja para su ganado.
- 3.—La tierra es dividida en dos mitades; elige el dueño su parte y el aparcero trabaja las dos mitades. La cosecha es para el dueño en su parte y, de igual manera para el aparcero en su respectivo lote. La paja en cambio es para el aparcero que pone la semilla pero los instrumentos de labranza son del propietario.
- 4.—El concedente aporta la tierra. El aparcero se ocupa de efectuar la limpieza, efectuando la labor de roce, dejando a la tierra lista para la siembra. Efectuada la siembra el aparcero trabaja a mitas con el dueño.

Volviendo a las leyes que rigen este contrato, haremos hincapié que tanto la ley 10885, llamada ley de Yanaconaje, como las leyes de Reforma Agraria que sucesivamente se han promulgado, han dado el golpe de gracia a esta institución, ya que no se mantiene la esencia del contrato tal como es concebido por los usos y la doctrina.

Contrato de Pastoreo y Pasturaje o Pastaje.— Estos contratos tienen raigal consuetudinaria y, en la mayoría de los casos se pactan verbalmente, siendo raros los pactos en forma escrita.

Eduardo Pérez Llana en su tratado de Derecho Agrario, hace un distinguo entre el contrato de Pastoreo y el de Pasturaje o pastaje. Para el mencionado publicista argentino, en el contrato de Pastoreo "una de las partes entrega a la otra un campo con el fin de alimentar animales, pagando por este uso y goce una suma de dinero", en cambio en el contrato de Pasturaje

(34) "Organización de la Propiedad Rural en la Sierra". pág. 40.

“una de las partes (que puede ser propietario o arrendatario) recibe en el campo animales ajenos los cuales se alimentan mediante los pastos del inmueble, percibiendo en cambio una retribución de tanto por cabeza y por día, mes o año”, por eso a este último contrato se le puede llamar “pensión de animales”. (35)

Para Pérez Llana los elementos diferenciales de estos contratos son:

- 1.—En el pastoreo el arrendador se desprende de la tenencia del predio, que pasa a manos del arrendatario, mientras que en el contrato de pasturaje el propietario arrendador del campo en que se reciben a los animales mantiene la tenencia del medio.
- 2.—En el contrato de Pastoreo el arrendador o propietario percibe un canon de arrendamiento global, por el predio arrendado para pastoreo, mientras que en el Pasturaje la retribución se establece por animal recibido en pastaje y sin referencia a determinada porción de terreno.

Empero estas notas saltantes para diferenciar a los mencionados contratos, tienen validez en la legislación argentina, mas no en nuestro Derecho consuetudinario peruano, en donde el llamado contrato de Pastoreo se ha convertido en un común contrato de arrendamiento, con las limitaciones que la ley agraria establece. En cambio se mantiene en vigencia el contrato de pasturaje o Pastaje, en su forma esencialmente oral tanto en la Costa como en la Sierra, el que es denominado en algunos lugares del país Yerbaje (Huancavelica, Apurimac, Cuzco, Puno etc.).

En el Yerbaje, el pequeño campesino o comunero paga una suma determinada por cabeza de ganado, que se alimenta de los rastrojos que existen en la tierra del hacendado. Comunmente como el pequeño campesino carece de dinero, hace el pago en especie, es decir con el mismo ganado, figura que en cierta forma se confunde con la aparcería ganadera, y que, como sabemos es prohibida por la ley de Reforma Agraria.

En la región de la Costa peruana se ha mantenido, por costumbre el contrato de pasturaje, siendo corriente en los fun-

(35) Derecho Agrario, pág. 287.

dos de esta zona, constatar la figura del "chivatero" el que lleva a su ganado caprino a pacer en los potreros de un fundo ajeno, mediante el pago de una suma de dinero por cabeza. Algunas veces, los hacendados cultivadores de algodón, con la finalidad de economizar en los gastos de roce de sus potreros convenían con los "chivateros" el pasturaje, sin pago alguno por cabeza de ganado y, por el tiempo suficiente para dejar limpio el campo.

Es necesario tener presente que, en nuestro caso, la casi totalidad de los pastos naturales de la Costa y de la Sierra son de propiedad de las antiguas Comunidades de Indígenas hoy llamadas de Campesinos por la ley y que, este tipo de contrato es muy frecuente entre los componentes de las mencionadas Comunidades o entre ellos y personas extrañas a la Comunidad. Por regla general los únicos que pueden gozar del derecho de usufructo de los pastos son los comuneros, pues no se permite el ingreso de extraños, sin embargo a veces se han hecho excepciones, con la finalidad de recibir ventajas de orden económico, cuando alguna hacienda vecina, solicita el pasturaje para sus ganados por falta de pastos. En estos casos, es la Junta Directiva de la Comunidad la que decidirá sobre el particular, fijando la cuota según la cantidad de ganado y el tiempo de duración del contrato. Es de advertir, que la cantidad de dinero que se cobra por cabeza es siempre mucho mayor (doble y triple) de lo que se le cobraría a un comunero que solicite idéntica prerrogativa.

Es costumbre que los Personeros y sus ayudantes debidamente organizados verifiquen el "cuento y recuento" de los animales que ingresan a usufructuar los pastos de propiedad de la Comunidad y que, la forma de pago se haga, una parte al contado que fluctúa desde un 20% hasta un 50% y el resto al término del contrato; sin embargo en algunos lugares exigen el pago total por adelantado, inclusive solicitan una suma en garantía por si se causan destrozos.

La nota saltante de este contrato es, que no interesa la disponibilidad del predio, sino de la hierba. No se trata, como afirma Vivanco, "de que alguien tenga derecho a vivir en el predio, sino que los animales puedan alimentarse y abreviar convenientemente para engorde y desarrollo". (36) El objeto del contrato pues, es la hierba o el pasto y sólo accesoriamente el suelo por ser "sustentáculo fundamental para que los animales pue-

(36) Teoría de Derecho Agrario.— Tomo II pág. 459.

dan pastar". Es corriente también que, en este tipo de contrato se incluya el uso de agua para abreviar, a no ser que se estipule por las partes, la forma que pueda ser proporcionado el líquido elemento.

En cuanto a la naturaleza jurídica de este contrato, los criterios son dispares. Para algunos es una simple compraventa de hierbas, para otros un depósito o un arrendamiento. La verdad es que, no creemos que este contrato caiga en algunas de las formas anteriormente enunciadas, por lo que lo calificamos como un contrato innominado. Es verdad que se parece a la compraventa de hierba, pero se diferencia esencialmente de él, por la imprecisión del precio y la cosa vendida y también por la forma de transmitirla.

Contrato de de Explotación.— Este contrato se da con frecuencia en las zonas boscosas del país, tanto en la zona norte del Perú como en nuestra Selva. Con más frecuencia se ha puesto en uso en el Departamento de Piura por las Comunidades de Indígenas de dicho lugar.

El contrato de explotación consiste, en la extracción de árboles tratables para un fin económico, ya sea para uso personal o industrial, tal es el caso del carbón o la leña. En el contrato participa una persona determinada en calidad de poseedor, atributo conferido por la Comunidad y, otro llamado explotador, el que beneficiará los árboles materia del pacto, recibiendo un precio determinado o participación de éstos.

Las formas más comunes que se presentan en la zona Norte de la Costa Peruana, son las siguientes:

- 1.—El comunero desea limpiar su terreno para dedicarse a las labores de siembra, y al efecto contrata los servicios de una persona, a la que le paga sus trabajos con parte de la leña extraída o con el carbón que este mismo elabora. Hay que tener presente que el precio que normalmente se paga por el carbón, es de S/. 20 a 30 soles por saco, fluctuando según la demanda y zona.
- 2.—El comunero entrega el terreno para que la parte interesada en la explotación, saque todos los árboles, arbustos y malas hierbas, debiendo devolver a manos del dueño, el terreno completamente limpio. La utilidad consiste en los árboles que posteriormente beneficia el explotador y la ventaja económica que obtiene el co-

munero, al evitarse la inversión de contratar gente para el "roce" del campo.

- 3.—Se vende el derecho sobre los árboles a una tercera persona, que paga una determinada cantidad de dinero para proceder libremente al talaje dentro de un término establecido. Esta forma tiene el inconveniente que se saque solamente lo que resulta útil al explotador, dejando los arbustos y plantas de mediocre utilidad.

Hay que resaltar que no es sólo el comunero el que efectúa este tipo de contrato, sino también la misma Comunidad, con la finalidad de recolectar fondos y previa autorización de la Junta, puede dedicarse por medio de agentes extraños a proveerse de caudal, entregando a éstos la explotación de determinadas zonas. La forma de pago es siempre por adelantado, previa valoración general realizada por los peritos designados por la Junta. Cabe destacar que se admite que los comuneros que precisen de leña para su sustento, puedan extraer libremente la cantidad que necesiten.

Contrato de Arrendamiento.— En nuestro medio es un contrato próximo a desaparecer, si nos atenemos al principio básico de la Reforma Agraria de que: "La tierra debe ser de quien la trabaja". Y así es, en efecto, las prescripciones contenidas en el T U C, D.L. 17716, han eliminado las formas indirectas de explotación, poniendo énfasis a través del artículo 127 del mencionado Decreto Ley en: "la prohibición del contrato de arrendamiento en las zonas declaradas de Reforma Agraria". Lo que quiere decir, que en el Perú tiene aun vida el contrato de arrendamiento en las *zonas no declaradas* de Reforma Agraria, sujetándose desde luego, a las limitaciones y modalidades señaladas por la ley.

Aunque muy someramente, acotaremos que la institución del arrendamiento tiene como base primigenia el contrato civil de Locación conducción, sobre todo en su forma de Locatio Conductio Rerum. Por ello, creemos que el contrato, consiste en que una persona llamada locador, cede a otra, llamada arrendatario, el uso de su fundo o heredad, por cierta renta o plazo convenido y con la obligación que el arrendatario la cultive.

Enrique A. Peña, en su obra "Arrendamientos Rurales" precisa la siguiente definición: "Habrá arrendamiento rural cuando una de las partes se obligue a conceder el uso y goce

de un predio ubicado fuera de la planta urbana de ciudades o pueblos con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus especialidades y la otra a pagar por este uso y goce un precio en dinero". De estas definiciones se desprende claramente, que el arrendamiento rústico se diferencia de los otros contratos de locación, porque la finalidad del contrato se cristaliza esencialmente en el *deber de producción*, obligando al arrendatario a cultivar el fundo, o sea a no cambiar o interrumpir su destino económico. El profesor Palermo, anota al respecto que: "el elemento peculiar del arrendamiento, consiste en el desplazamiento de la fase dinámica de la producción de un sujeto (locador) a otro arrendatario" (37) por lo que debemos agregar, que el arrendatario sustituye a un propietario que no sabe o no puede ejercer las funciones activas de la Empresa.

Ya desde el año 1933 el tratadista José Castán, apuntaba que el contrato de locación- conducción había de desaparecer como esquema unitario. Auguraba que habría que recogerse por separado el arrendamiento rústico y bajo un régimen intervencionista que evitara abusos. (38) Las legislaciones europeas comenzaron a dar cabida a un marcado intervencionismo del Estado, tanto al amparo del débil como en defensa de la misma agricultura; sin embargo nuestro Código Civil de 1936 reconoce en todo su vigor la libertad de contratación y la propiedad privada. Es un hecho que se viene repitiendo con cierta frecuencia, que cuando se trata de la locación-conducción de fundos rústicos al contrato se le denomine de Arrendamiento y, cuando recae sobre casa-habitación se le llame contrato de Inquilinato. Este es también el parecer de Jorge Eugenio Castañeda a través de su interesante estudio: "Contratos de Inquilinato y de Arrendamiento Agrario".

Arrendamiento Capitalista.— El estudio del contrato de arrendamiento en nuestro país, puede hacerse dentro de la concepción netamente capitalista que fluye del Código Civil y, también dentro de la concepción moderna e intervencionista del Estado, que comienza con la ley 10841 y se consolida con las leyes de Reforma Agraria 15037 y el D.L. 17716.

Los economistas mencionan, a menudo la figura del arrendamiento capitalista, del arrendamiento industrial, grande o me-

(37) Diritto Agrario.— Roma 1961 pág. 288.

(38) Hacia un nuevo Derecho Civil.— pág. 118.

diano, tomando en cuenta la amplitud o dimensión de la hacienda. Y en efecto, el criterio de la dimensión es un elemento importante para distinguir esta forma de locación-conducción del pequeño arrendamiento o mejor aún del arrendamiento o cultivador directo. Pues en el arrendamiento a cultivador directo, el arrendatario cultiva el fundo con su propio trabajo o el de sus familiares, mientras que, en el arrendamiento capitalista, el arrendatario, que puede también estar constituido por un sujeto colectivo, con o sin personalidad jurídica, debe servirse de personal dependiente (trabajadores asalariados ya sean permanentes o eventuales) en número cada vez más grande, cuando más amplia es la dimensión del fundo y la importancia de la actividad de la empresa. Aun cuando nuestro C.C. no señala este distingo, en cambio la ley 10885 de Yanaconaje establece, al convertir el yanaconazgo en un arrendamiento simple, las prescripciones que atañen al arrendamiento a cultivador directo en una extensión pequeña de tierra.

Heredad, Fundo, Hacienda.— Al analizar las disposiciones pertinentes de nuestro Código Civil, nos encontramos que al Fundo o entidad agrícola se le denomina heredad. I por heredad debemos entender, el campo de una explotación agrícola. Para los tratadistas italianos existe diferencia entre el fundo o heredad y la Hacienda Agrícola. Sostiene a este respecto Bruno Rossi que: “la Hacienda Agrícola es el complejo de bienes que se constituyen para el ejercicio de actividades tendientes al cultivo del fundo, a la silvicultura, a la crianza de ganado y a las actividades conexas. El fundo es en cambio la base territorial de la hacienda”. (39) Con todo, no obstante la importancia que asume el fundo en esta combinación de medios productivos, no debe creerse que el suelo o tierra sea el elemento suficiente o único para constituir una Hacienda Agrícola, pues existen dentro de este criterio haciendas ganaderas que ejercitan su actividad en establos y pesebres y no en fundos. Vale decir, que el ganado no vive en el campo o praderas, ni guarda relación alguna con él. En este último caso, el ganadero adquiere el forraje; no lo siembra y alimenta a su ganado en recintos cerrados. Somos de la opinión que este criterio de la doctrina italiana debe prevalecer, sobre todo para establecer con precisión cuando se trata del arrendamiento de un fundo o casco y cuando de una hacienda agrícola.

(39) Istituzioni di Diritto Agrario. —pág. 62.

La Orientación de nuestro Código Civil.— Nuestro Código Civil, como sabemos, está orientado hacia la más amplia autonomía contractual de las partes, descansando en un sistema obligacional netamente individualista, en donde la relación jurídica se establece entre un individuo omnipotente y otro, muchas veces autolimitado. Sin embargo esta situación comenzó a cambiar a raíz de la segunda Guerra Mundial, mediante leyes especiales en que el Estado interviene, para imponer ciertas normas básicas que eviten la supremacía, entre individuos de una voluntad más fuerte que otra. Este ingrediente fluye con evidencia en la ley 10841 que establecía un tope a la merced conductiva de los bienes rústicos, que no podía exceder del 6% anual del avalúo de la propiedad y señalaba a través del artículo 21 que los fundos rústicos no podían arrendarse por plazos menores a seis años. Con esta ley especial, y las que aseguraron la permanencia del arrendatario en el fundo, surgió en el Perú la figura del "arrendamiento Protegido", institución que comienza a declinar a raíz de la dación de las leyes de Reforma Agraria.

El arrendamiento en nuestro Código Civil.— En el vigente Código Civil de 1936, se le comprende dentro del rubro del contrato de Locación-conducción, desde el artículo 1490 hasta el artículo 1546, muchos de los cuales han sido modificados y otros derogados por la ley de reforma Agraria.

Caracteres del Contrato.— Los caracteres más saltantes son:

- 1.—La entrega precisa del fundo o heredad;
- 2.—El pago de una merced conductiva o canon de arrendamiento; y
- 3.—La obligación del arrendatario de hacer producir el fundo, es decir de cultivarlo.

La entrega del fundo.— Puede ser por tiempo indeterminado, libre de fijarse a cualquier plazo o por tiempo determinado. Existe sin embargo, una limitación máxima que es de 10 años para los bienes del Estado y demás corporaciones estatales (art. 1494 del C.C.) y también, para los bienes de menores e incapaces (arts. 522 inciso 3; 528 inciso 4º; y 558 del C.C.).

Cuando se ha fijado la duración de un contrato de arrendamiento, cualquiera de las partes contratantes que se decida a dar término al contrato, lo avisará a la otra con anticipación

de seis meses. Si se omitiere dar este aviso, continuará por un año el arrendamiento de la heredad. El arrendamiento sin plazo se reputa por tiempo indeterminado. Igualmente se convierte en arrendamiento sin plazo, el contrato que originariamente fijó un plazo, pero que al operarse la tácita reconducción, se transforma en indefinido (art. 1532 del C.C.).

La presunción que encierra el artículo 1496 del C.C. disipa toda duda respecto a la duración de dichos contratos. En efecto, en la locación de fundos rústicos se entiende que el arrendamiento es por el año rural y éste se cuenta en cada lugar y para cada clase de heredades desde el tiempo en que, según la naturaleza de los cultivos, se acostumbra recibirlas en arrendamiento. Como vemos aquí juega un rol importante la costumbre que, como sabemos, debe ser materia de probanza. (40)

A estos contratos se les puede poner término mediante el aviso judicial o extrajudicial de despedida, salvo que se trate de predios rústicos íntegramente sembrados con productos de panllevar y eficientemente explotados, los cuales se encuentran amparados por legislación especial.

El canon conductivo.— El canon es el precio de la locación, llamado comunmente merced conductiva. Nuestro Código Civil vigente, señala que el canon debe ser fijado de mutuo acuerdo entre los contratantes y que éste puede consistir en una suma de dinero o designarse por renta una parte de la cosecha pagadera en especie.

En nuestro medio, fue frecuente el pago de la renta en algodón, tantos quintales de algodón "limpios de polvo y paja" por fanegada y por hectárea; y en algodón y otros productos se pagaron en diversas regiones del Perú otras muchas prestaciones periódicas. Esta moneda-algodón como la moneda valor-oro o sus equivalentes mantienen un efectivo cálculo de valor de la prestación contractual convenida y, por eso, se adoptaba con frecuencia como cláusula de "estabilidad", vale decir como re-

(40) El tiempo, según Grawein, influye en todas las actividades humanas, pero se manifiesta de una manera notoria en el campo del Derecho Agrario. Ya Virgilio en sus "Geórgicas" emplea la expresión "año agrícola" en contraposición al año natural.

Lucio Mendíeta y Núñez señala que esta materia del año agrícola es de índole eminentemente consuetudinaria y, para cada región rigen costumbres especiales, cuya existencia en caso de litigio es difícil de probar. Esto es lo que sucede precisamente en el Perú, país de diversas regiones y de cultivos variados, en donde el año agrícola varía de comarca en comarca; por ello se estima conveniente que el término año agrícola, debe ser substituído en las leyes por la de "ciclo o rotación de cultivo".

medio buscado por las partes contratantes en épocas de graves oscilaciones económicas, denotando en el fondo una gran desconfianza por la moneda nacional. Sin embargo la legislación de Reforma Agraria, ha terminado con ésto al establecer la prohibición de pagar la merced conductiva en especie o por adelantado y por plazos inferiores a un año (inciso f del art. 129 del D.L. 17716).

Hay que anotar que la obligación que tiene el arrendatario de pagar la merced conductiva, corre pareja con la obligación que tiene el locador de mantenerlo en el uso y goce de la cosa locada.

De conformidad con el artículo 1507 del C.C. responderán del pago de la renta con preferencia a otros créditos que tuviera el mismo arrendatario, las siguientes cosas muebles:

- a.—La cosecha que produzca la heredad y en general todo producto que se crea o elabore por medio o con auxilio de la cosa arrendada.
- b.—Los bienes muebles o semovientes del arrendatario que estén dentro de la heredad, así como las mejoras necesarias y útiles que haya puesto en ella.
- c.—Los muebles que hubiere introducido el inquilino dentro del bien o las mercaderías que hubiere introducido dentro del almacén o los frutos que hubiere introducido en los graneros, o cualquiera otras especies en casos semejantes.

En general, todos estos bienes le responden al locador aunque fueren ajenos o de precio no pagado, si están en la casa, almacén o granero, del alquiler que hubiesen causado. Sin embargo, no le responderán al locador estos bienes si al tiempo de introducirlos a la casa, almacén o granero, se le hizo saber que no pertenecían al arrendatario.

El crédito del dueño del predio locado por arriendos debidos, tiene preferencia sobre otros créditos que diversos acreedores tuvieran contra el mismo deudor arrendatario.

3.— *La Obligación del arrendatario de hacer producir el fundo.*— Esta condición surgida en la nueva doctrina del Derecho Rural se ha impuesto en la mayoría de las legislaciones. Desde luego, hay que admitir que la explotación irracional del suelo que origine su erosión, degradación o agotamiento debe ser desechada y tratar que el cultivo sea "intensivo", lo que en

buena cuenta significa que elimine los riesgos y el álea propios de la explotación agropecuaria, gobernando en lo posible o neutralizando la acción de los elementos naturales.

Caso en que se arriende un fundo a dos o más personas.— Ha ocurrido en más de una ocasión que se arriende un fundo o heredad a dos o más personas, en este caso tendrá preferencia el que ha inscrito su derecho y en su defecto el que ha empezado a poseerlo. Pero si ninguno ha inscrito su derecho ni tampoco lo está poseyendo, la preferencia según el artículo 1506 del C.C. se dará en el orden siguiente:

- 1º—Al conductor que tenga escritura pública más antigua;
- 2º—Al que hubiese pactado la renta más baja.

La disposición contenida en el inciso 2º se basa en la presunción de que quien ha pactado la renta más baja es generalmente la persona que ha suscrito la escritura más antigua.

Rebaja de la merced conductiva.— Es interesante anotar, como nuestro Código Civil ha reconocido el derecho de pedir rebaja de la renta, a causa de calamidades que menoscaban la producción y, con este reconocimiento el C.C. peruano hizo suyo el principio de derecho agrario de “Colaboración en los contratos”, admitido en la Convención de Derecho Agrario de 1954 en Florencia.

En efecto, dispone el artículo 1502 del C.C.: “El derecho de pedir rebaja de la renta, a causa de calamidades que menoscaban la cosecha, prescribe a los seis meses contados desde el día en que se padeció la calamidad. Este derecho solo puede ejercitarse cuando el daño causado excede de la tercera parte de la cosecha”. (41)

José León Barandiarán anota en su interesante estudio “Contratos en el Derecho Civil Peruano” que: “El fundamento de la solución relativa al derecho a la rebaja de la merced conductiva está, en que lógicamente debe haber una correspondencia entre el derecho del conductor de gozar, aprovechar de la cosa y su obligación de pagar por ello la renta arrendaticia. La correspondencia económica se altera fundamentalmente, ya que cuando se produce el hecho de la imposibilidad por causa for-

(41) La legislación especial italiana acerca del arrendamiento, establece también el derecho a la reducción del canon conductivo cuando la pérdida de los frutos es superior a un tercio, modificando al respectivo Código Civil que sólo preveía la mitad.

tuita o fuerza mayor, el conductor no puede obtener la cosecha que como presupuesto de la equivalencia económica le podía corresponder. La obtención de la cosecha viene a ser, así presupuesto de la obligación del conductor en cuanto al pago de la renta, siempre que no esté en un plano de imposibilidad para aquél" (42). Esta explicación del mencionado maestro sanmarquino se completa con el principio de Derecho Agrario de la "Colaboración en los contratos agrarios" que se expresa en la dúplice forma de asistencia de la parte económicamente mejor provista hacia la otra y de equilibrio económico en las recíprocas prestaciones, para evitar peligrosas crisis. Todo esto es cierto; pero debemos agregar que, el colofón lógico de la rebaja de la merced conductiva se halla hilvanado con el principio de la "Tierra para quien la trabaja" y, no es justo que precisamente el agricultor que ha trabajado la tierra y que ha sufrido la merma por causa de fuerza mayor, se le exija el pago total de dicho canon.

Este derecho, como hemos visto, prescribe a los seis meses contados desde el día en que se padeció la calamidad, siendo necesario para ejercitarlo que el daño causado exceda de la tercera parte de la cosecha, o sea que la pérdida sea parcial, así lo señala el supuesto contenido en el artículo 1502 del C.C. Pero en agricultura, la pérdida también puede ser total y, en este caso no puede haber rebaja, sino exoneración total del pago de la merced conductiva.

Hay que recalcar, que es indispensable dar aviso del accidente o calamidad al locador o a su apoderado y en caso de faltar uno u otro, al Juez para que reconozca inmediatamente el daño que motiva la rebaja. En este último caso el Juez hará el reconocimiento con dos peritos.

Como vemos, la rebaja del canon conductivo a que hace alusión nuestro Código Civil es el referente a la merma de la producción a causa de calamidades, es decir que la pérdida sea proveniente por caso fortuito o fuerza mayor ya sea extraordinario u ordinario. (43) Al respecto es necesario acotar que el ar-

(42) Tomo I pág. 371.

(43) Fernando Fueyo en su Derecho Civil Tomo IV pág. 268 y siguientes, define a la fuerza mayor o caso fortuito como "el imprevisto al que no es posible resistir"; por ejemplo un naufragio, un terremoto, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público y, entre ellos los emanados del Poder Legislativo, poniendo como ejemplo la ley de Moratoria que reviste todos los caracteres del caso fortuito o la fuerza mayor. Para Héctor Lafaille el caso fortuito es algo exterior, derivado mas bien de la naturaleza y la fuerza mayor como algo derivado de los hechos de los hombres que producen efectos análogos a los de la naturaleza.

título 1503 del C.C. ha sido modificado por el artículo 134 del Texto Unico Concordado del D.L. N° 17716, en el sentido de que: "La renuncia al derecho a pedir la rebaja de la renta por los casos fortuitos que suelen ocurrir comunmente, no surte efecto si como consecuencia de ellos resulta disminuída la cosecha en una tercera parte o más".

Asimismo debemos anotar, otro tipo de reducción o disminución de la merced conductiva, señalado desde hace algún tiempo, por la legislación agraria especial (44) y, recogido por la ley de Reforma Agraria en el artículo 132 que, autoriza la reducción del canon conductivo por el solo hecho de exceder el máximo legal que ella establece. Dicho artículo a la letra dice: "Si la renta pactada excede el límite legal, el arrendatario podrá demandar ante el fuero agrario, su reducción y reembolso consiguiente. Este derecho sólo podrá ejercitarse dentro del término del contrato".

Mejoras.— La compleja y delicada materia de las "mejoras" ha sido sometida a una revisión general, con la introducción de una normativa en gran parte modificadora de las prescripciones del C.C. Como es conocido, nuestro vigente C.C. trata la disciplina de las "mejoras" en sus artículos 1537 a 1547 (45).

En Efecto el artículo 1537 señala que: "El arrendatario tiene la facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante la locación" (46); pero "ninguna mejora será abonable al arrendatario, si no se pone en virtud de convenio escrito, en que el dueño se haya obligado a pagarla" (art. 1539 del C.C.). Desde luego, este precepto juega dentro del circuito de las "mejoras" útiles y de recreo, mas no en las necesarias que son siempre de cuenta del locador.

El artículo 1541 del mismo cuerpo de leyes establece que: "es nulo el contrato de abono de mejoras en que no especifique, al menos aproximadamente, cuáles deben ser éstas, y cuánto se-

(44) Ley 10841.

(45) Messineo sostiene que se debe entender por "mejora" toda obra que valga, para aumentar de un modo duradero y extraordinario la productividad o el valor de una cosa que pertenezca a otro.

(46) Las mejoras son: Necesarias, útiles y de recreo. Las Necesarias tienden a impedir la destrucción o el deterioro de la cosa. Son útiles, cuando sin pertenecer, a la clase de las necesarias, aumentan el valor y la renta de la cosa en que se ponen. Las de Recreo sirven para el ornato o la mayor comodidad.

rá la mayor cantidad que con tal objeto puede gastar el arrendatario". Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño o sin él, si antes de concluir la locación, se interrumpe ésta por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras.

¿Puede el arrendatario retirar las mejoras hechas?— En principio no, porque éstas se consideran como accesorios de la cosa, además no podría separarlas si de la separación resulta algún daño a la cosa o fundo arrendado. Además ha sido práctica que, cada vez que se ha firmado un convenio de mejoras, se ha estatuido que éstas queden una vez usadas por el arrendatario, en provecho del dueño de la heredad.

Una ejecutoria Suprema de nuestra Corte Suprema en lo concerniente a mejoras ha fijado:

"No procede el pago de mejoras realizadas por el arrendatario si no existe pacto expreso para su reembolso.

El Conductor no tiene derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento alegando que no le han sido pagadas las mejoras". Ej. del 17 de mayo de 1957 - Revista de Jurisprudencia Peruana. pág. 952 (Agosto de 1957).

"En la Argentina, la ley N° 11.627 de arrendamientos agrícolas, ha regulado lo concerniente a las mejoras, estableciendo que, el arrendatario de predios rústicos podrá construir una habitación de ladrillos cocidos hasta de dos piezas y cocina, un galpón, tinglado, silo para cereales o forrajes, instalar un aguado, plantar cinco árboles frutales por hectárea hasta 500 árboles frutales como máximo siempre que esas mejoras no las encontrara hechas en el campo que ocupa. Cuando se arriende o se faculte la explotación ganadera, el arrendatario podrá construir viviendas para albergue de peones. Al terminarse el contrato, el propietario indemnizará al arrendatario el valor fijado por arbitrios de las mejoras que hubiese introducido hasta un máximo del 10% del valor atribuido a la extensión arrendada en la evaluación fiscal para el pago de la contribución territorial vigente". (47)

En el arrendamiento a cultivador directo, la disciplina de las mejoras ha sido regulada por un ordenamiento más simple, que fluye de la ley de Reforma Agraria y que, en cierta forma modifica en algunos puntos al Código Civil. Así para las nuevas disposiciones, no vale la distinción entre las mejoras necesarias

(47) Contratos Cíviles —José Arias— Tomo II pág. 61 y 62.

y útiles, puesto que todas son abonables, tal como lo establece el artículo 136 del D.L. N° 17716 que a la letra dice: "Al terminar el contrato de arrendamiento, cualquiera que fuera la causa el propietario abonará al arrendatario las mejoras necesarias y útiles. Queda así modificado el artículo 1539 del C.C.". Con esto se verifica una palpable variación del mencionado dispositivo del C.C., puesto que ya no tiene importancia alguna de que se pacten por escrito, pues el propietario debe abonar al arrendatario las mejoras necesarias y útiles. Notamos que, nuestra ley Agraria (D.L. 17716) no se refiere a las mejoras de recreo o voluntarias y ello es lógico, porque en el campo del Derecho Agrario toda mejora debe responder al requisito de la utilidad para la producción y el fundo.

Es necesario apuntar que, el abono "de las mejoras consistirá en el pago a justa tasación del valor que tengan al término del arrendamiento (Art. 137 del TUC. D.L. 17716) y que, su pago no podrá exceder de la tercera parte de la merced conductiva que hubiere abonado el arrendatario durante los últimos seis años o del tiempo que ha gozado el fundo, si fuere menos de seis años. Desde luego, el propietario tiene el derecho de objetar la valorización ante el Fuero Agrario, dentro del término de ley. (Art. 138 del TUC. D.L. 17716).

Hay que tener presente que, el derecho al pago de las mejoras no establece hipoteca legal sobre el fundo ni autoriza su retención. Este derecho al abono de las mejoras, debe hacerse valer dentro de los 30 días siguientes al vencimiento del término del contrato. Si no se hiciese dentro de dicho término, el arrendatario pierde todo derecho a la indemnización.

En caso de que el propietario no abone de inmediato el valor de las mejoras, pagará el interés legal y el Juez le concederá, para el pago del capital, términos que no excedan de 5 años (art. 140 del TUC D.L. 17716). (48)

(48) El Proyecto de Ley de Reforma Agraria presentado en 1964 por el Poder Ejecutivo, indicaba el abono de las siguientes mejoras:

1º—Las raíces y plantaciones siempre que sean de explotación económica posterior al término del contrato.

2º—Los trabajos de roturación del suelo, de irrigación y drenaje que aumenten el área cultivada y/o el rendimiento de los cultivos.

3º—Las obras de saneamiento y enmienda del suelo.

4º—La construcción de vivienda adecuada al campo arrendado, así como la de oficina, depósitos, cercos, bañaderos, caminos, acequias, puentes y otras instalaciones permanentes y proporcionales a su fin económico.

Las defensas del río o torrenteras, usuales en cada fundo, son de cuenta del arrendatario, salvo pacto en contrario.

Limitaciones a las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, según el TUC. D.L. N° 17716.— Desde la promulgación de la ley N° 15437 y también del D.L. 17716 ha precisado que, las partes contratantes no pueden convenir o estipular cuestiones distintas a las previamente establecidas por la ley, toda vez que los derechos concedidos por ésta son irrenunciabiles. (49)

El artículo 143 del TUC. D.L. 17716 enfatiza esta decisión, cuando declara que: "se tendrá por no puestas las cláusulas contractuales que las contradigan o violen". Las limitaciones a que aludimos son las siguientes:

1°— *Ni el locador ni el conductor disponen de plena libertad para fijar la merced conductiva.*— El canon conductivo lo marca la ley, el que no podrá exceder al equivalente en dinero del 10% de la producción bruta anual del fundo, estimado al momento de celebrarse el contrato. (Art. 131 del TUC. D.L. N° 17716). (50)

Si la renta pactada excede del límite legal, el arrendatario podrá demandar ante el Fuero Agrario su reducción y reembolso. Este derecho sólo podrá ejercitarse dentro del término del contrato. (Art. 132 del TUC. D.L. 17716). (51)

Como precisa el artículo 131 del TUC., el canon conductivo no podrá exceder al equivalente en dinero del 10% de la producción bruta anual del fundo. Esta producción bruta se estima, al momento de celebrarse el contrato, lo que significa que la estimación debe incidir en el rendimiento potencial de las tierras, teniéndose en cuenta los cultivos más rentables. Al respecto, se ha pronunciado el Tribunal Agrario a través de las siguientes Ejecutorias; en el sentido de:

(49) Art. 143 del TUC D.L. 17716: "Los derechos que este título reconoce son irrenunciabiles".

(50) La ley 15037 en el artículo 149 que, en parte es un trasunto de la ley 10841 de 30 de marzo de 1947, establecía que se debía cobrar el 20% del producto bruto anual del fundo arrendado.

(51) Las acciones de reducción y reembolso proliferaron en el Perú, desde la dación de las leyes 10841 y 15037, es decir mucho antes de la creación del Fuero Agrario, de manera que la Jurisprudencia emanó de la Corte Suprema de la República. Al respecto es interesante la Ej. de 16 de agosto de 1954, publicada en la Revista de Jurisprudencia Peruana N° 120 de setiembre de 1954 cuyo texto es: "Estableciendo la ley especial que no se puede pagar por renta de una hacienda una cantidad que exceda del 6% al año de su valor, procede la acción para conseguir la rebaja de dicha renta, interpuesta por el subarrendatario contra el arrendatario, aun cuando el pago de la merced cuestionada, se efectuare en frutos, que produce la misma heredad, los que al ser valorizados exceden el límite señalado por la ley".

Ej. de 10 de mayo de 1971: “La estimación de la producción bruta anual es la que corresponde al rendimiento potencial de las tierras, en armonía con el principio de Derecho Agrario contenido en el inciso h) del artículo tercero del Texto Único Concordado, por lo que debe escogerse entre los cultivos más rentables y susceptibles de combinarse en una explotación racional para la composición de una célula de producción”.

Ej. de 9 de Diciembre de 1970: “El haberse establecido que los arrendamientos de los predios rústicos no pasaran del 10% de la producción bruta anual, no significa que se trate de una participación en la producción de cada año, por lo que si fuera así se convertiría en un contrato de compañía y no de arrendamiento”.

2º— *La Merced conductiva se estipula en dinero.*— Como constatamos la merced conductiva se hace efectiva en dinero, no en especie o frutos y su pago no puede hacerse por adelantado, en este sentido la ley Agraria ha modificado el inciso 2º del artículo 1517 y el artículo 1501 del C.C. El Tribunal Agrario ha ratificado jurisprudencialmente esta doctrina, tal por ejemplo la Ejecutoria que señala:

“Son nulas las estipulaciones que obliguen a pagar en especie la merced conductiva de predios rústicos” (Ejecutoria de 12 de junio de 1970) y la del 13 de febrero de 1970 que establece:

“La demanda de desahucio por falta de pago, que pretende el pago de la merced conductiva por adelantado o en fracciones menores de un año debe ser declarada improcedente”.

3º— *Término mínimo de arriendo.*— No se puede arrendar por períodos menores de seis años, así lo prescribe el artículo 135 del TUC. Si venciera este término, sin que el locador solicitara el predio, ni el conductor lo devolviera, se considerará prorrogado por un plazo igual. Hay que anotar que el término mínimo, no es una creación del D.L. 17716, sino de la ley Nº 10841 de 20 de marzo de 1947, que establecía también como mínimo seis años.

4º— *Estipulaciones nulas.*— El Decreto Ley TUC Nº 17716 dado su carácter eminentemente tuitivo y tratando de poner fin

a la desigualdad de fuerza que surge de la relación tradicional entre las partes contratantes, trata de asegurar a la parte económicamente más débil (Arrendatario) al declarar nulas todas las estipulaciones que obliguen:

- a.—A recibir exclusivamente suministros del propietario;
- b.—A vender los productos al dueño del predio o a persona determinada;
- c.—A beneficiar los productos e instalaciones industriales pertenecientes al propietario o a personas que éste indique;
- d.—A proveerse de maquinarias y otros útiles, ropa o artículos alimenticios en determinada fábrica o casa de comercio;
- e.—A beneficiar los productos e instalaciones industriales fundo sin la obligación correlativa al reembolso o a efectuar determinados cultivos;
- f.—A pagar la merced conductiva en especie o por adelantado y por plazos inferiores a un año; y
- g.—Cualquier otra cláusula en que se pretenda obligar al arrendatario a comerciar en forma exclusiva con el propietario.

Antes de la promulgación de la ley de Reforma Agraria y del TUC D.L. N° 17716, era frecuente y costumbre en el Perú incluir en los contratos de arrendamiento las estipulaciones que preceden y que, como es de verse, beneficiaban exclusivamente al propietario; más como aun todavía se deslizan algunas cláusulas que por costumbre se mantienen en la letra del respectivo contrato, ha hecho bien la ley en declararlas nulas de pleno derecho.

5°—Se prohíbe la cesión del arrendamiento y el Subarriendo.— El artículo 141 del TUC prohíbe la cesión de arrendamiento, así como el subarriendo total o parcial, considerando que todo pacto en contrario es nulo. “El cesionario o el subarrendatario que conduzca una superficie inferior al triple de la Unidad Agrícola Familiar se sustituirá al arrendatario sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera derivar el propietario contra el arrendatario”.

Según esta disposición, no procede pues, la cesión ni el subarrendamiento de los predios rústicos cualquiera que sea la ubicación, esté o no declarada como zona de Reforma Agraria, bajo

pena de que el bien sea adjudicado al subarrendatario en aplicación de lo establecido en el artículo 76 del TUC, al señalar la prioridad absoluta para la adjudicación de las tierras ocupadas al momento de la afectación. Por lo expuesto, fluye a las claras que, la ley agraria convierte al arrendamiento rural en un contrato Intuito Persona respecto del arrendamiento a quien le están prohibidas las figuras jurídicas del subarriendo y cesión o traspaso del predio, prohibiciones que no pueden renovarse ni aún con la conformidad expresa del arrendador.

6º— Los contratos se pueden extender en instrumentos privados. —La ley agraria ha establecido que los contratos de arrendamiento pueden constar en documentos privados, pudiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, si tienen legalización de las firmas por Notario Público o por el Juez de Paz y dos testigos o si están reconocidos judicialmente. (Artículo 142 del TUC). Esta disposición no es una novedad, puesto que fue recogida con mucha anterioridad por el artículo 4º de la ley 10841 de 20 de marzo de 1947 y por la Ley y Reglamento del Banco de Fomento Agropecuario. Se constata claramente que, el dispositivo en cuestión, constituye una excepción a la regla contenida en el artículo 1041 del Código Civil vigente que señala que: “Las inscripciones se harán en virtud de títulos que consten en instrumento público...”

7º— *Se prohíbe el pago de Juanillo y bonificaciones por traspaso.* — La prohibición tuvo su origen en la ley 10841 y la han mantenido las leyes 15037 y el D.L. Nº 17716 en el artículo 133. Sin embargo hay que destacar que, mientras en la ley 10841 la prohibición tuvo eficacia, por cuanto se admitía el subarriendo y sobre todo la cesión del arrendamiento; en cambio el dispositivo del actual D.L. no sería eficaz porque la cesión de arriendo está terminantemente prohibida por el artículo 159 del mismo D.L.; por ello con mucha razón afirma el tratadista sanmarquino Jorge Eugenio Castañeda que es una “norma que contiene una declaración ideal, ya que en la mayoría de los casos faltaría la prueba para castigar al responsable”.

Aparte de la terminante prohibición que encierra el artículo 133 del TUC., es fuente generadora del Derecho Penal Agrario, puesto que establece sanciones tales como: el décuplo de lo indebidamente cobrado la primera vez y, en caso de reincidencia, además de la multa, pena de prisión no menor de tres meses, cuya aplicación corresponde al Poder Judicial.

La prelación legal en el Retracto arrendaticio.— El TUC D.L. N° 17716 da fuerza y vigor al Retracto arrendaticio a través del artículo 128, al precisar: “El arrendatario goza del derecho de Retracto del predio que conduzca en los casos de venta, adjudicación en pago, aportación a sociedad y cualquier otro acto jurídico traslativo de dominio que no sea la sucesión a favor de los herederos, por el precio fijado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 63, 64 y 65 del presente Decreto Ley, según sea el caso”.

Retraer, significa literalmente “volver a traer” y el legislador ha atribuído a la expresión “retracto” una determinada significación o más exactamente ha tomado una institución jurídica y la ha denominado Retracto.

José Castan Tobeñas considera al retracto como; “el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas circunstancias, para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador”.

Tratándose del retracto arrendaticio establecido en el artículo 128 del D.L. 17716 de Reforma Agraria, las notas señaladas por Castán Tobeñas, cobran fuerza, puesto que el arrendatario tendrá este derecho si es que el fundo que trabaja es vendido, adjudicado en pago, aportado a una sociedad o cualquier acto traslativo de dominio que no sea la sucesión a favor de sus herederos. Este derecho es, además preferencial a los casos contemplados en el artículo 1450 del Código Civil, quedando así ampliados los límites de este numeral.

Caracteres.— El retracto arrendaticio se origina en la ley, apareciendo como causal pre-establecida y “respondiendo a estímulo de orden público”. como sostiene el doctor Max Arias Schreiber (52), tendiente a corregir los defectos existentes en los diversos sistemas de tenencia de la tierra. La ley de Reforma Agraria, ha consignado pues, una importante innovación a nuestro Código Civil: cual es permitir ejercer la acción de retracto al arrendatario de un fundo rústico, según se desprende del tenor del artículo 128 del D.L. 17716. La finalidad primordial es permitir la estabilidad del cultivador de la tierra, para que se haga realidad el principio agrario que propugna que “la tierra sea de quien la trabaje”. Se modifican de este modo, las

(52) “Los Contratos” copias del curso de Derecho Civil, Capítulo X pág. 39.

limitaciones contenidas en el artículo 1450 del C.C. y, se establece que, para ejercer este derecho el arrendatario deberá ser notificado *personalmente*. (53)

El Retracto es una acción de carácter personalísimo.— El Código Civil en su artículo 1448, señala este carácter al sostener que; “El derecho de retraer no puede cederse, ni pasa a los herederos” y este carácter personal resalta aun más, desde que la ley establece que el retrayente debe jurar que retrae la cosa para si y que se sustituye en todas las obligaciones del comprador.

Pluralidad de Voluntades.— En el retracto arrendaticio actúan tres voluntades: vendedor, comprador y retrayente. La voluntad vendedora que pone la piedra básica para el nacimiento del derecho luego la voluntad compradora que inconscientemente coadyuva al surgimiento del derecho de retracto y, una tercera persona, el retrayente que no existe en el acto de la transmisión del predio, del que precisamente, sin ser parte en él nace su facultad. Por ello, cobra vigencia la noción que M. Casals Coldecarrera tiene del retracto arrendaticio al sostener: “no consiste en reintegrar a su titular derecho alguno, sino que faculta a una persona determinada, el arrendatario, a subrogarse en el lugar de un contratante en un contrato en que no ha sido parte, y que por lo tanto ignora, motivo éste que justifica ampliamente la obligación de notificar, ya que hasta aquel momento carece de cualquier relación jurídica con los contratantes. (54)

El Sujeto de Derecho en el retracto arrendaticio.— Textualmente reza la primera parte del artículo 128 del TUC D.L. N° 17716: “El arrendatario goza del derecho de retracto del predio que conduzca” lo que nos induce a pensar en principio que es una limitación a los otros casos de posesión del predio para su explotación, tales como los yanaconas, aparceros, allegados, arrendires y demás considerados como “feudatarios” los que al parecer no podrían acogerse a este derecho; por cuanto por imperativo del artículo 188 del TUC se “convierten en propieta-

(53) La notificación personal viene a ser la conminación que ha de efectuar el comprador, debiendo facilitar al arrendatario la más absoluta percepción del contrato de transmisión operado. De otro lado el vendedor debe poner en conocimiento del comprador la existencia del arrendamiento y, la obligación que le compete a éste de notificar al arrendatario la transmisión o venta del predio rústico arrendado. Son obligaciones emanadas de la ley que no pueden descuidarse.

(54) “El Retracto en los arrendos de fincas rústicas”.— Barcelona 1946 pág. 104.

rios de las parcelas que ocupan en forma permanente, sin necesidad de que la zona en que están ubicadas sea declarada Zona de Reforma Agraria y siempre que dichas parcelas no superen una superficie de 15 hectáreas en la Costa y 30 en la Sierra, Selva y Ceja de Selva". De manera pues, que el único que tiene este derecho es el arrendatario que conduzca el predio.

El artículo en cuestión, no distingue si la conducción del fundo debe ser directa o indirecta y así, puede darse el caso que el arrendatario no conduzca directamente el fundo, sino por medio de terceras personas y retraer el fundo para sí. Es necesario recordar que, en el proyecto de Reforma Agraria del Ejecutivo del año 1960, se consignó este mismo derecho de retracto a favor del arrendatario, pero se estableció expresamente que debería ser "cultivador directo", frase suprimida en la ley 15037 y en el D.L. 17716; creemos pues, que el texto del artículo 128 debe modificarse en el sentido que, el arrendatario goce del derecho de retracto del predio que conduzca *directa y personalmente*.

Casos en que procede el Retracto Arrendaticio.— El artículo 128 del TUC D.L. 17716, considera los siguientes casos:

1º—*Venta.*— Es el caso más corriente de traslación de dominio. Sin embargo no dejan de surgir limitaciones, tales como la que señala el inciso 5º del artículo 1450 del C.C. (55) que a la letra dice: "que tiene derecho a retracto: el propietario de la tierra colindante, cuando se trata de la venta de una finca rústica cuya cabida no excede de tres hectáreas, o cuando aquella y esta reunidas no exceden de diez".

Es necesario tener presente que, aun antes de la dación de la ley de Reforma Agraria, el contenido del inciso 5º del men-

(55) El artículo 1450 del C.C. señala que tienen derecho a retracto:

- 1.—El comunero, en la venta de las porciones indivisas, o de la cosa;
- 2.—El socio, en la venta de las cosas de la sociedad;
- 3.—El dueño del dominio directo, en la venta del dominio útil, y al contrario;
- 4.—El propietario, en la venta del usufructo, y al contrario;
- 5.—El propietario de la tierra colindante, cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de tres hectáreas, o cuando aquella y ésta reunidas no excedan de diez;
- 6.—El demandado, en caso de cesión por el demandante, de la cosa o derecho que se está discutiendo judicialmente;
- 7.—Los propietarios de los diferentes pisos de un edificio, en la venta de ellos a un extraño.
- 8.—Los propietarios de predios urbanos, que aunque divididos materialmente en partes, no puedan ejercitar su derecho de propietarios sin someter las demás partes de la cosa a servidumbre o servicios que disminuyan su valor".

cionado artículo del Código Civil vigente, tenía ya la finalidad de evitar la pulverización de la propiedad rústica, así como de impedir la formación de latifundios.

Este inciso no ha sido modificado en cuanto a su extensión máxima, lo que hace imperante este derecho, porque las cabidas de mayor tamaño a las de 10 hectáreas pueden estar poseídas por "feudatario", en cuyo caso se acogen al derecho "preferencial" y no al retracto.

2.— *Adjudicación en pago.*— Se presenta cuando se está siguiendo un procedimiento judicial. Aquí ha de entenderse que el deudor demandado puede retraer, si el demandante vende la cosa materia de la controversia antes de que termine el juicio, y puede retraer el derecho que se está discutiendo judicialmente, o sea el llamado "derecho litigioso". Planiol y Ripert sostienen que: "Este retracto se explica por el deseo de impedir las especulaciones que consisten en adquirir, por un precio muy bajo, derechos discutidos". (56)

3.— *Aporte a Sociedad.*— Tal como sucede en los casos precedentes, al hacer un aporte a una sociedad, puede estimarse un valor que no es el que verdaderamente tiene el bien rústico y, de esta manera se obliga al arrendatario a consignar ese mayor valor, burlándose de esta manera a la ley agraria, cuya finalidad es favorecer al cultivador de la tierra, afortunadamente todos estos casos han sido previstos por el propio numeral 128 del TUC que, en su parte in fine determina que "el precio será fijado de conformidad con lo dispuesto por los artículos 63, 64, y 65 del presente Decreto Ley". Lo que significa que el precio del predio rústico será el de la valuación oficial efectuada por la Dirección General de Contribuciones para la confección del Padrón Predial y, como este Padrón aun no está confeccionado, se seguirán las reglas establecidas en los mencionados artículos 63, 64 y 65 de la ley agraria. (57)

(56) Planiol y Ripert.— "Tratado Práctico de Derecho Civil Francés" Tomo X. Los contratos Civiles. Habana 1940, pág. 357.

(57) Artículo 63.— "El valor que se fijará como justiprecio de las tierras, construcciones, instalaciones y demás partes integrantes expropiadas, será el de la valuación oficial efectuada por la Dirección de Contribuciones para la confección del Padrón Predial.

Mientras se confecciona el Padrón Predial se considerará como justiprecio:

a.—Para los predios explotados directamente, el valor indicado, en el autoavalúo efectuado por el propietario para los efectos del pago del impuesto sobre el valor de la propiedad rural correspondiente al año 1968. El exceso o disminución que haya tenido el

4.—*Cualquier otro acto traslativo de dominio.*— Se entiende que este acto no puede ser la afectación ni expropiación efectuada por la Dirección General de Reforma Agraria, por cuanto dichas Instituciones pertenecen al campo del Derecho Público.

Juez Competente.— Desde luego, es obvio que en el retracto arrendaticio, el Juez competente es el de Tierras de la jurisdicción correspondiente a la Zona Agraria, donde esté ubicado el predio rústico. Dicha competencia emana palmariamente del artículo 153 del TUC. D.L. 17716, puesto que es una acción real derivada de la propiedad, posesión y tenencia de los predios rurales.

Ahora bien, tratándose de una acción formal, solemne y especialísima, ¿se seguirá la tramitación señalada en el Código de Procedimientos Civiles o la que prescribe el artículo 165 del TUC.? Creemos que dada la solemnidad de la acción deben tenerse en cuenta los requisitos de la demanda que se especifican en el artículo 977 del C. de P.C., aunque después la tramitación desemboque en las reglas procesales establecidas en el artículo 165 del mencionado TUC. Por consiguiente la demanda debe cumplir los siguientes requisitos:

1.— El retrayente debe consignar el precio pagado por el comprador; pero en el caso especial del retracto arrendaticio el valor que debe consignar el retrayente es el determinado por los artículos 63 y 65 del TUC. D.L. 17716.

Esta consignación se realiza en el Banco de la Nación. Si el retrayente no consigna el precio ya sabido se le requiere para

valor del predio expropiado por mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la declaración de auto-avalúo o de la valuación oficial correspondiente al año 1968 para los efectos del pago del impuesto sobre el valor de la propiedad rural, será el único que estará sujeto a operaciones periciales.

En caso de que el propietario no hubiere presentado declaración, se considerará para los predios conducidos directamente el valor fijado en la última transferencia de dominio a título gratuito u oneroso sobre la cual se hubiere pagado el impuesto correspondiente;

b.—Para los predios explotados por arrendatarios u otros agricultores no propietarios en extensiones que superen el triple de la unidad agrícola familiar, promediando el valor que resulte de capitalizar al seis por ciento la venta líquida sobre la que se pagó impuesto a la renta predial durante los últimos tres años anteriores a la fecha de la valorización.

c.—Para los predios explotados por feudatarios u otros agricultores no propietarios en extensiones que no excedan al triple de la unidad agrícola familiar, promediando el valor que resulte de capitalizar al nueve por ciento la renta líquida sobre la que se pagó el impuesto a la renta predial durante los últimos tres años anteriores a la fecha de la valorización.

que lo haga. Y si no obstante el requerimiento, no cumple con hacer la consignación, se le tiene por apartado de la acción.

2.—Debe expresarse el título de retracto que se invoca (en este caso arrendatario) acompañándose, si es posible el documento comprobatorio.

3.—El retrayente debe jurar de que retrae para sí y que se sustituye en todas las obligaciones al comprador.

4.—Debe consignar los gastos de la venta que hayan sido de cuenta del comprador.

Hay que anotar que, para que una acción de retracto sea viable, como dice el doctor Jorge Eugenio Castañeda, es necesario que se acredite la transferencia de dominio (58) pues, así se han pronunciado repetidas Ejecutorias Supremas, tales como la que dice:

“Que procede la acción de retracto aún cuando la venta no conste en instrumento público si se acredita la autenticidad de la transferencia de dominio”, o la que registra el Dr. Guzmán Ferrer que expresa: (59)

“Para que proceda la acción de retracto no se necesita que la compra-venta conste de instrumento inscribible en el Registro Público. Basta que exista en forma auténtica el acuerdo sobre la cosa y el precio”. Presentada pues, la demanda de retracto, con los requisitos antes enunciados y siempre que el Juez considere la admisibilidad de la acción, se aplicará el procedimiento prescrito en el artículo 165 del TUC. D.L. 17716.

Las acciones de desahucio y de aviso de despedida.— Sabemos que la justicia agraria es tuitiva, pues ampara a los económicamente más débiles, vale decir a los beneficiarios de la ley de Reforma Agraria. Por consiguiente, hay que tener presente que, hasta estos momentos en el Perú se pueden presentar dos situaciones para iniciar las acciones de desahucio y de aviso de despedida. Estas situaciones pueden darse en:

Zonas que han sido declaradas de Reforma Agraria y en Zonas que aún no han sido declaradas de Reforma Agraria.

En las Zonas declaradas de Reforma Agraria no proceden los juicios de desahucio y aviso de despedida, por cuanto en vir-

(58) Código Civil.— Libro Quinto. De los Diversos Contratos. Jurisprudencia pág. 333.

(59) Código de Procedimientos Civiles.— Lima 1961. pág. 335.

tud del artículo 127 el arrendamiento se prohíbe y el arrendatario puede ejercitar el derecho preferencial.

Y si se iniciara cualquier acción de desahucio o aviso de despedida o existiera alguno pendiente de sentenciarse, en virtud de lo dispuesto en el tercer párrafo de la Disposición Especial Séptima del TUC, se *cortarán*, inclusive los que se encuentren en estado de ejecución de sentencia; teniéndose presente que por el sólo mérito de la Resolución consentida del Juzgado de Tierras o la del Tribunal Agrario, que corte la secuela del proceso, caducarán los plazos del procedimiento administrativo de afectación y se dictará el correspondiente Decreto Supremo de expropiación (Art. 9º del D.L. 18296).

Ahora bien, en los casos de desahucio y aviso de despedida referentes a parcelas de predios rústicos, ocupadas por todos los campesinos a que hace referencia el primer acápite del artículo 188 del TUC., inclusive los que se encuentren en estado de ejecución de sentencia, salvo los juicios de desahucio basados en la falta de pago de la merced conductiva pactada, *serán suspendidos*.

En los casos de desahucio por falta de pago, el procedimiento fenecerá en cualquier momento, hasta antes de consumado el lanzamiento, si el conductor abona la renta adeudada hasta el día del pago, más posibles costas.

Se ha impuesto como regla general que ningún ocupante de un predio rústico, cualquiera que sea el hecho del que se derive su posesión, podrá ser desalojado sino en vía de ejecución de sentencia dictada en juicio en que haya sido citado con la demanda. Los jueces suspenderán las órdenes de lanzamiento pendientes contra personas que no hayan sido parte en el juicio aunque la sentencia se hubiera dictado en fecha anterior a la promulgación del presente Decreto-Ley.

En las Zonas no declaradas de Reforma Agraria.— En estas zonas será de aplicación el artículo 130 del TUC que establece: "Sólo proceden las acciones de desahucio y de aviso de despedida en los siguientes casos:

- a.—Si el arrendatario no ha pagado la merced conductiva correspondiente al año anterior y se vencen 15 días;
- b.—Por concluirse el término de duración que fijaron las artes, salvo que el predio durante todo el tiempo del

contrato haya estado íntegramente destinado a cultivos alimenticios y sea eficientemente explotado; y c.—Por ceder el arrendamiento o por subarrendar”.

La disposición contenida en el inciso a) del mencionado artículo 130 es la que sirve de amparo con mayor frecuencia a esta acción, porque son las que prosperan con mayor facilidad, aunque el procedimiento puede fenecer en cualquier momento, antes del lanzamiento, si el conductor abona la renta adeudada hasta el día del pago.

El inciso b) del acotado dispositivo legal, precisa dos situaciones bien claras 1º por concluirse el término de duración del contrato que fijaron las partes, en este caso hay que tener en cuenta que la acción de desahucio no se halla expedita, si el actor no cursó las comunicaciones legales (solicitar la entrega del predio dentro del plazo de 15 días después de concluída la locación, como lo dispone el art. 1532 del C.C.) y, 2º la situación de excepción, si el predio durante todo el tiempo del contrato, haya estado íntegramente destinado a cultivos alimenticios y sea eficientemente explotado.

La disposición contenida en el inciso b) del artículo 130 de la ley Agraria (por ceder el arrendamiento o por sub-arrendar), prácticamente ya no funciona porque tanto el subarrendatario como el cesionario tienen los mismos derechos que el arrendatario y por consiguiente pueden ampararse en el principio de “que están trabajando la tierra”, principio que por lo demás está contenido en el artículo 1º de la ley de Reforma Agraria. De otro lado tanto el subarrendatario como el concesionario podrían hacer jugar y ampararse en el artículo 19 del TUC.

Sanciones.— Es necesario tener presente, que los propietarios que demanden el pago de arrendamientos indebidos, serán sancionados con multa del cuádruplo de la cantidad reclamada en favor del demandado (Disposición Especial Séptima, parágrafo sexto).

Demandas.— Las demandas de desahucio por falta de pago de la merced conductiva de parcelas cuya extensión no supere quince hectáreas en la Costa y treinta hectáreas en la Sierra y Ceja de Selva, deberán recaudarse con el respectivo ejemplar del contrato de yanaconaje otorgado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 10885. En caso de no haberse

otorgado por escrito el contrato, el propietario deberá recaudar la demanda con el recibo de pago de la multa respectiva, el recibo de pago del impuesto predial rústico del último año y la estimación hecha por la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural de la renta exigible, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 131 del presente Decreto Ley, sin cuyos recaudos el Juez rechazará de plano la demanda bajo responsabilidad. Solamente se exigirá el último requisito cuando el feudatario hubiera sido subarrendatario a la fecha de la promulgación de la ley 15037.

Para dar trámite a una demanda de desahucio de tierra, cuya extensión sea superior a los límites antes indicados, el actor deberá acreditar verosímilmente este hecho.

Prescripción.— La acción de cobro de arrendamientos de predios rústicos prescribe a los dos años. (artículo 10º del Decreto Ley 18003 y última parte de la Séptima Disposición Especial del TUC.).

Legislación Alemana.— No está demás hacer mención que, a pesar de la prohibición del contrato de arrendamiento y, a raíz del incremento de la Institución agraria de la "Concentración parcelaria" (Remembrement rural o Ricomposizione fondiaria), ha surgido en Europa y ha sido uno de los temas del coloquio europeo de Bad Godesberg, el concepto y la disciplina del "Zupacht", como medio de mejora de las estructuras agrarias.

El rol que juega el Zupacht es el de agrandar las pequeñas dimensiones de la tierra y, ha sido descrito como un instrumento contractual idóneo para procurarse tierras, con la finalidad de engrandecer la superficie cultivada, sin recurrir a la compra-venta y con ventajas para ambas partes contratantes.

Al respecto sostiene el profesor Antonio Carrozza que, "el aspecto más relevante de la posibilidad de empleo del Zupacht es, que siendo un instrumento de naturaleza y origen privado, tiene un marcado interés público en el cuadro del procedimiento de la concentración rural". (60)

La institución del Zupacht puede ser estudiada desde dos puntos de vista:

Como contrato agrario y como instrumento de "Concentración parcelaria"; desde los dos puntos de vista la institución es

(60) "Affitto a scopo di ricomposizione aziendale". Milano 1970 Giuffré Editore. pág. 121.

completamente nueva y desconocida en nuestro medio, habiendo tomado carta de ciudadanía en Alemania.

El Zupacht tiene una intensa función socio-económica, que justifica una estructuración normativa diferenciada, ya que es un arrendatario de pequeñas parcelas de tierra, con el objeto de concentrarlas o agregarlas al minifundio para terminar con él, La legislación francesa, según Megret, también prevé que un vecino pueda constreñir al propietario a cederle en arrendamiento parcelas de terreno, en el caso que sea necesario favorecer la reestructuración del fundo pero debe tratarse de terrenos incultos.

Es un hecho, que en el movimiento de Reforma Agraria Europea, los países se comiencen a interesar por esta institución que ha echado raíces en Alemania. Lo difícil, naturalmente estriba en enumerar todas las condiciones subjetivas y objetivas que deben concurrir a fin de que, pueda ejercitarse el derecho de imponer el Zupacht.

No sería aventurado sostener que, al llegarse al problema del nudo gordiano de la "concentración" en el proceso de Reforma Agraria peruana tuviera que acudir a dicha institución, como una vía de escape.

Los contratos a través de la Comercialización.— Hemos señalado precedentemente, que atendiendo a la comercialización de los productos, los contratos pueden ser:

- a.—La compra-venta de productos tipo insumo, que han sido convertidos por nuestra ley de Reforma Agraria en el llamado contrato Agro Industrial.
- b.—La compra-venta de panllevar y otros productos agropecuarios.

El Contrato Agro Industrial.— Este es precisamente un nuevo contrato en nuestra legislación, productos del fenómeno de la "conversión". La figura fue acogida por la ley de Reforma Agraria 15037 y mantenida en el Texto Unico Concordado del D.L. 17716.

Decimos que la conversión ha creado este nuevo rubro dentro de la contratación agraria, porque si analizamos la tipicidad de esta figura contractual, constataremos que es una simple venta o participación de los productos de la tierra, entre agricultores y empresas industriales.

En efecto, el artículo 144 del D.L. 17716 considera: "Contrato agro-Industrial al de compra-venta o participación de los productos de la tierra entre agricultores y empresarios industriales que utilicen dichos productos como materia prima" (61). Notamos en primer término que este contrato, se ha desgajado del contrato de compra-venta y, en segundo lugar que también el artículo mencionado nos habla de "participación" de los productos de la tierra entre agricultores y empresas industriales.

En cuanto a la conversión de la compra-venta, se entiende que se refiere a la compra-venta civil y no a la mercantil, en virtud de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 321 del Código de Comercio que establece que: "las ventas que hicieren los labradores y ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados" no se reputarán mercantiles. La razón es clara, por cuanto en la compra-venta mercantil de cosas muebles opera el ánimo de lucro en la reventa, mientras que en las ventas que realizan los campesinos, si bien se busca una ganancia, el acto agrario que efectúan es esencialmente de producción, agrícola o ganadero.

Los caracteres fundamentales del contrato agro-industrial se concretan en los objetos y en los sujetos que intervienen. En cuanto al objeto o cosa se trata de los productos de la tierra por consiguiente, cabe preguntarse ¿la venta de materia prima ganadera está incursa en dicho contrato?. Creemos que no, porque dicha materia prima *no es producto de la tierra*. Si la mente del legislador peruano fue, el de comprender también dentro de este contrato a la materia prima ganadera, debió en este caso definir al contrato como la venta o participación de productos agrícolas y no como productos de la tierra, en atención y en concordancia con el parágrafo segundo del artículo 5º del TUC. D. L. 17716 que a la letra reza: "Salvo reserva expresa, el término agrícola, así como los demás relativos a él, que se incluyan en este Decreto Ley, incluye la ganadería, pero excluye el aprovechamiento directo de los bosques naturales".

En cuanto a los sujetos intervinientes, ellos tienen que ser de un lado agricultores (pequeños o medianos campesinos) y de otro Empresas Industriales. Esto se debe a que el desenvolvimiento de la industria y la presencia en el campo económico de sus actividades, determina necesarias relaciones entre el indus-

(61) Los artículos 144, 145, 146 y 147 del Decreto Ley 17716, son iguales a los artículos 162, 163, 164 y 165 de la ley de Reforma Agraria Nº 15037.

trial y el productor agropecuario. Sucede entonces, que dentro del complejo de nexos económico-jurídicos, surge la necesidad de establecer normas que aseguren el equilibrio entre la superioridad económica de la empresa industrial y la más débil posición del productor de las materias primas. Esto explica el por qué los contratos agro-industriales han quedado bajo la protección y estímulo que inspira la legislación agraria, siendo regidos por las disposiciones especiales del D.L. 17716 y por el Decreto Supremo N° 261-70 AG que aprueba el Reglamento de dicho contrato.

Es el Reglamento precisamente, el que ha aclarado la figura de los sujetos intervinientes y del objeto del contrato, al considerar como *Productores*, a todas las personas naturales o jurídicas dedicadas a la explotación directa de la tierra y que abastezcan de productos agropecuarios a una Industria que los transforme. Entendiéndose por *Industrias de transformación de productos agropecuarios*, a la empresa o empresas dedicadas al tratamiento, modificación física o química de productos agropecuarios, o a su envasamiento.

En cuanto a los Productos agropecuarios, el Reglamento en cuestión, considera a las materias primas de origen vegetal o animal que directamente provengan de la empresa agrícola, ganadera o forestal, o a las materias semielaboradas por el propio productor.

El artículo 145 del TUC., señala al respecto dos consideraciones de importancia: una referente al estímulo a la producción y otra en cuanto a los sujetos que intervienen. En efecto, el estímulo consiste en que el "Banco de Fomento Industrial dará preferencia al otorgamiento de créditos a las Industrias nacionales establecidas o por establecerse, que utilicen materia prima producida en su mayor parte por Cooperativas, Comunidades Campesinas o por pequeños y medianos agricultores ajenos a la Empresa Industrial". El estímulo pues, se hace carne en la ayuda crediticia y técnica que obtienen las industrias nacionales establecidas o por establecerse y, en cuanto a los sujetos intervinientes se precisa que la materia prima "debe ser producida en su mayor parte por Cooperativas, Comunidades Campesinas o pequeños y medianos agricultores".

Podría sostenerse que, como este contrato en buena cuenta se reduce a suministrar o abastecer materias primas provenientes de la tierra a las empresas industriales, tiende a confundirse con el contrato administrativo de Suministro pero no es así, por

cuanto en el contrato administrativo en referencia, una de las partes intervinientes tiene que ser necesariamente el Estado o sus Organos Administrativos, lo que no acontece en el contrato agro-industrial.

No obstante, en el contrato agro-industrial al Estado representado por el Ministerio de Agricultura, le toca ejercer la vigilancia en el cabal cumplimiento de sus normas, mediante la organización de Juntas Permanentes de carácter obligatorio (artículo 147 del TUC.) con representación de los productores y de los industriales respectivos, a razón de tres delegados por cada parte y además por un representante de este Ministerio, un representante del Ministerio de Industria y Comercio y otro del Banco de Fomento Agropecuario. La Junta será presidida por el representante del Ministerio de Agricultura. (62)

Son atribuciones de las Juntas Permanentes:

- a.—Aprobar los formularios de los contratos agro-industriales que han de servir a las partes para los suministros de los productos;
- b.—Acordar las normas técnicas de clasificación de los productos de acuerdo a las normas oficiales, si las hubiera;
- c.—Calificar la naturaleza de los contratos a que se refiere el artículo 144 del Decreto-Ley 17716;
- d.—Actuar como árbitros arbitradores o de equidad y, consiguientemente, resolver las discrepancias que se produzcan entre los productores e industriales sobre la naturaleza de los contratos, el precio y la calidad de los productos agropecuarios, cobro por beneficio, acudes u otros sistemas similares, oportunidad y forma de pago, oportunidad de la entrega de los productos y demás discrepancias relativas al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes sobre el producto materia del contrato;

(62) Las Juntas Permanentes a que se refiere el Artículo 147 del TUC, serán organizadas por el Ministerio de Agricultura de acuerdo al siguiente ordenamiento:

- a.—Declaración jurada de los agricultores, ganaderos e industriales, referente a los productos agropecuarios producidos y transformados;
- b.—Calificación y empadronamiento de los agricultores, ganaderos e industriales;
- c.—Constitución de la Junta Permanente.

La Dirección General de Comercialización del Ministerio de Agricultura señalará el lugar y la fecha donde deberán presentarse las declaraciones juradas y efectuarse el empadronamiento a que se refiere el artículo 2º del Reglamento y dispondrá la constitución de la Junta Permanente respectiva.

Es necesario leer el Reglamento aprobado por Decreto Supremo Nº 261-70 AG.

- e.—Actuar como árbitros arbitradores o de equidad, por acuerdo expreso de ambas partes, en todo otro asunto relativo a interpretación o aplicación de los contratos celebrados.

Procedimiento.— Cuando la Junta Permanente, actúe como árbitro arbitrador o de equidad, señalará previamente el procedimiento a seguir. En lo que no se establezca se observarán las reglas de los Juzgados de Tierras en lo referente al procedimiento y las disposiciones contenidas en el Título V de la Sección Segunda del Código de Procedimientos Civiles en lo que sea pertinente.

Las resoluciones que la Junta Permanente expida en su condición de árbitro arbitrador o de equidad, podrán apelarse por ante el Tribunal Agrario en el término de cinco días.

Los Jueces de Tierras tendrán las mismas facultades e intervenciones que el Título V de la Sección Segunda del Código de Procedimientos Civiles, señala al Juez de Primera Instancia respecto de los aprecio de la Ley para la ejecución de las Resoluciones de las Juntas Permanentes.

Derecho del Productor.— Este derecho contemplado en el artículo 146 del TUC. y reglamentado por los artículos 37, 38, 39 y 40 del respectivo Decreto Supremo N° 261-70 AG implica de una parte:

- a.—la facultad que tiene la Empresa Industrial de someter a previas operaciones técnicas las materias primas que haya de utilizar en la elaboración de sus productos para su clasificación y compra; y
- b.—el derecho del productor de comprobar personalmente, o por intermedio de sus asociaciones o de los funcionarios del Ministerio de Agricultura toda operación técnica a que sean sometidas las materias primas objeto del contrato.

Cuando el productor desee que la comprobación se realice por funcionario del Ministerio de Agricultura, lo solicitará por escrito a la Zona Agraria correspondiente precisando: las condiciones del contrato agro-industrial, y el producto objeto de éste; el nombre o razón social de la empresa de transformación industrial; lugar en que efectúa la entrega del producto y naturaleza de la operación técnica a que se refiere la comprobación.

Como vemos pues, el legislador no ha podido desconocer la estrecha vinculación que existe entre los agricultores e industriales que trabajan a base de materia prima proveniente del cultivo de la tierra.

La Compra-venta.— Este contrato bilateral o sinalagmático, tan común dentro del campo del Derecho Civil y Comercial, ha cobrado vital importancia en el ámbito agrario. Lo corriente en esta clase de contrato es que se adquieran sólo cosas y, por excepción, pueden adquirirse derechos.

Como dice el maestro sanmarquino Jorge Eugenio Castañeda la "venta es el más importante de todos los contratos, porque con ella se satisfacen las necesidades; circula la riqueza; y aparece el comercio. Un setenta por ciento de los actos que el hombre realiza durante su vivir se reducen a comprar y vender; y esos actos los cumple el hombre con el propósito de subsistir". (63)

Para nuestro Código Civil "por la compra-venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y el comprador a pagar su precio en dinero" (artículo 1383). La venta es pues, un convenio por el cual uno se obliga a entregar una cosa, y el otro a pagarla. (64)

Nuestro Código de Comercio en cambio, define en el artículo 320 a la compra-venta de la siguiente manera: "Será mercantil la compra-venta de cosas muebles para revenderlas, bien en la misma forma que se compraron, o bien en otra diferente, con ánimo de lucrar en la reventa". Pero este mismo cuerpo de leyes, en el artículo 321 establece que no se reputarán mercantiles:

Inciso 2º— "Las ventas que hicieren los propietarios, labradores y ganaderos, de los frutos o productos de sus cosechas o ganados o de las especies en que se les pague las rentas". Del enunciado de los dos artículo del Código de Comercio que preceden, concluimos lo siguiente:

(63) "Contrato de compra-venta".— Lima, 1970. pág. 6.

(64) M. Julio Delgado A. se refiere a la compra-venta realizada entre naturales o aborígenes de la Sierra, en su estudio acerca de la "Organización de la Propiedad Rural en la Sierra". Sostiene que este contrato se efectúa a base de desconfianza; sobre todo cuando vende el indio al blanco, su contabilidad se reduce a la siguiente: dos más dos igual cinco; en cambio cuando compra regatea y finge haber perdido el dinero. En la venta de cereales usan una medida denominada "Chimpu" que consiste en un saco de llama, marcado en el costado con hilo de color. Son de varias clases: de una fanega, media fanega y una cuartilla.

- 1.—Que las ventas comerciales tiene por objeto cosas muebles;
- 2.—Que la venta civil es de cosas (tanto inmuebles, como muebles) y
- 3.—Que las ventas que hacen los agricultores, labradores o ganaderos no tienen el carácter de comerciales o mercantiles, porque evidentemente la finalidad del agricultor o ganadero no es la de lucrar, sino la de contribuir a la producción.

En la compra-venta agraria pueden venderse bienes muebles tanto naturales como artificiales. Naturales como semovientes, plantas, productos, frutos o subproductos artificiales como herramientas, aperos, tractores e implementos de trabajo agrícola. También pueden venderse inmuebles rurales o heredades, con cierta limitación, como sucede en nuestro caso con la restricción emanada del artículo 11 del D.L. N° 17716 de Reforma Agraria, que establece: "Cualquier persona natural o jurídica que adquiera uno o más predios a partir de la promulgación del presente Decreto Ley, sólo podrá mantener bajo su dominio, incluyendo el predio o predios que anteriormente pudiera tener, una extensión en la Costa, Sierra o Ceja de Selva que no supere el límite inafectable señalado para cada caso. La persona que por cualquier título pasare a la situación antedicha deberá desprenderse del exceso en el término de un año del acto que lo produjo. De no hacerlo voluntariamente, el exceso será expropiado, quedando el omiso sujeto a una multa equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de expropiación, por cada año de mora.

El adquirente de un predio rústico, por cualquier título, está obligado a asumir los servicios de todos los trabajadores estables que durante los dos últimos años hayan prestado servicios en el predio.

Si incumpliera esta obligación, la Dirección General de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, afectará la totalidad del predio y, además, impondrá una multa hasta por el cincuenta por ciento del valor del mismo (Art. 9° del Decreto Ley 18168)".

De la lectura del artículo precedente constatamos palmariamente, de que no sólo existe una limitación en cuanto a la extensión del predio, sino que impone la obligación de asumir al personal trabajador estable y si no se cumple emana una sanción que toma cuerpo en la afectación total del fundo.

Elementos esenciales de la compra-venta.— Los elementos de toda compra-venta son: *Consensus* (Consentimiento); *Res* (Cosa) y *Pretium* (precio)

Consensus.— Como sabemos, el consentimiento es el elemento sustancial del contrato, que consiste en el acuerdo de voluntades, con la finalidad de crear obligaciones.

Sucede a veces, que el consentimiento se halla subordinado a una condición. Esto ocurre en las ventas a prueba o sobre muestra, que se reputan hechas bajo condición suspensiva, conforme lo prescribe el artículo 1384 del Código Civil. En este caso la condición radica, en que la cosa sea reconocida y aceptada como buena por el comprador o que coincida con la muestra, tal por ejemplo la compra-venta de algodón contra standard o tipo, tan frecuente en nuestro medio o también las ventas de vino, leche etc.

En suma, las ventas a prueba y sobre muestra, constituyen ventas bajo condición potestativa, que dependen de la apreciación subjetiva de la persona designada para determinar si las cosas son iguales a la muestra o son del gusto del comprador.

El consentimiento pues, es requisito esencial para la validez del contrato y, por ende, debe estar ayuno de vicios, porque si el consentimiento ha partido de un error, es lógico que dicho consentimiento está viciado. Ahora bien, para que el contrato en cuestión se perfeccione, el consentimiento de las partes debe manifestarse en todos sus extremos, tal como lo señala el artículo 1344, cuyo texto reza: "Mientras las partes no estén conformes sobre todo los extremos del contrato, no se considerará concluído. La inteligencia sobre puntos aislados no producirá obligación, aunque se haya consignado por escrito".

La Res o Cosa.— Como precedentemente hemos acotado, las cosas o bienes materia de la venta, pueden ser muebles o inmuebles y deben tener existencia actual. No obstante en el sector agrario e industrial se admite la venta de cosas futuras o sea de bienes que aun no existen.

León Barandiarán comentando este contrato afirma que: "la cosa no tiene por qué ser del vendedor, pues se permite la venta de cosa ajena (Artículo 1394 del C.C.); pero no cabe compra de cosa propia, toda vez que lo esencial en la venta es la asunción de la obligación por el vendedor de transferir el do-

minio de una cosa al comprador" (65) y ésto no tiene efecto si el presunto comprador ya es dueño de la cosa.

Hay que advertir, que en la venta de cosas, es de suma importancia, si ésta tiene la calidad de inmueble o de mueble, ya que la finalidad de la venta es transferir el dominio. Así, si se trata de inmuebles la transferencia se cumple de inmediato porque "la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario". En cambio si el bien es mueble, para que opere la transferencia, es necesaria la tradición o entrega de la cosa.

El precio.— El precio debe estipularse en dinero. Si falta el precio no hay compra-venta. Si se le suprime estaremos ante un contrato de donación y, si se estipula en cosa que no es dinero, nos encontramos frente a una permuta.

Dice Castañeda que el "precio debe ser serio, es decir, que no sea un precio irrisorio ni simulado. Dícese que es precio irrisorio el que no guarde relación con el valor de la cosa vendida. No debe ser confundido con el precio vil o bajo; este último es precio verdadero. Ello es importante para los efectos de la nulidad y la anulabilidad. El precio es elemento esencial de la venta y siendo irrisorio, quiere decir que no existe; que es irreal y por tanto, el contrato es nulo. En cambio el precio bajo da lugar a la acción rescisoria de lesión si lo vendido es inmueble. El precio irrisorio es fantástico, es ficticio, es simulado, es aparente; o sea que no es precio y, desde luego, no hay compra-venta". (66)

La característica de la compra-venta es que el precio debe ser cierto pero ésto no quiere decir que, cuantitativamente se determine en el momento de la celebración del contrato, dado que las partes pueden designar a una tercera persona para que lo señale o precise. (Artículo 1387 del C.C.).

Ahora bien, es menester señalar cómo operará esa tercera persona para determinar el precio. Antonio Gullón Ballesteros sostiene que: "se acostumbra distinguir, en tema de arbitrio, el *arbitrum merum* y el *arbitrum boni viri*. El primero es el que no se ajusta a ningún criterio objetivo, sino que es completamente personal, obedece a móviles puramente subjetivos. El segundo es sinónimo de arbitrio de equidad" (67). Es decir que

(65) "Contratos en el Derecho Civil Peruano".— Tomo I — pág. 6 — 1966.

(66) "Contrato de Compra-venta". pág. 167.

(67) Curso de Derecho Civil. Contratos en especial.— Madrid.— Editorial Tecnos.— pág. 22.— 1968.

se reconoce y consagra la regla *aequitas in dubio praevalent*. Si las partes pues, no han fijado a que tipo de arbitrio ha de someterse el tercero, debe estimarse que será el arbitrio de equidad.

El Código Civil a través del artículo 1388 admite también la fijación del precio, cuando se conviene que sea el que la cosa tuviere en lugar y tiempo determinados y también, cuando las partes al fijar el precio de las cosas se refieren al corriente en cierto lugar y tiempo, y este tiempo es tal, que durante él pudiera variar el precio: se entenderá que convinieron en el medio proporcional entre el más alto y el más bajo, si no pactaron otra cosa.

Igualmente el artículo 1389 del mismo cuerpo de leyes, precisa que: "Se entiende fijado el precio si las partes se refieren al que resultare de la tasación íntegra, o con cierta rebaja convenida siempre que además se sometan a decisión judicial en el caso de que alguna de ellas no se conforme con la tasación . . ."

Precios fijados por el Estado.— En materia agropecuaria y sobre todo, en la venta de subsistencias y productos alimenticios, muchas veces los precios son determinados por entidades Estatales y no por los sujetos directos de la relación agraria. En este caso, el Estado interviene con la finalidad de estimular al productor, permitiéndole la obtención de un precio remunerativo, que le permita hacer frente a sus costos de producción; a este precio se le denomina precio de "Refugio" que, en buena cuenta es el exponente de una política de comercialización. Verbigracia: los precios de refugio del arroz, menestras, etc. (68)

Comercialización arroceras.— Podemos aseverar que, en materia de las campañas arroceras, la intervención del Estado ha sido máxima, pues hace más de veinte años que, mediante decretos viene regulando la venta del arroz.

En la actualidad el arroz es adquirido íntegramente por el Estado, a través de sus diferentes organismos en especial por

(68) La comercialización abarca el contrato de compra-venta, sobre todo en la política de abastecimiento de las subsistencias. El ingeniero Washington Zúñiga Trelles sostiene, que debemos entender por política de abastecimientos "las acciones que aseguran la provisión normal de alimentos a la población del país, en cantidades suficientes, de calidad adecuada y a precios que estén en consonancia con el poder adquisitivo de los diferentes estratos sociales".

Fácilmente se collige, de los conceptos emitidos que, esas acciones deben ser planificadas, dirigidas y activadas por el Estado a través del Ministerio de Agricultura; puesto que la comercialización no sólo se agota con la compra-venta de productos alimenticios, sino que es necesario no descuidar su eficiente distribución y controlar los precios dentro del margen de lo justo.

medio de la empresa Pública de Servicios Agropecuarios (EPSA). La comercialización pues, del arroz, está a cargo exclusivamente de EPSA, según el Decreto Supremo N° 208-71 AG. (68a) El Estado por intermedio de la citada entidad, compra el íntegro de la producción de arroz de las diversas zonas productoras, al precio de cinco soles por kilogramo neto de arroz en cáscara, seco, sano, limpio y puesto en molino y, en arroz en cáscara para la elaboración de arroz extra al precio de S/. 5.25 por kilogramo, también puesto en molino (69).

Los molinos que procesen arroz de la clase extra, están obligados a entregar los siguientes rendimientos por cada cien kilogramos que recepcionen: los de la Costa y de Jaen-Bagua, 65 kilogramos, incluido el arrocillo. Los de la Selva, 61 kilogramos, incluido el arrocillo.

El procesamiento del arroz en la clase "extra" se hará, tanto en la Costa como en la Selva, previa autorización expresa de la Empresa Pública de Servicios Agropecuarios. Todos los Molinos están obligados a vender a la Empresa Pública de Servicios Agropecuarios los excedentes de arroz pilado que obtengan al término de la campaña y al precio de costo del arroz pilado.

El Estado por intermedio de EPSA, pondrá a la venta el arroz que hubiere adquirido bajo determinadas condiciones. Así por ejemplo: el arroz de clase corriente con no más de 25% de granos quebrados, a granel, en envase de 50 kilogramos de peso neto, al precio de S/. 8.40 por kilogramo al comerciante, para su venta al público a S/. 8.80 por kilogramo.

El arroz de clase extra, con no más de 5% de granos quebrados, envasados en bolsas de 1 a 5 kilogramos, al precio de S/. 14.50 el kilogramo al comerciante, para la venta al público a S/. 15.50 por kilogramo. Estos precios rigen en las zonas productoras así como en Lima Metropolitana y Callao. En los demás lugares de la República se adicionará al precio de venta

(68 a) El progreso de un pueblo se puede medir por su grado de alimentación. Los más alimentados trabajan mejor, por ello es importante la producción y distribución de alimentos. En el Perú quedan en el recuerdo una serie de leyes y resoluciones que crearon instituciones para hacer frente a la producción y distribución de alimentos, tales como: La Superintendencia de Bienestar Social, la Junta Nacional de Fomento y Producción alimenticia, la Dirección de Alimentación Nacional, la Junta Nacional de Alimentación y Nutrición, la Corporación Nacional de Abastecimientos del Perú, la Superintendencia de Abastecimientos, el Comité Ejecutivo Nacional de Alimentación Popular, etc. que ponen en evidencia la manía burocrática de crear Instituciones.

(69) El arroz se procesa exclusivamente en las clases denominadas corriente y extra.

de arroz el valor de los fletes oficiales, desde las zonas de abastecimiento hasta las de consumo.

Hay que advertir que, en los casos que fuere necesario, el Estado será el único importador de arroz y que, la comercialización de este importante alimento está sometido a un Reglamento Especial.

En las operaciones de índole agraria, se dan con mayor frecuencia la venta de cosa futura, de una esperanza incierta y las ventas contra muestra.

Cosa Futura.— Por cosa futura, en un sentido amplio, hemos de entender aquella cosa que se espera según su curso natural, pero que no existe todavía en el momento de la celebración del contrato (*Emptio rei speratae*). La cosa pues, no existe *in rerum naturae*, y las partes solo presumen que puedan existir. Verbigracia: Te compro la cosecha de algodón que producirá tu fundo el año que viene. El algodón puede no haberse todavía sembrado, sin embargo el comprador paga de inmediato el precio total o parcialmente. En este caso se están vendiendo cosas que, se calcula que habrán de existir en la fecha señalada para su entrega.

El artículo 1395 de nuestro vigente Código Civil reza: "Pueden venderse las cosas futuras antes de que existan en especie y también una esperanza incierta". Como bien anota el Dr. Angel Gustavo Cornejo, hay dos formas de venta de cosa futura:

a.—La compra-venta de cosecha futura, vale decir, de frutos de la tierra o de los árboles, o las crías de animales, objetos que podrán existir naturalmente pasado cierto tiempo, aunque sea incierta su cantidad y aun su existencia;

b.—La venta de frutos o de cosas que pueden existir naturalmente, pero cuya disponibilidad no es cierta». (70)

Para que exista venta de cosecha futura es preciso que los frutos no estén ya maduros y en situación de ser separados del suelo, porque en este caso habría venta de cosa cierta y existente. Los frutos vendidos pueden estar recién sembrados, en flor o en vías de madurez. La venta de cosecha puede hacerse en masa o en cantidad determinada o determinable.

(70) Código Civil. —Tomo II.— pág. 206.

En suma, el contrato de compra-venta de cosa futura es perfecto, desde el momento en que hay consentimiento sobre la cosa y el precio y aunque la cosa sea futura, el contrato tiene un objeto actual (esa misma cosa futura) por disposición de la ley. Ahora bien, si la cosa futura no llega a existir, le faltaría al contrato el objeto comparable y, por consiguiente, el comprador no queda obligado a pagar el precio. Empero el artículo 1395 del Código Civil no sólo admite la venta de cosa esperada o futura, sino también la venta de una esperanza incierta (*emptio spei*). Se trata de un contrato puro y por ende, no sometido a condición. Por ejemplo: cuando el comprador se obliga a pagar el precio nazca o no nazca la cosa.

En la llamada *emptio spei*, el comprador se obliga desde el momento de la celebración del contrato a pagar un precio, mientras que el vendedor puede o no cumplir la obligación de transferir la cosa. El ejemplo sería: Te compro en sesenta mil soles la cosecha de maíz de tu chacra. En este caso si el maíz es abundante, será un buen negocio para el comprador y si la cosecha es mínima, será un excelente negocio para el vendedor, el que de todas maneras recibirá los sesenta mil soles como precio. Como dice Antonio Gullón Ballesteros, refiriéndose a este tipo de venta: "Mal puede hablarse de compra-venta, que por naturaleza es conmutativo, si el presunto vendedor no entrega la cosa, pese a que el otro pague el precio, a menos que se recurra, como hace un sector de la doctrina, a la ficción de que el comprador paga la esperanza de obtención de la cosa, esperanza que sería el verdadero objeto de la compra-venta". (71)

La *emptio spei* o venta de una esperanza, es un contrato eminentemente aleatorio que, como afirma Salis: "contiene la cláusula de pagar el precio en todo caso". (72)

Las ventas sobre muestra a prueba.— Estas ventas se realizan bajo condición suspensiva y mientras la condición no se cumple, el riesgo queda a cargo del vendedor. En realidad, la muestra como afirma Jorge Eugenio Castañeda, es: "una porción de la cosa vendida que sirve de patrón para comprobar si la cosa que se entrega es de la misma calidad que la que fué vendida". Por lo tanto la muestra se guarda en poder del com-

(71) Curso de Derecho Civil.— Madrid. pág. 20.

(72) La compra-venta de cosa futura.— Padua, 1935, pág. 55 y siguientes.

prador, del vendedor o de un tercero, debidamente cerrada y fechada, con la finalidad de que no pueda ser sustituida. Es corriente que ambos contratantes se guarden sus muestras por duplicado. Las ventas a muestra se presentan en nuestro país con mucha frecuencia, en la compra-venta de algodón, tanto desmotado como en rama.

La compra-venta de algodón.— Los contratos pueden tener por objeto la venta de algodón en rama o de algodón desmotado, conforme a formularios cuyas cláusulas han sido fijadas por la Cámara Algodonera del Perú. Esta institución tiene por objeto reglamentar y fomentar el comercio de algodón e intervenir como Tribunal Privativo en los conflictos que se susciten con motivo del comercio de algodón desmotado. Por consiguiente todos los contratos celebrados sobre compra-venta de algodón desmotado y todos los pactos relacionados con dichos contratos estarán sujetos a la autoridad de la Cámara. Esta entidad ha cumplido y cumple una función de importancia, al fijar las normas dentro de las cuales deben enmarcarse todas las transacciones algodonerías pues antes de la dación de la ley 8990 no había uniformidad en la contratación y clasificación del algodón, restando por consiguiente, seguridad a las operaciones comerciales provenientes del algodón.

Toda persona que se dedique al comercio de algodón, está obligada a contratar dentro de los cánones fijados por la Cámara, sometiéndose por ende, a sus reglas y formularios especiales. Todos los contratos son obligatoriamente visados por la Cámara Algodonera, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su celebración; desde luego las personas que no cumplan con este requisito sufrirán las penas que señalan los Estatutos.

Los contratos celebrados bajo los auspicios de la Cámara, vale decir en los *formularios oficiales* tienen el mismo valor que una escritura pública y los Corredores que intervienen, según el artículo 90 de los Estatutos, en estos contratos ejercen funciones notariales.

Sus Miembros.— Son miembros de la Cámara Algodonera todos los productores de algodón que lo soliciten. La Cámara está en la obligación de inscribirlos. Serán también miembros de la Cámara, los corredores o intermediarios que comercian en algodón desmotado y los que compran algodón desmotado para

explotarlo. No podrán actuar como corredores o intermediarios los que no estén inscritos como miembros de la Cámara.

Cuando el Directorio rechaza una solicitud de inscripción, el solicitante puede apelar ante la Corte Superior de Justicia, la que resolverá con citación de la Cámara y del apelante. De la resolución de la Corte Superior no procede recurso de nulidad. (73)

Atribuciones de la Cámara Algodonera.— Están señaladas en el artículo Primero de sus Estatutos y son:

- 1.—Fijar y establecer principios justos y equitativos para el comercio del algodón desmotado, y procurar respecto de dicho comercio la uniformidad de los contratos y de todos los actos y medidas que con dicho comercio se relacionan.
- 2.—Mantener la uniformidad de las reglas, reglamentos y usos de dicho comercio.
- 3.—Adoptar y fijar tipos de clasificación para el algodón desmotado.
- 4.—Resolver las diferencias de cualquier naturaleza que se promuevan y surjan con motivo del comercio de algodón desmotado, actuando como Tribunal Privativo conforme a lo que la ley y los Estatutos determinan.
- 5.—Procurar y difundir toda información que considere útil para los intereses algodoneros y en especial para el comercio de algodón desmotado.
- 6.—Contribuir al fomento del comercio del algodón en el Perú, aumentando su volumen y procurando las mayores facilidades para su correcto y apropiado funcionamiento.
- 7.—Reglamentar el comercio de algodón en rama con aprobación del Supremo Gobierno y resolver todas las diferencias que se susciten con motivo de dicho comercio.

Condiciones fijadas por la Cámara Algodonera para la venta del algodón en rama.— En este contrato de compra-venta so-

(73) El Directorio de la Cámara está formado por catorce Directores nombrados de conformidad con lo establecido por los Estatutos y en la siguiente forma: 4 Directores por los exportadores; 3 Directores por los productores; 2 Directores por el Gobierno; 2 Directores por los corredores; 1 Director por el Banco de Fomento Agropecuario; 1 Director por la Sociedad Nacional Agraria y 1 Director por la Cámara de Comercio de Lima.

bre muestra, se establecen las siguientes condiciones: En cuanto a la calidad del algodón, ésta será igual en sequedad, hebra y calidad al standar y a los tipos o muestras selladas que sirven de base para el contrato, quedando un tipo en poder del comprador y otro en poder del vendedor o su corredor.

En lo referente al vencimiento y plazo de entrega, es necesario anotar que, si el algodón no es entregado dentro del plazo estipulado, el vendedor tendrá una opción de 10 días adicionales para hacer la entrega. En este caso puede, con el consentimiento del comprador reemplazar o comprar algodón en rama de igual procedencia y características a la calidad vendida.

En el supuesto que, el vendedor no pudiera cumplir con la entrega dentro del plazo adicional dará aviso al comprador a fin de que éste proceda a la compra por cuenta del vendedor. Esta compra será hecha con el consentimiento del vendedor y por intermedio del corredor si éste intervino en el contrato, y cualquier aumento o disminución entre el precio pagado y el estipulado en la compra-venta será de cuenta del vendedor. En el caso de incumplimiento en la entrega o de imposibilidad por parte del comprador de reemplazar la calidad estipulada, el comprador tendrá la facultad de cancelar el contrato por la cantidad que faltare liquidar con la diferencia de precio que rija en ese día para algodón de igual procedencia y características.

En lo que concierne al pago, se estipula que éste será hecho por el comprador al contado y a más tardar dentro de las 24 horas, una vez rectificado el peso y recibido conforme contra recibo otorgado por el comprador y debidamente endosado por el vendedor. El precio se estipula por quintal neto de 46 kilos de algodón en rama puesto en la desmotadora y el algodón que se entregue no debe estar sujeto a prenda agrícola o mercantil, embargo o gravamen de ningún género.

En cuanto a los envases, de acuerdo con lo establecido por la Cámara Algodonera, debe usarse únicamente sacos o sacas de yute o de algodón, sanos, limpios, sin hilachas, estando prohibido el uso de tapabocas y cualquier amarre que no sea hecho con soguilla de algodón.

Asimismo se admite, en esta clase de contratos una tolerancia de peso, consistente en que el vendedor no podrá entregar una diferencia mayor al 1% de más o de menos sobre la cantidad contratada y que, el seguro correrá a cargo del comprador.

Cualquier diferencia que surja sobre la interpretación y cumplimiento del contrato, se someterá a la resolución de la Cámara Algodonera del Perú.

Condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta de algodón desmotado.— Las condiciones generales son las siguientes: En cuanto a calidad: Para la venta contra standar o tipo, queda entendido que el comprador sólo aceptará el precio del contrato, algodón igual al especificado en éste.

Al tiempo de la entrega el vendedor o el corredor que en este acto lo represente, entregará las muestras, y el algodón será pesado de inmediato después de tomadas éstas. En caso de que el comprador no apruebe las muestras presentadas por el vendedor, de acuerdo con lo establecido en el inciso b) del artículo 77 de los Estatutos de la Cámara Algodonera tendrá el vendedor un nuevo plazo de tres días, más el término de la distancia, para sacar un nuevo juego de muestras por cuenta del comprador y estará obligado en este plazo a terminar la operación. El comprador tiene el derecho de sacar sus propias muestras y en el caso de desacuerdo respecto a la igualdad de estos dos juegos de muestras, la Cámara dará instrucciones para que se saque un nuevo juego a solicitud del comprador o del vendedor, dividiéndose el costo del muestreo entre ambas partes y quedando las muestras de propiedad del comprador.

En caso de encontrarse fardos que difieran de lo especificado en el contrato, el vendedor tendría las siguientes opciones:

1.—Dichos fardos pueden cambiarse dentro de los términos del contrato o dentro de cinco días útiles de la última fecha de entrega estipulada, o

2.—Puede hacerse una tercera y última entrega dentro de los términos del contrato, pero siempre que no exceda diez días de la última fecha de entrega estipulada.

Si los fardos cambiados o la tercera entrega aun son desiguales a lo estipulado en el contrato, o si no se hace uso de ninguna de las opciones citadas, dichos fardos serán tomados con la rebaja que mutuamente acuerden las partes, o, a falta de este acuerdo, por arbitraje, según las disposiciones de los Estatutos de la Cámara Algodonera, siempre que ella no alcance a medio grado, pero si la rebaja fuera mayor, el comprador tendrá la opción de tomar con la rebaja arbitral o rechazarlo sobre

la base original del contrato manteniendo el límite máximo de diez días.

Para la compra-venta contra muestras, rige la siguiente cláusula: El comprador solo aceptará al precio del contrato, algodón igual a las muestras selladas que sirven de base del contrato.

El comprador puede rechazar cualesquier fardos que resulten inferiores al tipo y exigir una nueva entrega dentro de cinco días útiles. Si dentro de este plazo no hay entrega, el comprador se reserva el derecho de cancelar el contrato por la cantidad que faltare, o exigir la entrega dentro del plazo adicional de cinco días útiles contados de la fecha de la recepción por el agente, de las instrucciones del comprador o que el vendedor compre en el mercado algodón de calidad igual a la estipulada en la compra-venta. En caso que el vendedor no pudiera cumplir con la entrega en esta forma, deberá dar el correspondiente aviso al comprador antes de cumplido el plazo adicional, a fin de que el comprador pueda proceder a la compra por cuenta del vendedor. Esta compra será hecha con el consentimiento del vendedor y por intermedio del corredor si éste intervino en el contrato, y cualquier aumento o disminución entre el precio pagado y el estipulado en la compra-venta será de cuenta del vendedor.

En cuanto al pago, se establece que éste será hecho por el comprador en Lima, antes de ser embarcado el algodón, y en ningún caso después de un plazo máximo de 14 días útiles desde la fecha en que el vendedor pone el lote de algodón a disposición del comprador, fecha que se consignará en la hoja de romaneo, salvo consentimiento escrito del vendedor. Este pago será hecho contra presentación de la factura, la cual será extendida después de la aprobación de las muestras y basada en el peso rectificado de la hoja de romaneo firmada por el agente del comprador.

Al respecto hay que acotar que en este tipo de contrato existe cláusula penal que se pone en vigencia, cuando vencido el plazo de 14 días señalados, se demora el pago de las facturas presentadas, debiendo abonarse por parte del comprador, por cada quintal y por cada día de demora, la pena establecida por el Directorio de la Cámara Algodonera.

Forma de entrega y tolerancia de peso.— El vendedor podrá entregar todo el algodón contratado en un solo lote, o en

entregas parciales no menores de quinientos quintales, o en casos de compras reducidas, la mitad de la cantidad contratada.

Se conviene también que, el vendedor no podrá entregar con una diferencia mayor de 1% del peso estipulado, sea en exceso o de menos.

Impuestos.— Todo otro derecho o impuesto que pueda crearse entre la fecha del contrato y la entrega del algodón será de cuenta del vendedor. Asimismo será de cargo o beneficio del vendedor el aumento o disminución de los actuales impuestos que resulten de cualquier modificación introducida en las leyes y decretos respectivos, o como consecuencia de la forma de aplicación de los mismos.

En cuanto al seguro sobre el algodón, será tomado por el comprador, tan pronto como se haya entregado el algodón a su agente.

Comités Especiales de la Cámara Algodonera.— Es interesante anotar que, dentro de la Cámara Algodonera, el Directorio puede nombrar Comités especiales que cumplen determinadas finalidades.

Estos Comités son los siguientes:

- 1.—Comité de Cotizaciones Spot;
- 2.—Comité de Standards y
- 3.—Comités de Arbitraje.

Comité de cotizaciones spot.— Es nombrado anualmente por el Directorio y está compuesto por tres corredores, tres exportadores y tres productores, de los cuales cinco forman quórum. La principal misión de este Comité es según el art. 83 de los Estatutos: "fijar las cotizaciones según las informaciones que tenga sobre los precios a que se están vendiendo los varios grados en el mercado de Lima, basados en la hebra promedio del valle al que corresponde el standard". El Comité Spot sesiona por lo menos una vez por semana.

Comité de Standards.— Tiene como objetivo principal tratar todas las cuestiones relacionadas con los Standards Oficiales, mejor dicho aun con los patrones o dechados que sirvan de muestra, para la resolución de los arbitrajes y apelaciones.

En la Cámara Algodonera existen pues, estos "Standars" o Patrones Oficiales, los cuales se confeccionan por duplicado, a un juego se denominará de reserva y al otro de trabajo. Según el art. 87 de los Estatutos, los Standards de reserva serán cuidadosamente guardados para evitar su manipulación y evitar en lo posible que sean afectados por el clima y sólo serán susceptibles de manipulación para su inscripción por el Directorio y el Comité de Standards. Los Standards de trabajo serán usados para los arbitrajes y apelaciones y podrán ser inspeccionados por los comerciantes previa autorización escrita del Secretario; dicha autorización debe contener en forma expresa la condición de que *no deben ser tocados*.

El Comité de Standards tiene también la obligación de comparar, a intervalos no mayores de dos meses, los standards de trabajo con los de reserva. Si en opinión del Comité, hubiera sufrido alteración un Standards de trabajo, dicho Comité hará lo necesario para restaurarlo informando al Directorio de tal proceder.

Comité o Junta de arbitraje.— Está constituida por árbitros a los que se les somete todas las diferencias que pudieran surgir sobre calidad de los algodones.

Anualmente el Directorio, organiza tres Comités encargados de sustanciar los juicios arbitrales; cada Comité está formado de tres Directores. Los Comités entran a conocer del asunto que se someta a arbitraje, por sorteo que se realiza ante el Directorio después de ordenarse la apertura del juicio.

Los casos que se presentan ante estos Comités pueden versar: a) sobre la interpretación, ejecución o cumplimiento de un contrato; b) acerca de reclamos relacionados con el comercio de algodón; y c) discrepancias acerca de la calidad del algodón materia del contrato.

Tratándose del primer caso o sea de arbitraje sobre interpretación o cumplimiento de un contrato, el procedimiento es el siguiente: Remitido un asunto al respectivo Comité, su Presidente ordenará poner la petición en conocimiento de la parte a quien se dirija la reclamación, para que conteste por escrito dentro del plazo improrrogable de *diez días*. En la contestación se expondrá concretamente los hechos y fundamentos en que se apoya y se formulará cualquier mutua reclamación.

Recibida la contestación, el Presidente del Comité ordenará que sea comunicada al peticionario y citará a las partes a

un comparendo, que se realiza dentro del plazo que fijará el Comité, y que *no será menor de diez días*. El comparendo se realizará con la concurrencia de una de las partes, aunque no asistan las demás. Si ninguna concurre se pone constancia de ello y el Comité señalará plazo para la actuación de las pruebas que se hubiesen ofrecido.

Es interesante anotar que el Comité, durante el acto del comparendo intentará que las partes transijan sus diferencias; y en caso de obtenerse un arreglo se hará constar por acta, ordenando el Directorio que dicho arreglo se registre en el libro de fallos, declarando concluido el juicio. El mismo intento de avenimiento de partes podrá propiciarlo el Directorio antes de pronunciar o expedir su fallo.

Las pruebas serán ofrecidas por escrito, dentro de los plazos indicados en los artículos 50 y 51 de los Estatutos y a más tardar hasta el acto de comenzar la diligencia de comparendo. La presentación de documentos puede en cambio hacerse en cualquier estado del juicio, antes del fallo.

La actuación de las pruebas se llevará a cabo en el comparendo y el Comité puede ordenar de oficio las pruebas que estime convenientes, inclusive hacer comparecer a las partes, a sus socios, empleados y representantes y a toda otra persona que pueda dar luz con sus declaraciones sobre las cuestiones planteadas en el juicio.

De todo lo actuado en el comparendo se sentará acta suscrita por los miembros del Comité que hayan concurrido, las partes asistentes al acto y el abogado asesor que hubiere estado presente. Si alguna de las partes rehusase firmar, se hará constar el hecho.

Terminada la tramitación del juicio, el Comité respectivo remitirá lo actuado al Directorio, acompañado de una relación escrita, redactada por el abogado asesor y aprobada por el Presidente del Comité. Antes de fallar, puede el Directorio pedir la opinión de uno o más abogados; ordenar de oficio nuevas pruebas y resolver que se actúen ante el mismo Directorio. Actuadas las pruebas el Directorio expedirá su fallo, dentro del plazo de diez días.

Contra el fallo procede el recurso de apelación, en los casos previstos por el artículo 15 de la Ley de creación de la Cámara. Este recurso debe interponerse dentro del plazo de cinco días a partir de la notificación.

Todo fallo del Directorio en el juicio arbitral ordenará a la parte obligada que cumpla lo resuelto dentro de quince días. El Directorio, sin embargo, oyendo a las partes, podrá conceder un nuevo término para el cumplimiento del fallo.

Vencido el plazo o prórroga si se concediese, sin haberse cumplido el fallo, la parte interesada podrá exigir su cumplimiento ante el Juez de Primera Instancia en lo Civil de Lima que se hallase de turno.

En este caso el Juez aplicará las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles sobre Ejecución de Sentencias.

El Directorio fijará en el fallo, el monto de los derechos de arbitraje pertenecientes a la Cámara, teniendo en cuenta el importe de las cuestiones en litigio, la gravedad del caso y el tiempo ocupado en el arbitraje y señalará asimismo cuál de las partes debe pagar los derechos. Establece el artículo 69 de los Estatutos que: "Los Fallos de la Cámara se copiarán en un libro especial y serán suscritos por los Directores que los emitan, refrendándolos al Secretario de la Cámara. El Directorio de la Cámara puede también acordar la separación de un miembro si no cumple en todas sus partes con el contenido de una resolución o fallo expedido".

Llama la atención que, en esta entidad no se permita a las partes ser patrocinadas por abogados, aunque los Comités si están asesorados por letrados; es pues esta una excepción al derecho de defensa que tiene toda persona ya sea ante los Tribunales Ordinarios, como a los Privativos; excepción que atenta contra la dignidad de la profesión de abogado, debiendo por consiguiente derogarse y dar acceso e intervención a los letrados.

Otro caso de particular importancia, que merece citarse es el de la excepción de jurisdicción que establece la ley 8990, cuando un miembro de la Cámara fuere demandado ante los tribunales Ordinarios y en consecuencia exigir que la diferencia sea sometida a la Cámara Algodonera como Tribunal Privativo.

Arbitraje sobre calidad.— Cuando la diferencia que se somete a la Cámara, se refiere solamente a la calidad del algodón, el Secretario de la Cámara enviará directamente la petición a conocimiento de los peritos oficiales.

Puede suceder que la petición o solicitud fuese suscrita únicamente por uno de los interesados, en este caso el Secretario lo comunicará a la otra parte, para que en el término de tres días

conteste por escrito si está o no acorde en que la disputa versa exclusivamente sobre la calidad del algodón; si respondiese afirmativamente o dejase correr el término sin contestar, el Secretario remitirá la petición a los peritos.

Iniciado el procedimiento, serán enviados al Secretario de la Cámara, el contrato, las muestras y el tipo sellado, si el algodón fue vendido sobre tipo. El Secretario examinará el tipo y las muestras y si está satisfecho de que están correctamente sellados de acuerdo con los términos del contrato o con los estatutos, quitará las marcas y los remarcará para los fines de la identificación. Informará también a los dos peritos oficiales designados por la Cámara y que actúan como árbitros, de los términos o extremos del contrato, pero omitiendo los nombres de las partes que intervienen y todas las marcas. Deberá, sin embargo informar a los árbitros el nombre del valle designado en el contrato, del que se procede el algodón vendido.

Los dos peritos se pronuncian como árbitros sobre las diferencias en vista de las muestras e información recibida del Secretario. El fallo será dado por escrito, en formularios oficiales provistos al efecto, siendo firmados por los árbitros o peritos y refrendados por el Secretario.

Cualquiera de las partes puede apelar ante el Directorio, debiéndose presentar la apelación al Secretario de la Cámara y antes del medio día del décimo día útil posterior al fallo arbitral. El conocimiento de la apelación corresponde a un Comité de Apelaciones constituido por tres miembros del Directorio.

En cuanto al presupuesto de la Cámara Algodonera es necesario señalar que éste está íntegramente cubierto por sus asociados en la siguiente proporción: Cuarenta y cinco por ciento (45%) por los productores; cuarenta y cinco por ciento (45%) por los exportadores; y diez por ciento (10%) por los intermediarios o corredores; teniendo además las rentas que señala el artículo 18 de la ley 8990.