

346.04346
T 932d
1976
F.S. y es.

086344

ej 1

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
Y CIENCIAS SOCIALES

*De los Procedimientos Singulares en
la Ley de Arrendamiento de Tierras*

TESIS DOCTORAL

PRESENTADA POR

GILBERTO TURCIOS

PARA OPTAR AL TITULO DE

DOCTOR

EN

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



1976



DEDICATORIA

Que las presentes páginas, unidas a la inconmensurable felicidad que las mismas conllevan, en tanto determinan la culminación de mis aspiraciones, sean el presente que con sincera humildad dedico,

A,

mí abuelita HERMINIA VELASQUEZ Vda. DE TURCIOS,
con eterna gratitud.

A,

mís PADRES, HERMANOS Y DEMAS FAMILIARES,
con todo cariño.

A,

mís hijos, VLADIMIR GILBERTO Y EMMANUEL ARMANDO,
con amor infinito.

A,

mís amigos, TTE.CNEL. RAFAEL FLORES LIMA, TTE.CNEL. RODOLFO ANTONIO REVELO, DR. CESAR AUGUSTO CHAVARRIA.
Con especial aprecio y agradecimiento.

I N D I C E
=====

PROCEDIMIENTOS SINGULARES DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO
DE TIERRAS

D E S A R R O L L O

CAPITULO I

GENERALIDADES

- 1.- Derecho Agrario: a) Importancia, b) Fundamento Filosófico -
c) Constitucional, d) Origen y evolución.
- 2.- Concepto.
- 3.- Caracteres.
- 4.- División.
- 5.- Relaciones.
- 6.- Organismos Administrativos y Judiciales Agrarios.
- 7.- Jurisdicción y Competencia.

CAPITULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS SINGULARES. Generalidades. Características de estos procedimientos.-

A.- Singular Ejecutivo.

- 1.- Derecho de retención.
- 2.- Objetos embargables.
- 3.- Demanda.
- 4.- Emplazamiento.
- 5.- Término de Pruebas.
- 6.- Sentencia.
- 7.- Remate.
- 8.- Apelación
- 9.- Sobreseimiento.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA HACER CUMPLIR LA OBLIGACION DE OTORGAR CONTRATO ESCRITO.

- 1.- Demanda.
- 2.- Emplazamiento.
- 3.- Conciliación.
- 4.- Término de Prueba.
- 5.- Sentencia.
- 6.- Cumplimiento de la Sentencia.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE AUMENTO O REBAJA DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

- 1.- Demanda.
- 2.- Conciliación.
- 3.- Prueba.
- 4.- Sentencia.
- 5.- Efecto de la sentencia.

CAPITULO V

CONCLUSIONES

DE LOS PROCEDIMIENTOS SINGULARES EN LA LEY
DE ARRENDAMIENTO DE TIERRAS.-

CAPITULO I
GENERALIDADES

1 - Derecho Agrario.

a) Importancia.

Todas las ramas que integran la enciclopedia jurídica han tenido su virtual importancia en el tiempo y en el espacio y los Jurisconsultos les han dedicado lo mejor de sus inteligencias para determinarles prioridad según la época y lugar en que estuvieren ubicados.- Así nadie puede ignorar que los romanos dieron al Derecho Civil el más grande impulso para colocarlos en la cima de las ciencias jurídicas, más tarde floreció en diversos puntos de Europa, la concepción del derecho del trabajo, como la más importante rama de la citada enciclopedia; también ha tenido su época el Derecho Mercantil y el Derecho Administrativo disputándose la primacía en el pensamiento de los científicos del Derecho.- Corresponde ahora colocarse a la cabeza con estandarte de triunfo o como faro que vierte luz indicándo el camino que ha de recorrer la humanidad en la búsqueda de soluciones que traigan redención y prosperidad a los desposeídos y marginados de la fortuna al Derecho Agrario; como último y único valuarte que ha de otorgar a los miembros de la sociedad contemporánea el más preciado don que por naturaleza le corresponde al hombre, tal es la dignidad que por siglos ha sido mancillada por amos, señores feudales, patronos y por cuantos se han considerado pose-

er para sí con exclusividad todo el poder que les ha propiciado su fortuna.

Si el Derecho Agrario persigue una mejor distribución de las riquezas, una explotación racional de los medios de producción, la conservación de los recursos naturales renovables y la seguridad y el progreso social nadie puede negarle su importancia.- Es por ello que en todos los países del mundo preocupa grandemente la traducción de este Derecho a normas jurídicas que tengan por finalidad convertir en realidad los principios doctrinarios, en que se fundamenta.- Esto explica el porqué de las revoluciones agrarias que por medios pacíficos o violentos están en camino por los cuatro rumbos cardinales.- El Salvador como miembro que es del concierto universal de naciones no puede escapar a los movimientos socio jurídicos que el Derecho Agrario ha traído consigo en diversidad de países.

Es así como en el momento histórico que vivimos una diversidad de leyes se han promulgado con el propósito de propiciar los cambios que la estructura socio política y económica exigen, de entre las cuales la Ley de Arrendamiento de Tierras me ha proporcionado el tema central de este trabajo y al cual dedicaré un paciente estudio que involucre además del pensamiento de connotados tratadistas de la materia, mis experiencias personales obtenidas en la aplicación práctica del estatuto legal de referencia.-

b) Fundamento filosófico.

De acuerdo con la versión aceptada por la Organización

de las Naciones Unidas para la agricultura y la alimentación, el Derecho Agrario, es un instrumento integrado por normas jurídicas destinadas a regir la conducta entre sujetos que conlleve al logro de propósitos fundamentales que enmarcados como derechos subjetivos permita la realización de los valores básicos con miras ha encontrar soluciones prácticas e inmediatas a los problemas más serios que afligen e inquietan a la población rural del mundo, tales son: el hambre, la miseria, la ignorancia, el aislamiento, las enfermedades y la imposibilidad de toda movilidad vertical (1)

Visto el Derecho Agrario a través de los elementos que he enunciado puede considerársele como un derecho de clase - concebido para asegurar la defensa del sector económicamente débil, es decir de aquella parte de la sociedad que hasta hace poco carecía de toda defensa frente a los detentadores de la riqueza especialmente representada por la tierra.-

Desde luego la defensa que constituye el Derecho Agrario para ese sector de la población preindicado se presenta - en mayor o menor grado según que los gobernantes se hayan percatado de la necesidad urgente e impostergable de procurar la superación de los elementos humanos que lo integran.

(1) Derecho Agrario y Justicia Agraria, publicación de las Naciones Unidas- pag-33.-

Por lo que a El Salvador se refiere puedo decir que - existe desde principios de la década de los treinta un fuerte movimiento socio político encaminado a conquistar la reinvidicacion de las clases desposeídas, el que ha sido combatido a- bierta o encubiertamente, hasta perfilarse recientemente un - interés por parte de los gobernantes para conquistar aquella reinvidicacion, sin que ello represente derramamientos de salgre o medidas de carácter violento que desarticulen la unidad entre los miembros de la familia salvadoreña.- Esto que puede tenerse por algunos sectores como un paso acertado y de tras- cendental importancia para los destinos del país es a la vez acremente censurado por sectores interesados en mantener el - estado de cosas que ha sido tradicional desde el advenimiento de la República; por mí parte, considero que no es el momento para hacer juicios que a la postre puedan resultar equivocac-- dos; más bien es recomendable esperar los resultados que a - corto plazo habrán de surgir para juzgar si las medidas que - se han tomado son realmente atinadas y si en verdad traerán - como es de esperar el progreso y prosperidad de los trabajadores del campo o si por el contrario persiguen un aletargamiento de las masas campesinas mientras se producen hechos de ca- rácter político que sólo beneficien intereses de partido.

c) Fundamento Constitucional

Como anteriormente concluí al hablar del fundamento filosófico del Derecho Agrario, éste persigue una distribución equitativa del factor tierra, que venga en beneficio del bien común.

Nuestra Constitución Política ha plasmado tal principio al aceptar que la propiedad debe ser garantizada en función social, por lo que me parece conveniente hacer un poco de historia en lo que se refiere a qué debe entenderse por función social de la propiedad; al respecto son muchas las doctrinas que se atribuyen su paternidad: algunos sostienen que fueron los social demócratas, también denominados reformistas, dentro del marxismo, los que consideraron que en determinadas regiones y en determinadas condiciones se debe gradualmente establecer el socialismo y que no en todas partes se puede trabajar a través de la revolución violenta y que por consiguiente hay que buscar una especie de transacción entre los grupos dominantes y los grupos proletarios.- Fue así como nació en Alemania la doctrina social demócrata, la que sostiene que la propiedad es un deber, y no un derecho, y que tiene funciones sociales que cumplir.- Dichos principios fueron recogidos por la Constitución Política de Weimar en la que introdujo una disposición que consagra su teoría. Esa Constitución de tipo republicano vino a ser una especie de transacción entre los diferentes grupos de poder que en aquella época se disputaban el predominio económico y social en Alemania.-

Otra teoría que se atribuye la paternidad de la "Propiedad en función Social", es la doctrina social de la iglesia católica, la cual la hace aparecer especialmente en la palabra de los papas dedicados a la cuestión social, uno de lo

cuales (León XIII) ya en 1891 sostenía que había una injusta distribución de la tierra y que era necesario que los grandes propietarios cedieran en favor de los pequeños propietarios y de aquellos que nada tenían; parte de sus grandes dominios - (2). Posteriormente León XIII, en vista de que sus palabras fueron mal interpretadas y usadas, especialmente por los marxistas, para atacar precisamente las posiciones de la iglesia rectificó su tesis y afirmó, que la iglesia ha sostenido siempre el derecho a la propiedad individual y privada, pero que ésta debe de tener una función social; es decir que debe servir al bien común sobre la base de que el hombre en la tierra no es más que un ser que está en tránsito con un destino eterno y que a su muerte, su alma es inmortal, irá según sus obras en la tierra, al infierno si es que muere en pecado mortal, al purgatorio si es que tiene que liberarse de algunos pecados mortales que ha cometido pero que le fueron perdonados en vida; o al cielo si muere en estado de gracia. Entonces si él tiene un destino sobrenatural, no es más que un administrador de las cosas cuyo goce Dios le permite en la tierra, de manera que no es propietario absoluto, sino que un administrador en beneficio del bien común, es decir en beneficio de todo prójimo cuyo al cual debe amarlo como así mismo, por cuanto cada persona es templo vivo de Dios, a quien a su muerte deberá rendir cuentas. De manera que de acuerdo con esta teoría, la propiedad necesariamente tiene que cumplir con

(2). Enciclica "Rerum Novarum" de León XIII

una función social. Hay otros que le han dado un contenido eminentemente positivista y por cierto el que primero trata la "propiedad en función social" es Comte, quien en una de sus obras habla de que la propiedad es una función que está al servicio de la sociedad, por lo que es a él a quien se le ha considerado como verdadero autor del término, aunque no amplía la teoría sino que únicamente hace una leve referencia a la cuestión (3)

Posteriormente Duguit, el célebre Jurista Francés, Profesor de Burdeos, elabora una teoría laica de la propiedad en función social, apartada de la tesis de los Social Demócratas. El asienta su teoría sobre la base de la solidaridad; considera que todos los hombres somos solidarios unos de otros; que nos obliga a que las cosas las explotemos en función de la colectividad y no en función del egoísmo personal; esta es la tesis que recoge aquel poema de "Por quién doblan las campanas?" "No preguntes por quién doblan las campanas, están doblando por tí"; o sea de que todos somos parte de una sola humanidad y estamos vinculados orgánicamente en un todo y por lo consiguiente, debemos de utilizar nuestras cosas en beneficio común.

Esta tesis de la propiedad en función social inspira diversas constituciones políticas especialmente en nuestra querida América Latina.-

(3). Citado por el Dr. Francisco Bertrand Galindo, al tratar el tema "La Propiedad en función social en el Seminario para graduados sobre Derecho y Reformas Agraria. Departamento de Publicaciones. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador.

Es conveniente también enunciar algunas de las implicaciones que conllevan la "propiedad en función social": la.- Niega que la propiedad sea patrimonio común de la humanidad es decir no admite el sentido colectivista de la tierra. 2a. Niega también que la tierra sea de quien la trabaja; ésto lo sostiene por que considera que no siempre el que la trabaja es el que merece ser su propietario. 3a. Afirma en cambio, que la tierra pertenece al que la hace producir, o se que debe ser, de aquél que al elevar la producción de su tierra, hace posible o factible la elevación de las condiciones de la vida de los habitantes en general de un país.- 4a.- Afirma además, que la propiedad es un deber, en tanto que ejerce una función y sólo cuando se tienen esos conceptos, es que se justifica el derecho de propiedad/de manera que en el momento en que la propiedad deja de ejercer una función social la justificación del derecho desaparece y éste debe quitarsele a su titular.- De este modo el propietario que no pone su bien al servicio de la comunidad y en las óptimas condiciones de producción debe de ser privado de su derecho, porque no lo merece.

Camps y Arboix, reconocido jurista catalán, autor de una obra sobre el tema, sostiene que diez son los principios que a su juicio marcan los contornos de la propiedad en función social, tales son:

1. La propiedad de la tierra, lejos de ser un concepto rígido e inmutable, es un concepto elástico y contingente, siguiendo el ritmo del tiempo y los pronósticos de que, no hay

nada peor que la inmovilidad para condenar a muerte a las ins
tituciones.-

2. Habida cuenta de que el hombre es anterior y supe--
rior al estado; habida cuenta de que éste es una creación de
aquél, la tierra que sea propiedad del hombre tendrá por ley
aquél ordenamiento idóneo que la encamine hacia su fin social
sin que esta realidad signifique un derecho eminente del estado
sobre la tierra.-

3. Con la creciente yuxtaposición de lo individual y -
lo social, si el hombre tiene dos naturalezas, la tierra poseída
ha de conciliar el servicio a favor de la persona y el e-
jercicio de la función a favor de la comunidad.-

4. En caso de conflicto entre ambos derechos e intere-
ses en el uso de la tierra, lo individual, como subordinado,
cederá ante lo social, como hegemónico.- En esa subordinación
radica el primer motivo de legitimidad del derecho del hombre
sobre la tierra, junto con la utilidad que reporta la propie-
dad privada.-

5. Si la propiedad de la tierra obliga, la propiedad -
de ella se ha de merecer. La moral del derecho exige que se -
tenga la finca poseída en estado de rendimiento y uso adecuado
a su fin; en caso contrario, el propietario ha de ser com-
pelido a ponerla en condiciones o a resignarse a ser subroga-
do por la autoridad a su costa.-

6.- Para ser ventajosa la posesión legal de la tierra,

ésta ha de estar muy repartida, siempre que su extensión superficial represente una adecuada unidad económica; sólo así la división de la tierra será valuarate contra el estatismo y latifundismo; sólo así será ventajoso su cultivo; sólo así se cumplirá el anhelo de acceder a la tierra de manera estable - al mayor número.

7. La Ley y los Gobernantes han de arbitrar los medios más conducentes para que los labriegos, carentes de tierras ó disponiendo de ellas en cantidad insuficiente, se conviertan en titulares de un sólido derecho real sobre la tierra cultivada, a protegerlos con los recursos y acciones legales pertinentes y a auxiliarlos con instituciones de enseñanza, cooperación, crédito y demás encaminadas a procurar su mayor desenvolvimiento y permanencia.-

8. La tierra obtenida por el labriego por Ministerio - de Leyes Agrarias y de colonización constituirá el patrimonio familiar que será inembargable e instransferible por acto entre vivos. Por causa de muerte el titular del patrimonio podrá disponer libremente y en un solo lote de de la mayor porción posible en derecho a favor de uno solo de sus descendientes. Asimismo la Ley Civil ordenará sus normas para procurar la menor división de los patrimonios rústicos.-

9. En la contratación de la tierra será forma preferida aquella que realice la más íntima y fecunda asociación entre capital y trabajo, entre la inteligencia y práctica manual. El contrato de aparcería, por reunir estas condiciones

merecerá la predilección legal y será protegido con cuantas - medidas profesionales, económicas y tributarias contribuyan - a generalizarlo, restringiéndose así el área del contrato que hace de la tierra un mero instrumento de renta.-

10. En todo caso el sistema de contratación de la tie-- rra ha de permitir al cultivador la mayor estabilidad, el pa-- go de un precio justo, la revisión periódica del mismo, la in-- demnización de mejoras útiles y aquellas otras que sean proce-- dentes por resolución involuntaria del contrato del cultivo.
(4).

De entre esos principios interesa destacar lo siguien-- te: el primero, que nos hacer ver que el concepto del derecho de propiedad no es fijo e inmutable, sino que es una catego-- ría histórica y por tanto modificable de acuerdo a las parti-- culares condiciones en el tiempo y el espacio.-

El segundo, que precisa claramente la diferencia entre la propiedad en función social y la propiedad colectiva en la concepción comunista. Este niega la propiedad privada, aque-- lla no pero le asigna un fin social que pone la propiedad al servicio del hombre y no al hombre al servicio de ella.-

El tercero, que señala que al existir conflicto entre los intereses individuales y los sociales, aquél ha de resol-- verse a favor de los últimos.-

(4) Joaquín de Camps y Arboix. La Propiedad de la tierra y su función social.- pag. 221.-

El quinto, precisa la naturaleza de la función social de la propiedad. Este es un derecho, pero su uso y goce imponen obligaciones y el propietario que se resista a cumplirlas puede ser sancionado a través de altos impuestos, por ejemplo; e incluso privado de su derecho, aun sin indemnización, en atención a que su derecho por no cumplir su función, ha dejado de merecer la protección del Estado.-

El sexto, en contra del latifundio económico y del minifundio. La finca para que sea explotada en grado máximo y cumpla así su función social, debe tener una extensión adecuada a la forma del cultivo de manera que sea altamente rentable o produzca en condiciones de poder competir tanto en el Mercado Nacional como el Externo.-

El octavo, que hace referencia al bien de familia, y el décimo, que perfila la naturaleza del derecho agrario, que será pública pues existe una desigualdad entre los sujetos que vincula construye un sistema normativo destinado a suprimir ese desnivel, confiriendo una situación de privilegio a los económicos y socialmente débiles frente a los poderosos, restableciendo así a través de una desigualdad legal, la desigualdad fáctica.-

Considero importante y necesario hablar de los alcances de la función social de la propiedad en nuestro país conforme las disposiciones de la Constitución Política, para poder determinar si la normatización de la actual política de -

de transformación agraria y más aún si podría darse una reforma agraria sin quebrantar sus disposiciones.--

Al respecto es conveniente hacer una reseña al desarrollo constitucional de nuestro país para poder determinar con mejor acierto el tema planteado. Es posible dividir la historia de nuestro derecho constitucional, en varias etapas; así: a partir de la independencia en el año 1821 al año de 1939 y de esta fecha hasta el momento actual. Antes de 1939 las Constituciones se caracterizaban por ser de corte liberal; es cierto que es la Constitución de 1886 la que fija el perfeccionamiento normativo constitucional del sistema liberal en el país, pero desde la Independencia nuestro sistema está enmarcado en el orden liberal, aunque es preciso reconocer que hasta el año de 1886 las Constituciones conservaron un resabio de tipo conservador y aristocrático aun con sabor a colonia. La Constitución de 1939 es la que por vez primera establece la intervención del Estado; intervencionismo que no desaparece ya de nuestra Constitución; aun en 1945 cuando se restableció la Constitución de 1886, se le hicieron enmiendas que consagraron el intervencionismo estatal, es el caso del Título XIV titulado "Familia y Trabajo". Sin embargo, ese intervencionismo no es igual en el terreno político en la Constitución de 1939 que en las siguientes, aquélla, por una reforma a su artículo 77 hecha en el año de 1944 estableció que la Asamblea Nacional Legislativa cuando las necesidades del país lo exigieran podía conceder al Presidente de la Repúbli-

ca, por tiempo determinado, facultades extraordinarias para resolver discrecionalmente los problemas económicos, políticos y sociales que se presentaren y dictar las disposiciones que la circunstancia reclamara; como se advierte esa norma permitía prácticamente convertir al Presidente en un Dictador Constitucional.-

Este tipo de disposiciones no se reproducen en las Constituciones de 1945, de 1950 ni la que actualmente nos rige, las cuales mantienen en la parte política aunque con algunas reformas, el sistema liberal inicial, ó mejor dicho de 1886.-

Sin embargo esa división de constituciones abstencionistas e intervencionista, no responde exactamente al desarrollo de la regulación constitucional referente a la propiedad privada.-

En efecto, la Constitución de 1824, que fué la primera, apenas si traía una rudimentaria regulación de las garantías individuales, sin un sistema específico; pero por deducción se puede entender que garantizaba la propiedad privada, por cuanto en su Art. 68 prohibía la confiscación de bienes. En la de 1841, más técnica y desarrollada, se establecieron las garantías de audiencia y la expropiación, con la inapropiada denominación de ocupación, condicionada a que fuera por causas de interés público legalmente comprobadas y previa indemnización de su valor mediante justa tasación. De esos artí

culos se desprende que se garantizaba la propiedad privada, - especialmente porque en su preámbulo declara que la Constitución se decreta con el fin de afianzar de una manera estable la libertad, seguridad, igualdad y propiedad, como únicos medios de conducir a la sociedad a su felicidad y bienestar.-

En 1864 se reconoce expresamente la teoría del derecho natural sobre la base de que existen derechos y deberes anteriores y superiores a las leyes positivas y se afirma que el Estado tiene por principio la libertad, la igualdad, la fraternidad y por base la familia, la propiedad, el trabajo y el orden público, se establece la garantía de audiencia y la expropiación en forma similar a la Constitución anterior.-

Solamente en la expropiación se advierte una ampliación de la esfera del Poder del Estado, ya que gradualmente se aumentan los casos de expropiación, así en 1883 se permitió que en caso de guerra la indemnización podía no ser previa. En el año de 1886 y en 1939 se admite que la indemnización a posteriori puede existir también para apertura de carreteras nacionales, provisión de aguas y fines militares en caso de guerra. En reforma de 1944 se permitió la incautación la intervención y venta de los bienes de los subditos y nacionales de países con los que El Salvador estuviera en guerra, suprimiéndoles a dichas personas el recurso de amparo y la garantía de irretroactividad de la Ley. Importante es señalar que por el Art. 49, de esa reforma, el estado se reservó el dominio de las caídas o saltos de aguas naturales, de los ---

ríos y aguas que corren por cauces naturales salvo de los que nacen y mueren dentro de una misma heredad; los lagos y lagunas navegables por embarcaciones de 100 o más toneladas, de las playas, mar y aire territorial y de todos los minerales y sustancias que en vetas, manto, masas y yacimientos que constituyan depósitos por vías naturales sea distinta de los componentes del terreno en que existieren.-

Como se puede observar todas las constituciones, desde la independencia hasta 1945, consideran que la propiedad es un derecho inviolable y si admite la expropiación, ésta sólo puede fundarse en causas de interés público, es decir, para obras que sean necesarias en beneficio general como carreteras, servicios de aguas, etc., pero no en causas de interés social, que puedan redundar en beneficio de grupos determinados. Desde luego en ninguna de esas Constituciones se le asigna a la propiedad una función social, esto es que en manera alguna constituye una obligación; es cierto que se debe ejercitar de acuerdo a la ley, en consonancia con el orden público y sin el perjuicio de terceros, pero no puede ser suprimida ni limitada para la realización de obras de carácter social, como ocurre con los procesos de transformación y reforma agraria. Dentro del marco jurídico de esas constituciones, la transformación y reforma agraria entendida como una redistribución del sistema de tenencia de la tierra. es inconcebible.-

Es hasta el año de 1950 cuando se introduce la institu

ción de la propiedad privada en función social en nuestro país.-

Es conveniente determinar cual es la orientación filosófica que inspira a la constitución antes mencionada, que es fundamentalmente la misma que tenemos en vigencia.-

Nace esta Constitución bajo el signo de la post-guerra después de la segunda guerra mundial se produce un fenómeno - que consistió en que la democracia tradicional, de tipo occidental, fué transformada en Democracia Social; ya no se consideró suficiente garantizar al hombre su participación en la vida política del país del cual era subdito, sino que se pensó que esas garantías de orden político eran estériles sino - que debían estar acompañadas por un sistema que permitiera al hombre participar del goce de los bienes de la civilización.-

La concepción liberal que asigna al Estado la función de vigilancia limitada al mantenimiento del orden público, de la seguridad, defensa, la educación y la salud, quedó relegado a segundo término y desde entonces sólo voces aisladas la defienden; fué sustituida por la concepción del Estado intervencionista, de tipo neoliberal en algunas regiones; de tipo socialista en otras, de socialismo de estado en otro sector: que asigna importantes funciones al estado en orden de las relaciones económicas, laborales, etc.-

Nuestro país no se sustrajo de esa corriente que agitaba al mundo occidental y a la caída del gobierno del general

ral Castaneda Castro, y que dió nacimiento al Consejo Revolucionario de Gobierno; cuando éste convocó la constituyente, esas ideas fueron recogidas por la Constitución Política de esa época. Muchos derechos individuales reciben un menor grado de protección, ya que no son garantizados en una forma definitiva o absoluta en el texto constitucional, sino que aún cuando están en él reconocidos, la regulación de su ejercicio queda confiado al legislador secundario, se introduce un título de derechos sociales los cuales forman el grupo de los derechos con que se quiso aminorar las injusticias de la libre empresa y el desamparo del individuo. Esos derechos que garantizan no al individuo como tal, sino como miembro de un grupo o clase social, protegen a la familia y a los económicamente débiles a través de la salud pública, la cultura, la asistencia social, la seguridad social y el derecho del trabajo y constituye en sí, un amplio sector para la intervención del Estado y a la vez, una severa restricción al régimen de autonomía de la voluntad, salvo talvez, en lo referente a la protección familiar.

Aparece también un título referente al régimen económico cuya fundamentación doctrinaria no aparece en la exposición de motivos, pero que al menos expresa que la "La base filosófica consiste en que el hombre y su vida constituyen el valor supremo y que las cosas son un valor instrumental" y que sus artículos "han sido concebidos en forma general y elástica que permite una nutrida legislación secundaria, sobre

materia tan compleja.-

En este título, se advierte una serie de contradicciones entre los diferentes principios contenidos en su articulado. Así por ejemplo el artículo 135, dice que el régimen económico debe responder esencialmente a principios de justicia social que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano y el 137 reconoce la propiedad en función social y afirma que el subsuelo pertenece al Estado. Estas disposiciones nos podrían llevar a concluir que la Constitución tiene una proyección social determinada, pero resulta que el Art. 136, garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social y asigna al Estado la obligación de fomentar y proteger a la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país. Por otra parte en el régimen de derechos individuales al establecer la garantía de audiencia, se hace referencia expresa a la propiedad y a la posesión, entre otros bienes, de los cuales ninguna persona puede ser privada sin el debido proceso legal; otra disposición afirma que todos los habitantes de El Salvador, tienen derecho a ser protegidos en la conservación y defensa de esos mismos bienes; otras establecen la libertad de contratación y la de testar y la prohibición de las vinculaciones, de manera que vemos que hay una gama de instituciones tomadas de una escuela con contenido, social democrático y -

otras tomadas de la escuela liberal. Basta observar que por una parte establece la libertad de mercado, fundamento de la economía capitalista y por otra parte la propiedad en función social que por el contrario supone que el Estado tiene la obligación de intervenir para regular las cuestiones de la propiedad de manera de proteger al más débil económicamente. He ahí dos principios totalmente contradictorios en una misma constitución.-

Qué clase de constitución es la nuestra? Recuérdese que la actual del 62 es prácticamente la misma del 50, salvo pequeñas variaciones a las cuales no voy a referirme en este trabajo, y por consiguiente lo dicho para esta vale para aquella.-

Pensemos que nuestra Constitución es una Constitución flexible; pero no en el sentido de que sea más o menos rígida atendiendo a las mayores o menores dificultades para su reforma, sino en el sentido de que permite a los gobernantes un grado muy amplio de flexibilidad en cuanto a cual debe ser la filosofía política y económica que inspire al Gobierno para la solución de los problemas nacionales; creo que la constituyente dejó abierta la puerta, para que el Legislador ordinario pueda ir a una especie de socialismo moderado o para que pueda retornar a una economía de mercado libre; es decir que dejó las puertas abiertas para que los legisladores secundarios vayan adaptando la legislación a las situaciones del mo-

mento y no quiso poner un marco rígido y obligar a que el Estado salvadoreño fuera un estado liberal, como dice la del 86 ni tampoco que fuera un estado socialista, ni de ningún otro tipo determinado. Es el legislador el que debe ir adaptándose a las diferentes situaciones y tomando en cuenta las diferentes presiones sociales para decidir si puede o no poner en marcha un programa legislativo con efecto social. Sin embargo, no es la ley, la simple normatividad, la que hace las transformaciones sociales, porque la estructura de la sociedad está condicionada a otros factores, especialmente la economía y la cultura; y el derecho apenas, si es un estabilizador que conduce un proceso o detiene una determinada tendencia, pero que por sí solo nada crea. Si el derecho está configurando las relaciones económicas y políticas que existen en un estado determinado, el derecho será eficaz y se cumplirá, es derecho vigente y derecho positivo; pero si el derecho no corresponde a esa configuración íntima de la sociedad, el derecho será vigente, porque se ha llenado todos los requisitos para que una ley sea válida y obligatoria, pero no será positiva pues no se cumplirá.-

En el orden político, es donde más se manifiesta la influencia de la Constitución del 86, y de las otras constituciones de corte liberal.-

Se mantiene la afirmación de que el Estado es soberano y que la soberanía reside en el pueblo; que el Gobierno es republicano, democrático y representativo; que existe indepen--

dencia de poderes; etc., y todo lo cual configura un Estado concebido dentro de la doctrina de la democracia liberal burguesa, especialmente si se toma en cuenta que el pueblo está formado por todos los nacionales y que el ejercicio de los derechos políticos no está acondicionado a motivos de fortuna ni de pertenencia a alguna clase social determinada; todos los hombres son iguales sin distinción de raza, sexo y religión; lo que excluye de una parte el establecimiento de un sistema aristocrático, especialmente si está fundado en los títulos nobiliarios o en la posesión de bienes; de otra excluye las llamadas democracias populares, que están fundadas en la destrucción de la clase capitalista y en la consagración de una clase que es la clase proletaria o de los trabajadores excluye también la formación de un Estado corporativo sea de tipo facista, falangista o nazista, puesto que estos sistemas se basan en la participación conjunta, en forma vertical en el gobierno de los empresarios y los trabajadores, mientras que nuestra Constitución prevee que los representantes del Estado representan a la nación toda y no a grupos o fracciones determinadas e incluso establece los sindicatos horizontales con separación de los que representan al capital y a los que representan al trabajo. Además, rechaza la tesis del falangismo español; y al establecer la prohibición de discriminar los motivos raciales, niega la posibilidad de establecer un régimen fundado en supremacías étnicas, como lo fué el régimen nazi.-

Todas las consideraciones anteriores en torno a la clase de constitución política que nos rige, nos son útiles para quedar bien claros en que la democracia salvadoreña, tal como lo conciben los constituyentes es una democracia de tipo occidental, política y social, fundada en la representación del pueblo, el que a su vez está fundado en la igualdad y en la ausencia de discriminación y en la consagración de una esfera de libertades que limitan al poder del Estado y que dentro de ese Estado democrático de tipo occidental, pueden establecerse tanto instituciones propias de una economía de mercado, como instituciones propias de un socialismo moderado todo a juicio de los que en un momento determinado ejerzan el gobierno, pero tendiendo siempre a hacer prevalecer el interés general sobre el particular.-

Ahora es conveniente preguntar: si es factible dentro de ese panorama constitucional, llegar a establecer una transformación agraria?

Me parece que cuando una de las disposiciones constitucionales dice "que el régimen económico debe responder a principios de justicia social que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano", ella se refiere en cierto sentido a la justicia distributiva - la cual consiste en que los bienes de la sociedad, deben llegar a todos los miembros de la misma; sea que no habrá justicia social en un estado en donde alguna parte del conglomerado es

té privado de participar en los bienes actuales de la civilización en el nivel en que dicho Estado determinado, esté habilitado para crear esos bienes.-

En El Salvador por ejemplo, donde muchos jóvenes se ven privados de la educación media y de la educación universitaria por falta de medios para pagarla; donde los enfermos en grandes cantidades concurren inútilmente a los hospitales públicos en demanda de salud; donde las posibilidades de empleo disminuyen aún cuando ya son insuficientes; donde hay un ingreso per cápita que no pasa de los seiscientos colones al año donde existe el 70% de la tierra en poder de 5% de la población; donde existe alta concentración del ingreso; difícilmente podemos concebir que existe justicia social.-

Para establecer ésta, será necesario tomar medidas fundadas en un pensamiento clásico de la democracia, que es aquel que se expresa así: debe haber igualdad de oportunidades para todos. Es decir, que es necesario sacar al país de su situación actual, en algún sentido semifeudal y adentrarlo abiertamente en una posición neoliberal que permita un verdadero funcionamiento de economía del mercado con un aumento de la productividad por una parte, con una mejor distribución del ingreso y con una mejor capacidad de compra de parte de la masa trabajadora, pensamos que las soluciones socialistas no sólo no son viables legalmente, en sus formas extremas, sino que políticamente son impracticables, por lo menos aislada

mente, en los países de la América Central, dada nuestra ubicación dentro de la zona de influencia de Estados Unidos de América, que genera un grado enorme de dependencias, agravado por nuestra pequeñez económica, militar, etc.-

Consideramos que, una revolución de tipo comunista, - por ejemplo, no podría prosperar en El Salvador, a menos que fuera parte de una revolución que abarque zonas más amplias, tal vez Centro América o acaso Latinoamérica.-

Pero nada de lo anterior implica que no se pueda hacer una transformación, más aún una reforma agraria, que conlleve una reorganización del sistema de tenencia de la tierra, siempre que no caiga en un sistema colectivista que implique la nacionalización de las empresas agrícolas. Las normas jurídicas del derecho agrario que conlleva la transformación o reforma agraria, se fundamentan acertadamente en la teoría de la función social de la propiedad; si tanto el latifundio como el minifundio son perjudiciales para la producción agrícola, para la elevación del nivel de vida de los campesinos y para una mejor distribución del ingreso proveniente de la comercialización de los productos agrícolas, ello significa que la propiedad agrícola no está cumpliendo su función social y consiguientemente, el establecimiento de la transformación o reforma agraria, son viables sin violar los términos de la Constitución Política.

Ahora bien, de acuerdo con la teoría de la propiedad - en función social al propietario que no cumple con sus debe--

res, se le puede quitar su propiedad, aún sin indemnización? pero desde el punto de vista legal en El Salvador no es posible por cuanto, hay una disposición constitucional clara que establece el pago de la indemnización cuando se expropia de un bien particular. Esta expropiación que puede verificar por motivos de utilidad pública o de un interés social y esto último, lo de social, confirma la tesis de la procedencia de la transformación o reforma agraria, conlleva de parte del Estado la obligación de pagar una justa indemnización que puede ser o no previa y que puede ser o no en efectivo.-

La indemnización tendrá que pagarse previamente, si el monto de la suma a pagar está dentro de la capacidad financiera del Estado, en caso contrario, la indemnización deberá pagarse a plazos tal como lo permite el segundo inciso del Art. 138 de la Constitución Política.-

Asi por ejemplo, es posible que la falta de pago en efectivo provoque la imposibilidad a los propietarios expropiados de cambiar la actividad y dedicarse a la inversión en la industria, lo que permitiría absorber a la población campesina que muy posiblemente se verá desplazada de las áreas rurales a las urbanas, al tecnificarse la agricultura, si es que se quieren obtener precios de competencia, tanto en el mercado interno como en el externo.-

En las páginas precedentes he analizado de manera general la fundamentación constitucional que a mi juicio favorece

la realización de una transformación o una reforma agraria en El Salvador y desde luego me he manifestado porque el ordenamiento constitucional vigente no se opone a que se haga a andar tal transformación o reforma, pese al hibridismo a que es tán sometidas las instituciones previstas en el expresado estatuto fundamental.-

No obstante interesa también hacer referencia a las numerosas leyes que se han promulgado para hacer efectivos los planteamientos constitucionales comentados, en tanto que tallas cuerpos legales van dando forma al ordenamiento jurídico agrario tan necesario y urgente en El Salvador.-

Al respecto se pueden mencionar como leyes atinentes al derecho agrario las siguientes: 1) Ley de Avenamiento y Riego; 2) Ley Agraria; 3) Ley de Arrendamiento de Tierras; 4) Ley Forestal; 5) Ley del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria; 6) Ley de Creación del Distrito de Riego de Attiocoyo; 7) Ley de Creación del Distrito de Riego de Zapotitán; 8) Ley de Fomento Agropecuario; 9) Ley de Fomento de Producción Higiénica de la Leche y Productos Lácteos y de Regulación de su expendio; 10) Ley de Inspección Sanitaria de la Carne; 11) Ley sobre Control de Pesticidas, Fertilizantes y Productos para uso Agropecuario; 12) Ley de Pezca y Caza Marítima y 13) Ley de Elaboración y Expendio de Alimentos Concentrados para Animales, etc.-

Todas estas leyes tienen su fundamento constitucional muy especialmente en el Título IX y X de la Constitución Polít

tica, referente al régimen económico y al Régimen de Derechos individuales respectivamente.

Todas las leyes mencionadas contienen normas de carácter sustantivo y normas procesales, por lo que en lo que corresponde a la Ley de Arrendamiento de Tierras contentiva de los procedimientos que constituyen el tema central de este trabajo es innegable que alcanza la fundamentación constitucional que le corresponde.-

d) Origen y Evolución.

Para poder determinar el origen y la evolución que en el tiempo ha sufrido el derecho agrario hasta convertirse en un normatizador de la transformación y reforma agraria que tanta actualidad ha cobrado en nuestros días; trataré de esbozar una breve reseña histórica sobre el particular.-

La completa ausencia de documentos que en forma fehaciente contengan los datos históricos que permitan desentrañar el verdadero origen de las instituciones jurídicas sociales que dieran génesis al derecho agrario impone la obligación ineludible de recurrir a las presunciones que tratadas desde un punto de vista lógico hacen luz en la investigación del nacimiento de la expresada rama del Derecho.-

Dichas presunciones evocan las primeras instituciones que en torno a la propiedad de la tierra han logrado concebir la inteligencia humana. Sobre este particular son muy varia--

das las tésis que se han sostenido a través del tiempo, empero todas ellas coinciden al exponer que en un principio el -- hombre no tuvo interés en apropiarse de la tierra, pués formando clanes o tribus estuvo errante utilizando únicamente -- los productos naturales necesarios para su subsistencia es de cir aprovechando la flora y la fauna útiles para alimentarse y cubrirse el cuerpo y con ello protegerse de la intemperie.-

Con el tiempo domesticó los primeros animales y de dedicó al pastoreo siéndole entonces útiles todo territorio cubierto de pastos que le permitiera apacentar sus ganados; durante este período la vida errante primitiva empezó por con-- vertirse en sedentaria temporalmente, esto es mientras los -- pastos no eran agotados por sus rebaños. No obstante una vez consumidos dichos pastos, emigraban llevando sus ganados a re giones más o menos remotas donde poder apacentarlos dándose -- en esta forma el sistema de vida conocida por nomadismo.

Desde luego las tribus fueron creciendo en elementos -- humanos así como también fueron apareciendo nuevas tribus que en igual forma deambulaban en procura de sitios ideales donde establecerse temporalmente, con lo cual dieron principio las primeras fricciones entre miembros de diferentes tribus a e-- fecto de defender los territorios ocupados dándose en esta -- forma origen a una nueva concepción cual es la de la posesión de un determinado territorio que debía ser inaccesible a ex-- traños; por otra parte nuevas experiencias trajeron la evolu-- ción del pensamiento de los integrantes del grupo, tales como

la insipiente agricultura y las artesanías dando como resultado el asentamiento en regiones determinadas, convirtiéndose así la vida nómada en sedentaria.

Posiblemente durante esta época empezó a florecer la idea de la tenencia de la tierra en forma comunitaria respecto a los integrantes de la tribu al tiempo de que estos concibieron la idea de la propiedad de la misma respecto de las tribus extrañas. De seguro esta última concepción dió origen a la idea de patria o sea tierra de los padres. Posteriormente las diferentes tribus fueron uniéndose para satisfacer diversos intereses, uniones que en gran número de casos tenían como causa la reunión de las mujeres de una tribu con los hombres de otras por vía del matrimonio dando así resultado a la formación de grandes pueblos cuyos miembros se sentían vinculados por razones de sangre. Estos asentamientos masivos, sin tieron la necesidad de producir más alimentos y efectos personales de suerte que ya no fué posible explotar los recursos naturales en comunidad sino que en forma individual dando origen en tal forma al concepto de propiedad.-

De esta manera puede aceptarse que la propiedad primeramente fué de tipo comunal y solamente mucho tiempo después se convirtió en ese derecho exclusivo del individuo, derecho que al principio se tuvo unicamente sobre los muebles de uso inmediato y posteriormente se fué extendiendo a otros que habían pertenecido a la comunidad para concebir en el correr --

del tiempo en aplicarlo a la tierra.

Esta evolución del pensamiento iba acompañado de conceptos religiosos, políticos, económicos, jurídicos y sociales, de suerte que la transformación se experimentaba en todos los órdenes de la vida individual y colectiva, evolución que continúa en nuestros días y ha de perdurar mientras exista la humanidad. Es por ello que de la etapa de la caza y pesca y recolección de frutos, raíces y cortezas vegetales se pasa a la etapa de la ganadería y de ésta a la agricultura al mismo tiempo que aparece la división del trabajo y con ello nuevas formas de vida; es aquí donde se encuentran las primeras manifestaciones de la propiedad privada, primero reputándose titular de ella a los patriarcas y con el tiempo a los jefes de familia de aquí en adelante el sentimiento y la concepción de la propiedad privada debió desarrollarse al mismo tiempo que el hombre extendió su dominio sobre la naturaleza.

Con el advenimiento de la agricultura aumentaron los objetos susceptibles de apropiación hasta convenir que a ella no podía escapar la tierra productora la que fué adjudicándose progresivamente a los integrantes del grupo social. Como un ejemplo de esta aceptación general por la cual la tierra pasó a ser propiedad de los individuos creo oportuno referirme al pasaje bíblico llamado jubileo el cual consistía en el reparto de tierras que cada cincuenta años tenía ocurrencia en el pueblo hebreo.

Con todo, el perfeccionamiento de la institución de la propiedad privada fué obra de los romanos de donde pasó a los diversos pu blos latinos en que más tarde se faccionaría el - gran imperio, siendo en esta época que tuvo nacimiento la pro piedad feudal consistente en que un determinado señor posee-- dor de un título nobiliario era dueño de grandes extensiones de tierra que eran trabajadas por los siervos y que con el co rrer del tiempo fueron fraccionándose hasta encontrar hoy día institucionalizadas el derecho de propiedad como algo invulne-- rable ya sea que se trate de la propiedad exclusiva del esta-- do o bien de la propiedad privada.-

En el primer caso el titular del derecho corresponde - al ente Soberano respecto de todos los bienes y medios de pro ducción y en el segundo el titular es el individuo respecto - de los bienes y medios de producción que su fortuna personal le permite acaparar.-

La pugna entre cual de los dos sistemas es el más ade-- cuado y eficiente para satisfacer las necesidades individua-- les y colectivas constituye la preocupación de estadístas, po líticos y ho-mbres de ciencia y con ella ha sobrevenido la di visión de la humanidad y del planeta en dos grandes secciones que se disputan la hegemonía y prioridad de sus concepciones.

En esta situación se encuentra El Salvador, buscándo - soluciones a los problemas cuyo origen deviene de la escasez de territorio y de la circunstancia de que éste, es propiedad

de un exíguo número de personas, frente a las cuales convergen ejércitos de desheredados, que ansían una transformación socioeconómica y política, que traiga un hálito de esperanza y les augure un futuro mejor.-

2 - Concepto.

Existen diversos conceptos del Derecho Agrario, por lo que me permito traer a cuenta los siguientes: Derecho Agrario es el orden jurídico que rige las relaciones sociales y económicas, que surgen entre los sujetos intervinientes en la actividad agraria (5).

La expresión de derecho agrario, implica, la conjunción de dos conceptos fundamentales que son: El de derecho y el de agrario. Por derecho, se entiende a todo orden normativo y coactivo, tendiente a regular la conducta humana dentro del grupo social y agrario, significa, la tierra con aptitud productiva y a toda actividad vinculada con la actividad agropecuaria.-

Carrara: ""El Derecho Agrario es la totalidad de las normas que disciplinan las relaciones que se constituyen en el ejercicio de la actividad agraria.""(6).

(5) Antonino C. Vivanco-Teoría de Derecho Agrario. pag. 189.

(6) Citado por Lucio Mendieta y Núñez en su obra Introducción al Estudio del Derecho Agrario. pag. 11.-

Leal García, lo ha definido como el derecho de los predios rústicos y de la empresa agrícola, ó sea el conjunto de normas jurídicas que regulan la pertenencia, uso y disfrute de las fincas rústicas y el desenvolvimiento de la empresa agrícola. (7)

3 - Caracteres

Los juristas que se han dedicado al estudio del Derecho Agrario le atribuyen diversas características y entre ellas, especialmente, las siguientes: a) Es un Derecho dinámico; b) Interdisciplinal; c) Proteccionista y Tutelar; y d) Es un derecho público.-

a) El Derecho Agrario es un derecho dinámico.

Algunos lo han calificado de Derecho Revolucionario, ya que pertenece a un sector donde la problemática de las mutaciones de orden político, económico y social se plantea con mayor agudeza y celeridad pues si bien es cierto, según proverbio muy conocido, que la ley es general en el espacio y permanente en el tiempo y que por ello adquiere un carácter estático; la legislación agraria, más que ninguna otra, está llamada a evolucionar más rápidamente que otras ramas del Derecho pues su paso lo marca el crecimiento económico y se ve obligada por ello a resolver los problemas que surgen en cada una de las fases de la evolución en forma inmediata por lo

(7) Citado por F. Cerrillo y L. Mendieta, en su obra Derecho Agrario, pag. 13.-

que precisa por su parte un reajuste constante.-

b) El Derecho Agrario es interdisciplinal:

Esto significa que las normas jurídicas que lo integran vinculan preceptos tomados de muy diversas ciencias tales como la economía, sociología, finanzas, administración, estadística etc., Con ello se pretende utilizar los recursos agropecuarios en forma que permita aumentar la productividad en todo el ámbito estatal y aportar medidas legislativas que permitan estimular a los agricultores hacia una explotación máxima de sus tierras sin descuidar el mantenimiento de las mismas y los derechos de propiedad o tenencia de las explotaciones. Con base en esta característica el estado puede modificar el estatuto de la propiedad y a proceder a orientar los cultivos en función de la aptitud de las tierras; puede también, en algunos casos, verse en la necesidad de determinar las dimensiones optimas de las explotaciones agrícolas e incluso de definir una política de colonización agrícola.-

La realización del aprovechamiento de las tierras implica una modificación de las estructuras sociales, la renovación de las instituciones inadecuadas, la creación de nuevas instancias, la reorganización de las instancias administrativas y judiciales, la ordenación de la legislación fiscal y ante todo, la renovación de las actitudes mentales recurriendo a la vez a la compulsión y al estímulo.-

c) El derecho agrario es proteccionista y tutelar.

Se ha dicho que esta característica es común a todas las ramas del derecho y que en tal sentido nada nuevo se añade para caracterizar una rama en especial. Así el Derecho Civil es proteccionista de las clases acaudaladas, el Derecho Laboral lo es de la clase obrera, el Derecho Mercantil respecto de los comerciantes y en fin el Derecho Agrario lo es de los campesinos.-

Sin embargo lo novedoso al conceptuar el Derecho Agrario como una rama de las ciencias jurídicas de carácter proteccionista y tutelar estriba en que la supuesta protección o tutela se ha volcado en sentido opuesto al que tenía en el pasado es decir, que mientras la expresada rama del derecho formó parte del derecho civil fué instrumento de opresión de las clases marginadas, mientras que en la actualidad habiéndose erigido en una rama autónoma protege y tutela a estas clases. Lo mismo se puede decir de otra característica común a las diferentes ramas del derecho, cual es la que permite establecer que todo derecho es clasista en tanto que las normas jurídicas que integran cada rama protegen o defienden intereses de clase.-

d) El Derecho Agrario es parte del Derecho Público.

La división tradicional del Derecho en dos grandes grupos: Derecho Público y Derecho Privado, permitió agrupar las normas jurídicas en dos grandes sectores así: el -

primero comprende las normas que regulan relaciones jurídicas por medio de las cuales la organización misma del Estado atiende al cumplimiento de sus atribuciones, para lo cual aquellas otorgan a éste la prerrogativa de autoridad que lo sitúe en un plano de superioridad de todo otro interviniente en la relación de que se trata. En el segundo el conjunto de normas que rigen las relaciones entre los diversos sujetos de derecho no requieren el empleo de la superioridad del Estado para que se satisfaga su cumplimiento.-

A ese primer grupo de normas, que integran el llamado Derecho Público, pertenece al Derecho Agrario, desde luego -- que las relaciones que este regula están comprendidas en el sector de la legislación vigente, que preveé la intervención del Estado desde su pedestal de ente soberano, desde el cual se manifiesta dotado de privilegio y poder superior al de todo otro sujeto de derecho.-

Al respecto creo importante citar un concepto expresado por el Doctor Francisco Bertand Galindo, en la Conferencia por él pronunciada en ocasión de celebrarse un ciclo de conferencias patrocinadas por el Instituto de Colonización Rural y otras Instituciones, dice el Doctor Bertrand Galindo: "Derecho Agrario es un conjunto de Normas de Derecho Público con lo que queremos significar que la autonomía de la voluntad estará en un régimen de Derecho Agrario bien conformado, serenamente limitada y no tendrá más juego que aquel que sea necesario para que pueda moverse el individuo a la iniciativa priva

da, siempre que no se rompa el ordenamiento general y no se pongan en peligro los intereses nacionales.

A esto podemos agregar que las normas del Derecho Agrario no sólo son de derecho público sino que además son de orden público, lo cual es altamente significativo.

De esta manera se caracteriza con mayor énfasis que otras ramas del Derecho la que aquí comento.

4 - División

El Derecho Agrario puede tener varias divisiones según el criterio que se adopte para ello. Tales divisiones sólo -- responden a la necesidad y conveniencia de proceder del modo más simple y más claro para estudiarlo, para exponerlo o analizarlo.

No es acertado pretender adoptar divisiones tajantes y definitivas, que por lo general tienden a complicar y no a -- simplificar el estudio de esta disciplina.-

El Derecho Agrario puede dividirse según la naturaleza de la norma en sustancial y formal. El primero comprende las instituciones propias del derecho común y diríase en princi-- pio, aquellas que no pertenecen al orden procesal: propiedad, contrato, etc. El segundo es el inherente al fuero: jurisdic-- ción, competencia, proceso, etc.

Según el ámbito de aplicación del derecho agrario pue-- de dividirse en internacional, nacional, estadual o provin--

cial. El primero es el que comprende el conjunto de normas -- jurídicas sustanciales y formales que se aplican en el ámbito internacional. El segundo está constituido por la referida al ámbito nacional y finalmente el tercero comprende las aplicables en el ámbito estadual o provincial. (8)

5 - Relaciones.

El Derecho Agrario ya distinguido por la compenetración de conceptos de derecho público y conceptos de derecho privado es por consecuencia, en gran medida, un derecho complejo que guarda relación a la vez con contingencias de la economía, Derecho Fiscal, Constitucional, Derecho Penal, Civil, Administrativo y también con la Sociología, etc., siendo asimismo un derecho de síntesis cuya unidad reside esencialmente en su objeto y cuyos límites se encuentran en su funcionalidad.-

1o.) Relaciones con la Economía.

Las relaciones con la economía son muy amplias y profundas. La economía se ocupa primordialmente de la satisfacción de necesidades, de la producción y distribución de bienes.-

Como se comprenderá, tales aspectos de la ciencia económica interesa en particular al Derecho Agrario, pues pre

(8). Antonino C. Vicanco-Teoría del Derecho Agrario. pag.195.

cisamente uno de los problemas en las zonas rurales radica --
justamente en la necesidad de incrementar la producción y de
distribuir equitativamente la riqueza, a fin de que la masa -
de la población pueda prosperar de manera más rápida y efectiva
va. En la actividad agrícola lo que interesa principalmente -
es la producción y es la economía la que puede indicar las -
normas más precisas para poder lograrla e incrementarla.-

2o.) Relaciones con el Derecho Fiscal.

La relaciones del Derecho Agrario con el Derecho
Fiscal son de importancia manifiesta, pues éste permite la
percepción de ingresos y la distribución de los mismos al través
vés del presupuesto nacional, con lo cual el Estado realiza -
obras y organiza servicios en las áreas rurales, pero lo im--
portante en la relación entre ambas ramas estriba en el hecho
de que el tributo no sólo constituye un medio de recaudación
fiscal sino un valioso instrumento para lograr la equitativa
distribución de la riqueza entre los miembros de la comunidad.

3o.) Relaciones con el Derecho Constitucional.

Las relaciones con el derecho constitucional son
de carácter fundamental por cuanto al derecho positivo, en un
país determinado, se rige por un ordenamiento jurídico cuya -
base se haya representada por la Constitución Política del Esta
tado. Las normas jurídicas constitucionales son de contenido
muy amplio y general en todos los casos sirven de orientación

y de instrumentos ordenadores al resto de las normas jurídicas positivas que deberán aplicarse por razón o consecuencia de ellas.-

4o.) Relaciones con el Derecho Penal.

Las relaciones con el Derecho Penal son de importancia relevante, ya que la protección de las personas, bienes e intereses rurales merecen una regulación jurídica adecuada.-

La necesidad de que el derecho sirva de garantía y de seguridad a la vida, al trabajo y a los bienes, se manifiesta concretamente en la acción que el derecho penal desempeña en el ámbito rural. Diversas figuras jurídicas se han incorporado en el Código Penal con carácter de delitos por razón de la importancia que tiene evitar la destrucción de bienes o los perjuicios que puede originar en las áreas rurales las acciones delictivas.-

5o.) Relaciones con el Derecho Civil

El Derecho Agrario se relaciona con el Derecho Civil porque éste constituye el tronco común, al que hay que acudir para informar las instituciones de aquel. El nacimiento del Derecho Agrario como derecho especial, frente al civil, no es sin embargo como ya se apuntó por algunos tratadistas, producto del capricho o del azar; sino la natural consecuencia histórica del desenvolvimiento de la agricultura y de la insuficiencia del Derecho Civil para regular la multitud de

nuevos hechos que ese desenvolvimiento, con la complicitad de la vida moderna y los nuevos problemas sociales, fué creando!

6o.) Relaciones con el Derecho Administrativo.

Las relaciones con el Derecho Administrativo surgen con motivo del importante papel que desempeña el estado - en la actividad agraria. A través de multiples aspectos el poder administrador influye en la agricultura y la realización de obras y servicios, así como también en el control permanente de la actividad privada de los administrados y en la forma de regular el uso y disfrute de los bienes de dominio público. Dicha influencia muestra las diversas formas en que se relacionan ambas ramas jurídicas.-

7o.) Relaciones con la Sociología.

Las relaciones del Derecho Agrario con la Sociología son muy estrechas y en razón de que la sociología debe en principio servirle de base, por cuanto al constituir el derecho un orden social, es evidente que el estudio de la sociedad o fenómenos sociales donde el mismo aparece y se desarrolla, resulta absolutamente necesario, para comprender la razón de ser de sus normas y muy especialmente para aplicarlas adecuadamente.-

Las normas jurídicas agrarias positivas, constituyen - la cristalización de una serie de procesos sociales, procesos en los cuales se han engendrado y modelado real y efectivamente

te las normas del Derecho Agrario positivo.-

6 - Organismos Administrativos y Judiciales Agrarios.

La intervención creciente del Estado en materia de arrendamientos rústicos, entraña la necesidad de asegurar la aplicación de las reglas pre establecidas, las que con frecuencia son complejas y de observancia obligatoria por los interesados. Por otra parte, en el curso de la relación arrendaticia pueden surgir litigios entre los interesados o incluso entre los interesados y el Estado, en lo que se refiere a las decisiones por éstedictadas para la aplicación de la Ley.

Numerosas legislaciones recientes, han creado mecanismos especiales para la aplicación de las disposiciones legales relativas al Derecho Agrario, todas las legislaciones de terminan los órganos encargados de resolver las controversias que puedan surgir en materia de arrendamiento rústicos.

Teniendo en cuenta las características propias de la explotación agrícola, las diversas legislaciones disponen -- que se establezcan en el plano local tanto los órganos administrativos como los órganos jurisdiccionales encargados de intervenir y resolver tales controversias (por ejemplo: las que se refieren a la fijación de las rentas, llegado el caso) y asegurar el respeto de las disposiciones legales (por ejemplo: la redacción de contratos escritos). La composición, las funciones y la extensión de los poderes reglamentarios de los órganos administrativos varían según las circuns

tancias peculiares de cada país. En todos los casos, la inter
vención de éstos, puede facilitar la comprensión de derechos
y obligaciones por parte de los contratantes ligados por la -
relación arrendaticia y permite con frecuencia evitar los li-
tigios que pueden resultar de una aplicación defectuosa de la
Ley.-

Los organismos administrativos y judiciales agrarios -
son los destinados a aplicar el Derecho Agrario dentro de la
jurisdicción de cada país. Las cuestiones que se pueden pre--
sentar como antes lo expresé en el orden agrario, surgen con
motivo de controversias y entre los sujetos siguientes: a) En
tre el sujeto público (Estado) y los gobernados, en asuntos -
litigiosos o no que atañen a la ley de la materia.-

b) Entre sujetos privados agrarios, por cuestiones li-
tigiosas;

c) Entre sujetos agrarios privados con el Estado en o-
caiones en que éste se despoja de su carácter de ente sobera-
no.

En el análisis de este punto conviene distinguir entre
los di tintos tipos de organismos existentes en los diversos
países y que tienen por atribución aplicar la Ley Agraria. -
Dichos organismos pueden ser:

a) Administrativos; y

b) Jurisdiccionales.

Los organismos administrativos son los que forman parar

te de la administración es decir, son dependientes del Poder Ejecutivo.-

Los organismos administrativos conocen de las controversias que tienen por finalidad dirimir cuestiones técnicas, por ejemplo: fijar un precio, determinar la calidad del suelo etc., o bien desempeñar la importante función de conciliador como un medio efectivo de evitar las cuestiones litigiosas. - De esta clase son en nuestro país las Inspectorías Agrarias.-

Los organismos jurisdiccionales en cambio sólo se ocupan de las cuestiones litigiosas y pueden ser:

- a) Arbitrales o de jurisdicción voluntaria; y
- b) Judiciales o de jurisdicción obligatoria.

Los primeros tienen la particularidad de ser órganos - elegidos y aceptados por ambas partes litigantes. En cambio - en el segundo caso, el derecho de cualquiera de las partes se discute ante organismos previamente establecidos por el Estado y que constituyen los órganos jurisdiccionales especializados para la aplicación de la legislación agraria con exclusividad. Dichos Tribunales agrarios están a cargo de Jueces A--grarios de Instancia única o de dos Instancias que tienen por finalidad aplicar el derecho agrario vigente en un país determinado o en una provincia o departamento según sea la organización política existente.-

La presencia de tribunales agrarios constituye la me--

jor garantía para la aplicación del Derecho Agrario y contribuye mediante la elaboración jurisprudencial a afianzar los derechos subjetivos agrarios cuestionados por las partes en el proceso judicial agrario.-

7 - Jurisdicción y Competencia.

En nuestro país la actual Ley de Arrendamiento de Tierras las determina en su Art. 53 que dice: "Serán competentes para conocer en primera instancia en todos los juicios o diligencias relacionados con el cumplimiento de esta ley; los Jueces de Primera Instancia que conozcan en materia civil, y los Jueces de Paz, cuando las demandas no excedan de doscientos colones.-

Los referidos Jueces serán los de la jurisdicción en donde esté situado el inmueble; y si hubiere dos o más jueces competentes, conocerán a prevención".-

Esta disposición no dice nada con relación a las demandas de valor indeterminado. Considero que por tal motivo debe reformarse este artículo en su inciso primero, para que se evite la laguna legal que he señalado y con ello también se eviten los problemas de aplicación que actualmente se presentan.-

Sin embargo, siendo que el Art. 120 Ley de Arrendamiento de Tierras se remite al Código de Procedimientos Civiles para subsanar las omisiones que contenga aquel ordenamiento legal, cabe la posibilidad de que los jueces en los casos en

que se demande una acción de valor indeterminado, apliquen el Art. 474 Pr. que a la letra dice: ""En materias civiles cuya cantidad no exceda de doscientos colones ni sea de valor indeterminado superior a esta suma, conocerán los Jueces de Paz - en juicio verbal.-

El actor fijará el valor de la cosa o derecho que de-- manda, pero el demandado puede objetar antes de contestar, -- que la cosa o derecho vale más de doscientos colones y en es- te caso se valuará en el acto la cosa o derecho por peritos - para sólo el efecto de fijar la competencia"-.-

El inciso segundl del Art. 53 Ley de Arrendamiento de Tierras expresa que: ""serán comptentes para conocer de las - acciones a que da lugar la Ley de Arrendamiento de Tierras, - los Jueces de la jurisdicción en donde esté situado el inmue- ble.""

Asimismo el Art. 5 No. 12 Ley de Arrendamiento de Tie- rras, establece la obligación para los contratantes de fijar como domicilio especial para el caso de acción judicial, el - de la población más cercana al lugar donde está situado el in mueble.-

Ocurre que no siempre el inmueble arrendado está más - cerca de la población a cuya jurisdicción corresponde, que o- tras poblaciones, por lo que las normas precitadas contienen una contradicción, así por ejemplo: hay zonas rurales de la - jurisdicción de San Salvador que están más próximas a Anti--

guo Cuscatlán; en dicho caso si se promoviera una acción con base en la Ley de Arrendamiento de Tierras, ante cual de los Jueces debe acudir el actor ?.-

A mí juicio, la referida contradicción es aparente, - pues creo que cuando haya señalamiento de un domicilio con---tractual, ésta fijará la competencia; y sólo a falta de tal - señalamiento se aplicará lo prescrito en el Art. 53 Inc. 2o. comentado. En apoyo de esta tesis juzgo oportuno citar el Art. 34 Pr. que dice: "El lugar expresado en el contrato para su cumplimiento surte fuero"-. -

CAPITULO II

DE LOS PROCEDIMIENTOS SINGULARES

GENERALIDADES.

Existe una imperiosa necesidad de esta clase de procedimientos los cuales constituyen un medio eficaz para conseguir la armonía social que debe privar en los medios humanos radicados en el agro, medio de que el Estado dispone para que se cumplan formalmente las obligaciones contraídas por los --ciudadanos a que van dirigidos.-

Si el deudor se sustrae voluntariamente al cumplimiento de su obligación, su conducta crea una situación de mora de - las relaciones contractuales convenidas con su acreedor; para evitar dicha mora el Estado promulga un sistema legal que per_mita compeler al deudor remiso.- En esta forma el ente Sobera

no cumple su obligación, de proveer por intermedio de la función jurisdiccional al juzgamiento de las obligaciones contraídas por los contratantes, mediante un sistema procesal adecuado. Si es necesario habrá de intervenir en los bienes de propiedad del deudor para ejecutarlos, embargándoselos y vendiéndolos en pública subasta en la medida que sea necesario para dar satisfacción al acreedor.-

Es así que al contraerse una obligación se constituye al mismo tiempo una prenda general sobre los bienes del obligado; cuando la obligación se vuelve exigible y no se ha cumplido, tiene el acreedor el derecho de acudir a los órganos jurisdiccionales a promover la acción correspondiente para obligar al deudor moroso al cumplimiento de la obligación pactada.-

En la actual ley de arrendamiento de tierras bajo el título "De los Procedimientos Singulares", se encuentran comprendidos: a) El Proceso Singular Ejecutivo; b) El Procedimiento para hacer cumplir la obligación de otorgar contrato escrito; y c) El procedimiento para la obtención de aumento o rebaja del precio del arrendamiento. En adelante me ocuparé de desarrollar tales procedimientos.-

CARACTERISTICAS DE ESTOS PROCEDIMIENTOS:

Hablar de los caracteres de estos procedimientos, es desentrañar su naturaleza, sí como también a que clase de juicio corresponde y el porque de ello. Para lo cual es preciso

recurrir al Código de Procedimientos Civiles, que es donde podemos encontrar sus antecedentes.-

Francisco Carnelutti en su obra instituciones del nuevo proceso civil italiano nos manifiesta: ""En todas sus clases, el proceso jurisdiccional cuando se lleva a término, y - salvo, por tanto, los casos de extinción, se concluye por un juicio, por ello se habla también de juicio en vez de proceso si éste es jurisdiccional, extendiendo el nombre del efecto - a la causa e incluso la palabra juicio se usa no raras veces para designar más genéricamente el proceso, independientemente de su jurisdiccionalidad."" (9)

Nuestra definición legal de juicio la da el Artículo 4 Pr., al decir: ""Juicio es una controversia legal, entre dos o más personas, ante un Juez autorizado para conocer de ella""

El Art. 9 Pr. del mismo Código divide el juicio civil en ordinario y extraordinario. Ordinario es aquel en que se observan en toda su plenitud las solemnidades y trámites de derecho. Extraordinario se dice a aquel en que se procede con más brevedad y con trámites más sencillos.-

El Art. 10 Pf. divide los extraordinarios en ejecutivos, sumarios y verbales.-

Existen otras clasificaciones de juicio inferidas del articulado del mismo Código que son las siguientes: lo.) Por

(9) Francisco Carnelutti, Instituciones del nuevo Proceso Civil italiano. pag. 92.

la forma de tramitarse, los juicios se dividen en verbales y escritos.-

Verbales son los juicios que se tramitan en forma oral de palabra pero reduciendo a la escritura lo principal de lo dicho por las partes, de sus acciones y excepciones y el resultado; Art. 472 Pr., y escritos los que no permiten tramitarse en forma verbal.-

Se dejan para los casos de menor cuantía, cuando el objeto de litigio es hasta de doscientos colones y los juicios escritos cuando se exceden de esa cuantía.-

2o.) Según la cantidad de bienes, derechos y acciones sobre que recae el litigio, los juicios se dividen en universales y singulares. El juicio universal versa sobre la totalidad de bienes, derechos y acciones de una persona. Como ejemplo de tales juicios tenemos los de concurso y de quiebra, herencia. El juicio es singular si versa sobre determinados bienes derechos y acciones. Los juicios singulares a su vez, se subdividen en ordinarios y extraordinarios. (10)

Por lo que he expuesto puedo afirmar que la naturaleza de los juicios singulares es de una característica muy especial, pues se trata de los llamados extraordinarios o sea de aquellos que se tramitan en forma sencilla y sin las solemnidades que requieren los juicios ordinarios.-

(10) Tomado de la tesis doctoral presentada por el Doctor Felipe Rivera Ayala, pag. 29 denominada.

Por otra parte, en cuanto aquí están ubicados en una ley elevada a la categoría de "Orden Público", revisten un carácter muy distinto a los procedimientos civiles, no obstante tener gran semejanza con éstos que de seguro les sirvieron a aquellos de antecedente.

A) Singular Ejecutivo.

El juicio singular ejecutivo regulado en el Art. 71 y siguiente en relación con el Art. 26 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, tiene por objeto obtener el cumplimiento de la obligación a cargo del arrendatario consistente en el pago puntual del cánón de arrendamiento, cuando dicho arrendatario se constituye en mora de la satisfacción de la expresada obligación.-

Merece especial atención considerar que la ley es sumamente benigna al tratar la persecución del deudor, por cuanto concede a éste un plazo hasta de treinta días para saldar su débito satisfactoriamente después de que haya concluido el plazo fijado en el contrato.-

En párrafos siguientes dedicaré mi atención al análisis del procedimiento prescrito en la ley de la materia para la solución del conflicto surgido por causa de mora en el pago de la renta entre arrendante y arrendatario.-

1) Derecho de Retención.

Algunos expositores de la ciencia jurídica han querido encontrar el origen del Derecho de Retención en las institu--

ciones Romanas conocidas como "Manus Injunctio" y "Pignoris Ca
pio", pues aseguran que por la primera el acreedor que no era
pagado por el deudor estaba facultado para retener en prisión
a éste y someterlo a la esclavitud; y por la segunda, el acre
edor podía tomar una cosa del deudor y tenerla en su poder --
hasta la satisfacción total del adeudo, es decir que el deu--
dor se encontraba forzado al pago si quería que se le restitu
yera la cosa que el acreedor había hecho salir de su patrimo
nio.-

Otros tratadistas opinan que el origen de la institu--
ción comentada no ha sido las instituciones romanas indicadas
pues ellas pertenecen a la época rigorista del Derecho estric
to romano y por lo tanto aún cuando tengan alguna semejanza --
con el Derecho de Retención, nada tienen que ver con éste, en
tanto que las instituciones del derecho estricto, jamás tuvie
ron aplicación por analogía, sino que se aplicaron estricta--
mente a los casos concretos para que fueron creadas.- Quienes
así piensan hacen recaer el nacimiento del Derecho de Reten--
ción en el Derecho Pretoriano el cual vino a suavisar el rigo
rismo del Derecho estricto, por medio de las excepciones, co
mo medios para destruir en todo o en parte las acciones alega
das en juicio, así la excepción de dolo, servía para alegar --
cuestiones secundarias o subsidiarias, ya que el poseedor pue
de negarse a restituir la cosa que posee al verdadero propie
tario que la reclama, mientras no se le reconozcan los gas--
tos de las mejoras hechas en ella. La exceptio colis. que fué

llamada primeramente "retentio" o "retinere potest" consistía en que el demandado ejercitaba el verdadero derecho de retención que le facultaba para tener bajo su poder una determinada cosa, mientras el propietario de ésta, no le indemnizara - por los gastos y mejoras hechas en la cosa misma. Es por esta circunstancia que algunos comentaristas del derecho afirman - que el Derecho de Retención tuvo su génesis en la "exceptio - Dolis".-

El Capítulo IV de la Ley de Arrendamiento de Tierras - vigente se intitula "DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES - DE LOS CONTRATANTES", en la Sección Cuarta, del mismo capítulo, se legisla sobre el Derecho de Retención.

Llama la atención que la Ley de Arrendamiento de Tie--rras enfoca expresamente el mencionado Derecho de Retención, - el cual no es nada nuevo, en tanto que nuestro Código Civil - Art. 1730 C. se refiere a él, en la forma siguiente: "'El a--rrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador para seguridad del pago y de las - indemnizaciones a que tenga derecho retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos conque - el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto y - que le pertenecieren a menos de prueba contraria."

Como se vé el Derecho de Retención de que es titular - el arrendante ya era conocido por los legisladores de 1859, - año en que se promulgó nuestro Código Civil y en consecuencia

se le tuvo por ley de la República, por tanto el legislador moderno no ha hecho más que actualizar, los conceptos y los principios en que se fundamenta el expresado derecho.-

En efecto el Art. 26 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, textualmente dice: Art. 26 "Si transcurridos treinta -- días del plazo pactado el arrendatario no cumple con el pago del precio fijado, se establece en favor del arrendante, el derecho de retención sobre el equivalente de la cosecha que sea suficiente para cubrir el precio y a falta de cosecha, la retención surtirá efecto sobre la maquinaria agrícola de propiedad del arrendatario o ganado que se encuentre en el inmueble arrendado, todo de acuerdo al procedimiento establecido en esta ley"-.--

Como el derecho de retención es de virtual importancia en la interpretación de la Ley de Arrendamiento de Tierras, - creo conveniente transcribir algunos conceptos, que sobre el mismo han vertido connotados tratadistas; así Guillermo Cabanellas en su Diccionario de Derecho Usual dice que "El Derecho de Retención es la facultad que corresponde, al tenedor de una cosa ajena, para conservar la posesión de la misma hasta el pago de lo debido por razón de ella. No configura privilegio, sino una prenda constituida unilateralmente, al amparo de un derecho reconocido por la ley"-. (11)

(11) Guillermo Cabanellas: Diccionario de Derecho Usual. pag. 444.

Escriche, define el Derecho de Retención de esta manera: "El derecho que tiene un acreedor para conservar en su poder, una cosa que pertenece y debía entregar a su deudor, hasta que éste le pague la deuda. (12)

Con los elementos de juicio relacionados es fácil concluir que el llamado derecho de retención tal como ha sido concebido no puede operar como una acción deducible en juicio sino que excepción al alcance del acreedor. En efecto el juicio ha de ser promovido por el deudor en reclamo de la cosa que le ha sido retenida por el acreedor quien una vez emplazado debe oponer la excepción consistente en que no puede devolver tal cosa a su dueño en tanto que le asiste el Derecho de Retención de la misma mientras el demandante no le amortice el débito aún pendiente.-

Ahora bien tal como aparece legislado el Derecho de Retención en la Ley de Arrendamiento de Tierra, opera como acción y no como excepción que es lo correcto, por lo que resulta incongruente su aplicación con los principios generales del Derecho. Esta incongruencia la trataré con detenimiento al desarrollar el procedimiento previsto para el juicio singular ejecutivo.-

2) Objetos Embargables.

Los objetos embargables a que se refiere este procedimiento y para hacer valer el derecho conferido en el Art. 26

(12) Escriche: Razonado de Legislación y su imprudencia.pag. 1442.

están determinados en los Arts. 72 y 73 Ley de Arrendamiento de Tierras que transcribo a continuación: Art. 72. ""El Juez reconocida la legitimidad de la persona y que el instrumento presentado tiene fuerza suficiente agregará el documento sin citación contraria e inmediatamente decretará embargo en la cosecha, enseres o semovientes indicados, librá el mandamiento respectivo, nombrará peritos para el valúo de los bienes que se embarguen, a quienes juramentará previa aceptación del cargo, y comisionará al Juez de Paz del lugar en donde se encuentran dichos bienes para que diligencie el mandamiento. La resolución mediante se decreta el embargo no admite recurso alguno""; y el Art. 73 ""El embargo se trabará en los bienes que se indicarán en el respectivo mandamiento, los cuales serán valuados en el acto del embargo por los peritos nombrados y serán depositados en la persona que indique el ejecutante; cumplido su cometido el Juez de Paz devolverá inmediatamente el mandamiento diligenciado, a su comitente.-

El Art. 72, al hablar de la legitimidad de la persona, está indicando que sólo el titular del derecho puede incoar la acción a que me estoy refiriendo y al indicar que el instrumento presentado debe tener fuerza suficiente, quiere decir que debe reunir los requisitos que prescribe el Art. 4 de la Ley de Arrendamiento de Tierras; ahora bien si con la demanda se presenta un contrato celebrado en los formularios del Ministerio de Agricultura y Ganadería tendría la fuerza suficiente que el artículo anterior se refiere ? Sí, pues, es

tos documentos tienen la categoría de instrumentos auténticos

El relacionado Art. 72 Ley de Arrendamiento de Tierras prescribe que se decretará embargo en la cosecha, enseres o semovientes indicados, lo mismo el Art. 73 expresa que el embargo se trabará en los bienes que se indicarán en el respectivo mandamiento.

En ambas disposiciones pareciera que existen otros bienes que no sean los determinados en el Art. 26 y que podrían también ser embargados, lo cual no es cierto, ya que el relacionado Art. 26 expresa en forma clara qué bienes deben embargarse.-

En el Capítulo IX del Titulado XIV del Libro Cuarto -- del Código Civil vigente, se establece el pago por cesión de bienes o acción ejecutiva del acreedor: el referido Capítulo en el Art. 1488 prescribe cuales bienes no son embargables; y en su número 60. menciona como tales "Los utensilios del deudor artesano o trabajador del campo, necesarios para su trabajo individual y los frutos de la labranza antes de ser entrojados". Esta ha sido la regla tradicional que en materia de embargo por mandato judicial se ha seguido y aceptado hasta la fecha y que seguirá siendo regla de invariable aceptación cuando se trate de ejecutar un instrumento de carácter civil.

Pero mueve a sorpresa la disposición contenida en los

Arts. 72 y 73 Ley de Arrendamiento de Tierras los cuales consignan un criterio diametralmente opuesto al sustentado por la norma civil en comento. En efecto se advierte que el número 6o. del Art. 1488 C. prohíbe el embargo de los utensilios del trabajador del campo y de los frutos de la labranza antes de ser entrojados, mientras los Arts. citados de la Ley de Arrendamiento de Tierras habilitan el embargo de dichos bienes tal se infiere del Art. 73 de la Ley de Arrendamiento de Tierras que prescribe" que el embargo se trabará en los bienes indicados en el respectivo mandamiento, los cuales no podrán ser otros que los que menciona el Art. 72 de la misma ley, tales son la cosecha, enseres y semovientes, que de acuerdo con el Art. 26 de la ley preindicada se encuentren en el inmueble arrendado.-

En esta enumeración de bienes embargables previstos en la Ley de Arrendamiento de Tierras puede presentarse casos -- que imposibiliten el cumplimiento de las normas legales precitadas, así por ejemplo: que pasaría? si al momento de iniciar la acción ejecutiva el arrendatario hubiera levantado las cosechas, retirado los ganados y las maquinarias de labranza, - del inmueble arrendado?. Según las disposiciones pre-indica--das el Juez de Paz comisionado estaría imposibilitado de trabar el embargo ordenado.

Como el Art. 120 de la Ley de Arrendamiento de Tierras dispone que los casos no previstos en dicho ordenamiento jurí-

dico se tramitarán en conformidad con lo que al respecto dispone el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, - de acuerdo con esta disposición, cuando el arrendante tenga - que demandar al arrendatario con base en el contrato de arrendamiento, después de que dicho arrendatario haya levantado -- las cosechas, retirado los ganados y la maquinaria agrícola, del inmueble arrendado; tendrá que promover un juicio ejecutivo común es decir, en conformidad con el Código de Procedi--- mientos Civiles y en tal evento los bienes embargables no estarán limitados a lo que dispone la Ley de Arrendamiento de - Tierras siendo en consecuencia embargables toda clase de bienes propiedad del arrendatario con excepción de los que señala el número 6o. del Art. 1488 C.-

El Art. 61 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, define lo que debe de entenderse por maquinia agrícola para los efectos de ejerce el derecho de retención establecido en el Art. 26 de la Ley de la materia, al -- respecto tal definición consagra que se entiende por maquinaria, todo equipo mecanizado y sus implementos adecuados para los trabajos agrícolas. El mismo Art. 61 expresa: que quedan excluidos de tal definición los equipos, herramientas o accesorios cuya función primaria no esté en relación directa y exclusiva con los trabajos agrícolas y cita como ejemplo de estos equipos herramientas y accesorios, los vehículos utilizados en el transporte de personal y de carga de la explotación los aperos o instrumentos de labranza del arrendatario y o---

tros de igual naturaleza.-

Conforme a la definición de maquinaria agrícola y maquinaria excluida de tal definición surge la duda de cómo calificar un determinado equipo que no obstante estar construido y dotado para las faenas agrícolas, pero que eventualmente puede ser utilizado en otros menesteres, como podría ocurrir por ejemplo: con un tractor que puede acoplársele una rastra para arar las tierras o una góndola para transportar carga y personal, en casos como éste el Juez comisionado para diligenciar el mandamiento de embargo podría incurrir en ilegalidades ya por acción u omisión.-

3) Demanda.

La demanda deberá llenar todos los requisitos que prescribe el Art. 190 Pr. y siguientes, desde luego con las modificaciones que establece la Ley de Arrendamiento de Tierras; aún cuando ninguna de las disposiciones relacionadas con este juicio lo exprese, (Art. 72 y 73 L.A. de T.), la demanda deberá presentarse con copia pues así lo estipula el Art. 114 Ley de Arrendamiento de Tierras que dice: ""El emplazamiento de los juicios a que esta ley se refiere a excepción de lo prescrito en el procedimiento de expropiación, se hará por escrito, haciéndole entrega personal al demandado de la copia presentada con la demanda, al pié de la cual el notificador --- transcribirá la resolución del Juzgado "". También debe acom

pañarse de la certificación de haberse intentado la conciliación en el Ministerio de Agricultura y Ganadería pues así lo ordena el Art. 52 que transcribo ""No podrá promoverse juicio de los regulados por esta ley sin que haya sido intentada la conciliación, excepto el de expropiación. El incumplimiento de este requisito, hace inadmisibile la demanda por tal motivo.-

Asimismo, en la demanda será requisito indispensable - indicar en forma precisa, la cantidad debida conforme lo prescribe el Art. 71 que expresa: ""En el caso del Art. 26 el arrendante podrá demandar en juicio ejecutivo y ante el Juez competente al arrendatario, debiendo indicar en forma precisa la cantidad debida"".-

Después de analizar los requisitos y formalidades que debe reunir el escrito de demanda y de referirme a los documentos que deben acompañar la misma, estimo conveniente hacer un juicio crítico sobre la confusión que el legislador planteó al regular el Derecho de Retención como una acción ejercitable por medio de los trámites ejecutivos, porque como lo he manifestado anteriormente, el Derecho de Retención no constituye una acción, sino que desde sus orígenes, en el Derecho Pretoriano, ha sido una excepción; y en consecuencia no está al alcance del actor sino del reo, quien al ser demandado --- por el arrendatario en virtud de haberse atribuido la posesión a tenencia de algo que no le pertenece, el acreedor se -

excepciona manifestando que tal posesión o tenencia, del objeto de la litis, se la ha auto-adjudicado en el ejercicio de su derecho de retención, mientras el deudor le satisface el débito.-

Es por las razones expuestas que soy de opinión que la Ley de Arrendamiento de Tierras cuando establece normas procesales para ejercitar el derecho de retención, se remite al juicio ejecutivo, preceptuando que, para que el arrendante acreedor pueda hacer uso del derecho de retención debe incoar la acción ejecutiva y por medio de ella procurar el embargo del objeto retenido y consecuentemente llegar hasta el remate de dicho objeto para hacerse pago con el producto de la venta en pública subasta, lo cual constituye un error de legislación que tergiversa en su naturaleza la institución comentada.

4) Emplazamiento.

Esta diligencia se llevará a cabo tal como lo señala el Art. 74 que dice: "La notificación del decreto de embargo hecha al ejecutado, equivale al emplazamiento para que este comparezca a estar a derecho y a contestar la demanda dentro de tres días improrrogables a partir de tal notificación" Esta disposición es semejante al Art. 595 Pr., con la diferencia que en ésta se le concede al ejecutado el término correspondiente de la distancia, para apersonarse en el juicio.-

De acuerdo con el Art. 5 No. 12 y 13 de la Ley de A---

Arrendamiento de Tierras los contratantes al momento de otorgar el instrumento en que se consigne el arrendamiento del inmueble, deben estipular en dicho documento una cláusula especial que determine el domicilio de los contratantes, para los efectos de una posible acción judicial, debiendo ser dicho domicilio el de la población más cercana al lugar en donde esté situado el inmueble arrendado. Asimismo, dicha cláusula debe contener la dirección de la casa en donde pueda buscarse a los expresados contratantes en el caso de ser necesaria la práctica de una diligencia judicial. Estas designaciones del artículo 5 en comento constituyen lo que la doctrina jurídica llama "domicilio contractual" el cual surte efecto en conformidad con lo dispuesto en el Art. 34 Pr. en virtud del principio jurídico por medio del cual se acepta que la voluntad de las partes contratantes es ley entre ellas; desde luego la Ley de Arrendamiento de Tierras ha sido más amplia al designar no solamente el domicilio sino que además exige el señalamiento de la dirección para que dichas partes sean buscadas en caso de acción judicial.-

Ahora bien, si en el caso concreto de la promoción de un juicio ejecutivo con fundamento en el Art. 71 y siguientes Ley de Arrendamiento de Tierra, el contrato que se presente acompañando la demanda, es contentivo de los requisitos expresados en este comentario; la diligencia de emplazamiento no ofrece problema; desde luego que el notificador buscará al demandado en el lugar señalado en dicho contrato a efecto de --

notificarle el decreto de embargo que a la vez surte efecto - de emplazamiento, diligencia que deberá practicarse de conformidad con el Art. 114 Ley de Arrendamiento de Tierras transcrito anteriormente, haciéndole entrega personal al demandado de la copia de la demanda presentada con la misma; al pié de la cual se insertará la resolución del Tribunal. Empero si el demandado no fuere encontrado en el lugar designado en el contrato la relacionada diligencia se practicará con las formalidades que expresa el Art. 115 de la misma ley y que en su texto dice: ""Si el demandado no fuere encontrado en el lugar designado en el contrato, se entregará la copia mencionada a la persona que hubiere indicado en dicho contrato, o en su defecto a cualquier persona mayor de edad que ocupe o resida en la casa designada al efecto y no habiéndolo allí quien la reciba o quiera recibirla, el notificador cumplirá fijando el documento en lugar visible de la puerta principal de la entrada"".-

Verificada la diligencia de notificación del decreto de embargo y consecuente del emplazamiento el notificador levantará acta en la que consignará la forma en que haya verificado la diligencia, firmándola juntamente con el demandado o con la persona que reciba la expresada notificación para prueba de haberse cumplido con la expresada diligencia. Esto debe hacerlo el notificador aún cuando la ley no lo ha previsto en forma expresa por lo que tiene que cumplir con lo que al respecto indica el Código de Procedimientos Civiles.-

El Art. 116 Ley de Arrendamiento de Tierras, ha previsto la situación relativa a la falta de señalamiento en el contrato, del lugar, casa y persona, para practicar las diligencias judiciales relacionadas indicando que en tal caso el demandando puede ser emplazado en el lugar en donde se le en---cuentre.-

A su vez, el Art. 53 de la Ley de Arrendamiento de Tierras suple la omisión de señalar domicilio y lugar para oír -notificaciones en que pudieren haber incurrido los contratan-tes, es decir, que a falta de una competencia contractual surtirá efecto la competencia legal que consigna el Art. 53 relacionado.-

5) Término de Pruebas.

Es importante advertir que tanto el Código de Procedi-
mientos Civiles como la Ley de Arrendamiento de Tierras, del
emplazamiento del demandado pasan a la apertura a pruebas del
juicio y tanto una como la otra consignan que: conteste o no
el demandado, debe recibirse a pruebas el proceso. Es impor---
tante, digo, por cuanto en la práctica ocurre que si el dema
nado no comparece a estar a derecho y por consiguiente no pre-
senta escrito contestando el libelo, algunos jueces son de ---
opinión que previo a recibirse a pruebas el juicio, debe de---
clararse rebelde al ejecutado y tenerse por contestada la de-
manda en sentido negativo de acuerdo con el Art. 223 Pr. cuyo
tenor literal expresa: ""Todo emplazamiento librado a conse-

cuencia de una demanda, se hará bajo la pena de declararse --
contumaz al emplazado y de seguirse el juicio en su rebeldía
"".-

Este criterio lo justifican indicando que tiene rele--
vancia para los efectos de liquidar el juicio ya que en con--
formidad con el arancel judicial cuando el ejecutado contes--
ta negativamente la demanda y no prueba la inexistencia de --
la obligación reclamada debe pagar las costas procesales co --
mo si se tratara de juicio ordinario, es decir, que deben pa--
gar el doble de lo que le correspondería por el juicio ejecu--
tivo.-

Por otra parte existe el criterio contrario, sosteni--
do por otros jueces, quienes consideran que no es necesario -
declarar rebelde al ejecutado, ni tener por contestada en sen--
tido negativo la demanda, en atención a que el juicio ejecu--
tivo tiene trámites sui-generis, siendo así que se aparta de --
las reglas comunes a otros tipos de procesos y además porque
el Art. 2 Pr. prescribe: ""Los procedimientos no penden -
del arbitrio de los jueces, los cuales no pueden dispensarlos,
restringirlos ni ampliarlos, sino en los casos que la ley lo
determine. Las partes pueden renunciar los procedimientos es--
tablecidos a su favor, en lo civil de una manera expresa: ta--
citamente sólo podrán hacerlo en los casos determinados por -
la ley"". De acuerdo con este criterio no se cobran las cos--
tas como juicio ordinario sino como ejecutivo, aún cuando el
demandado no concurra a estar a derecho, no obstante haber -

sido emplazado.-

Hecho el anterior análisis respecto de los criterios - que sustentan los jueces en relación con el juicio ejecutivo, en lo personal opino que actúan acertadamente quienes consideraran que no es necesario declarar rebelde al ejecutado, ni tenener por contestada en sentido negativo la demanda cuando el - ejecutado no concurra a estar a derecho, sino que luego de -- transcurrir el término del emplazamiento ya sea a petición de partes o de oficio debe recibirse a pruebas el proceso debe - continuarse con los trámites del mismo y en consecuencia no - debe tampoco cobrarse las costas procesales como si se tratara de un juicio ordinario; ya que si el ejecutado no contesta no hay afirmación ni negación, debiendo cobrarse las costas - como si tratara de juicio ordinario, solamente cuando hay oposición expresa.-

Este término está establecido en el Art. 75 que dice; ""vencido el término indicado en el artículo anterior y comparezca o no el ejecutado el juez a solicitud de parte o de - oficio recibirá la causa a pruebas por cuatro días improrogables con calidad de todos los cargos, durante los cuales el - ejecutado deberá oponer y probar las excepciones de toda clase que obran a su favor"". Este artículo es semejante al --- Art. 595 Pr., en su parte final con la diferencia que aquí el término es de ocho días y en el ejecutivo singular previsto en la Ley de Arrendamiento de Tierras es de cuatro días.-

El Art. 75 Ley de Arrendamiento de Tierras expresa que el término probatorio deben oponerse y probarse las excepciones de toda clase que obren en poder del ejecutado, las excepciones más frecuentes que podrían presentarse son: la excepción de pago, ya sea total o parcial, la incompetencia del juez, de falsedad de documento base de la acción; en todo caso dichas excepciones deben probarse con los documentos respectivos, por lo que en el término del encargado deberá presentarse escrito oponiendo las excepciones y acompañando al mismo los instrumentos que las prueben o si éstos no existen debe pedirse al juez que practique las diligencias que se estime conveniente y oportunas para establecer la prueba de tales excepciones, como serían por ejemplo: inspección ocular del juez, nombramiento de peritos, examen de testigos, etc.-

Respecto a que el término probatorio es de cuatro días improrrogables, con calidad de todos los cargos, debo agregar que ello significa que por ningún concepto dicho término puede ser ampliado y que no hay alegatos o traslados a las partes.-

6) Sentencia.

Concluido el término probatorio, el proceso queda en estado de pronunciarse la correspondiente sentencia definitiva la cual se decretará en los tres días subsiguientes en conformidad con el Art. 76 Ley de Arrendamiento de Tierras. En -

cuanto a la redacción de dicha sentencia debe atenderse lo prescrito en el procedimiento ya que la Ley de Arrendamiento de Tierras no expresa las formalidades que deben reunir. En consecuencia la fórmula a seguir debe ser: 1o.) encabezamiento, que consiste en expresar la nominación del Tribunal, la hora y fecha en que se decreta; 2o.) mención de los nombres de partes y de sus apoderados si los tuvieren, el objeto de la disputa y la naturaleza del juicio; 3o.) expresión de haber leído los autos, 4o.) primer considerando, relación de lo alegado en la demanda, auto de admisión de la misma; 5o.) segundo considerando, expresión de haberse notificado el decreto de embargo y consecuentemente de haberse verificado el emplazamiento del demandado y relación de si contestó o no la demanda; 6o.) tercer considerando, relación de la contestación de la demanda en caso que haya sido presentada; 7o.) relación de la apertura a pruebas y de la posición de excepciones; 8o.) considerando jurídico, evaluación de las pruebas de terminando cuales dan mérito para pronunciar el fallo; 9o.) - el "POR TANTO" con el que se inicia la redacción del fallo, indicando que éste se pronuncia a nombre de la República y que se fundamenta en las pruebas que se han tenido como eficaces para decidir la controversia y la relación de normas jurídicas atinentes al caso concreto; prosiguiendo con la redacción del fallo, por medio del cual se tendrá por vencida a la parte reo o bien declarando sin lugar la ejecución.-

En el caso de que se declare procedente la acción intentada se expresará que se continúe la ejecución hasta el completo pago de la obligación reclamada, más los intereses y costas procesales en que haya incurrido el actor, conforme al arancel judicial y que se notifique a las partes presentes en el juicio. Estas son las formalidades que debe reunir la redacción de la sentencia de remate de acuerdo con el Art. 427 Pr.

Debe advertirse que aún la Ley de Arrendamiento de Tierras no es contentiva de un precepto indicativo de que la sentencia de remate pronunciada en el juicio, no pase en autoridad de cosa juzgada, ello no es óbice para que se sobreentienda, ya que como lo he comentado en párrafos anteriores, todo lo que no se haya previsto en la ley de la materia debe suplirse con el derecho común; por tanto la sentencia de remate sigue la regla prevista en el Art. 599 Pr. que a la letra dice: ""La sentencia dada en juicio ejecutivo no produce los efectos de cosa juzgada y deja expédito el derecho de las partes para controvertir en juicio ordinario la obligación que causó la ejecución.

7) Remate.

Este procedimiento difiere mucho al establecido en el Código de Procedimientos Civiles, el cual en la ley de Arrendamiento de Tierras está determinado en la parte final del Art. 76 que expresa: ""En el primer caso al quedar ejecutoria

da la sentencia, el juez ordenará la subasta de los bienes em
bargados y ordenará que se fijen carteles anunciando la subasta
ta, de los cuales uno se agregará al juicio y los otros se fi
jarán en el tablero del juzgado y en el lugar en donde se en-
cuentren los bienes embargados """. El Art. 77 Ley de Arrendam
iento de Tierras agrega """Transcurridos cinco días contados
a partir de la notificación del auto que ordena la fijación -
de carteles, el Juez a solicitud de parte, señalará día y ho-
ra para la venta de los bienes embargados y mandará a fijar -
nuevos carteles, expresando en ellos el día y la hora del re-
mate, lo mismo que el valúo que debe servir de base""", y el
Art. 78 de la misma que manifiesta que """La subasta se hará
en la forma que indica el Código de Procedimientos Civiles. -
Con el producto de la venta se pagará la deuda y sus acceso--
rios y en caso de que no se hubiere verificado la venta por -
falta de postores, los bienes embargados, a petición del a---
rrendante, le serán adjudicados en pago, tomando como base para
ello, el valúo dado, hasta por la cantidad suficiente para
cubrir la deuda""".-

El Art. 76 Ley de Arrendamiento de Tierras en su parte
final expresa: que al quedar ejecutoriada la sentencia, el -
Juez ordenará la subasta de los bienes embargados, dicha dis-
posición omite indicar en que momento el Juez ha de pronun---
ciar el auto por el cual se declara ejecutoriada dicha sentenu
cia, por lo tanto no queda más que remitirse al Código de Pro-
cedimientos Civiles que es la ley supletoria, es decir, que -

después de notificada la sentencia habrá que esperar tres días para que a petición de parte se declare ejecutoriada, -- salvo que en el contrato base de la acción se haya renunciado a la alzada, pudiendo en este caso declararse ejecutoriada in mediatamente después de ser notificada; lo mismo ocurre cuando hay consentimiento expreso de las partes.-

La disposición comentada hace referencia a los medios de publicidad de que ha de disponerse para los efectos de llevar a remate los bienes embargados y aquí también puede advertirse una diferencia más, respecto del juicio civil ejecutivo la cual consiste en que los carteles que han de librarse para poner en conocimiento del público la diligencia de subasta únicamente han de ser los que se fijan en el lugar en que se encuentran los bienes embargados, en el tablero judicial y en el juicio habiéndose omitido la publicación del correspondiente, en el Diario Oficial.-

Notificado el auto que ordena la fijación de carteles, empieza a correr el término de cinco días para que a solicitud de parte, el Juez señale día y hora para la venta de los bienes embargados, debiendo fijarse nuevos carteles que indiquen dicho señalamiento con indicación del valúo que servirá de base para el remate Art. 77 Ley de Arrendamiento de Tierras.-

Es oportuno hacer notar que el valúo de los bienes a subastar se practicó en el acto del embargo y por lo tanto no

es necesario verificar otro valúo.

La diligencia de la subasta debe efectuarse en la forma que indica el Código de Procedimientos Civiles, es decir, que el Juez acompañado de su secretario de actuaciones, debe rá situarse dos horas antes del remate en el lugar señalado - para efectuar la diligencia a fin de que, el secretario lea - el primer pregón, una hora después el segundo y en la señalada el tercero, debiendo, acto seguido declarar abierta la subasta y solicitar ofertas de los presentes, hasta que se exprese una, que no sea superada, la cual el pregonero repetirá por tercera vez y no ofreciéndose más el Juez declarará -- hecha la venta en manos del último oferente. Acto seguido se levantará un acta en la que se consignarán las características de los bienes rematados el precio de la venta y el nombre y generales del comprador relacionando el documento que ha -- servido para identificarlo; Art. 636 Pr. y siguientes.-

Según el Código de Procedimientos Civiles el pago debe rá hacerse en efectivo y por lo tanto no se admiten cheques - ni otros títulos valores; Art. 642 Pr.

El comprador puede pagar dentro de los tres días poste riores al remate y luego pedir que se apruebe el mismo y que se le extienda certificación del acta de remate para que ella le sirva de título de dominio.-

Si no paga dentro de ese plazo, según el Art. 643 Pr. se le puede obligar a efectuar el pago aún con apremio, pero

a esa disposición se oponen algunos Jueces argumentando que es improcedente por cuanto está prohibido la prisión por deudas; mientras otros son del criterio de que sí puede aplicarse la norma comentada, en tanto que la deuda contraída no proviene de una obligación contractual sino que de una diligencia judicial que de no ser cumplida constituye una burla al ordenamiento jurídico y al poder jurisdiccional del Estado. Con base en el primer criterio apuntado los jueces que tal cosa opinan sacan nuevamente a subasta los bienes embargados.-

Otros jueces son de opinión que debe adoptarse un criterio ecléptico, imponiendo una severa sanción al rematario que pretende burlar el poder jurisdiccional, a la vez de sacar inmediatamente a subasta los bienes embargados. Con el producto de la subasta se pagará la cantidad reclamada y sus accesorios, de acuerdo al Art. 78 citado. En el caso de que no se presenten postores a la subasta, el arrendante puede pedir que se le adjudiquen en pago los bienes embargados. Si verificado el pago queda algún remante, se le entregará al deudor.-

8) Apelación

El Art. 79 Ley de Arrendamiento de Tierras, prevee tres casos en lo que es procedente el recurso de alzada, ellos son: 1o.) De la sentencia de remate; 2o.) Del auto en que se declara improcedente el embargo (Decreto de embargo) y 3o.) De la sentencia que declara sin lugar la ejecución.-

En dichos tres casos el recurso se concede en ambos efectos, lo cual quiere decir que el Juez que conoce del proceso queda suspenso en la jurisdicción mientras se tramita la alzada debiendo limitarse a declarar la admisibilidad del mismo, emplazar a las partes para que acudan al Tribunal supe---rior en grado a estar a derecho dentro del plazo de tres días hábiles y a remitir los autos a dicho Tribunal.-

El emplazamiento a que se refiere el Art. 62 Ley de Arrendamiento de Tierras se verifica mediante notificación que se hace a los contendientes, de la admisión de recurso de acuerdo con el Art. 995 Pr.-

El Art. 79 de la Ley de la materia hace referencia únicamente al recurso de apelación presentado ante el Juez de --Primera Instancia, ya que en dicha norma se expresa que la alzada deberá ser resuelta por la Cámara de lo Civil respectiva de donde se deduce que en los juicios en los que se reclamen cantidades hasta de doscientos colones, no admiten apelación, las resoluciones antes indicadas.-

Podría argumentarse que en éste, como en otros casos ya comentados, es aplicable el Art. 120 Ley de Arrendamiento de Tierras que remite los procedimientos al Código de Procedimientos Civiles, para subsanar las omisiones de la ley de la materia. Pero ello no es procedente, pues lo relativo al re--curso de apelación fué legislado en la expresada ley, por tanto, no se trata de un olvido del legislador el haber omitido

el trámite correspondiente al recurso cuando la cantidad demandada no excede de doscientos colones, sino que más bien, - que se estimó que en éste caso, el juicio fuera de única instancia.-

En el caso de que la cuantía de la demanda fuera superior a doscientos colones, una vez llegado el proceso a la Camara, ésta dará audiencia dentro del tercer día hábil, a las partes, quienes no podrán sacar los autos para preparar sus alegatos, sino que notificadas de la concesión de la audiencia, dispondrán del término mencionado para presentar las --- pruebas pertinentes y sin más trámites ni diligencias, el Tribunal confirmará, reformará o revocará la sentencia apelada - pronunciando lo conveniente, lo que no admitirá más recursos.

9) Sobreseimiento.

Las circunstancias en que es procedente están determinadas en el Art. 80 Ley de Arrendamiento de Tierras que al -- respecto prescribe que: ""Durante el juicio y antes de que - la sentencia quede firme, puede el deudor redimir los bienes embargados, satisfaciendo la deuda y costas. En este caso se declarará extinguida la obligación y como consecuencia se sobreseerá en el procedimiento, se levantará el embargo, cesará en su cargo el depositario nombrado y se ordenará le sean devueltos los bienes al demandado. Por su parte el Art. 27 Ley

de Arrendamiento de Tierras, expresa que: ""El derecho de re tención, cesará inmediatamente después de que las partes lle- guen a un acuerdo conforme a lo establecido por la ley."".-

Las presentes disposiciones difieren de lo que al res- pecto dispone el Art. 645 Pr. el cual permite durante el jui- cio y antes del remate levantar en todo o en parte el embargo si constare de los autos que existen en poder del depositario productos o valores suficientes para el pago de la cantidad - demandada, intereses y costas. Esta misma disposición estable ce que el deudor puede redimir los bienes ejecutados satisfac- ciendo la deuda y costas. En el primer caso se seguirá el pro ceso hasta su completa liquidación y en el segundo se sobrese rá el procedimiento en favor del deudor levantándose el em- bargo y librándo los oficios para que el depositario de los - bienes los devuelva a su propietario, si se le hubieren entre ga do materialmente.-

Cabe advertir pues, que en conformidad con la Ley de - Arrendamiento de Tierras, el dueño de los bienes embargados - solamente podrá redimirlos hasta antes de que se haya ejecu to riado la sentencia de remate, mientras que en el juicio ejecu tivo civil puede redimirlos hasta antes de verificarse el re- mate. Ahora bien, si se considera que la Ley de Arrendamiento de Tierras, ha tenido por finalidad proteger al agricultor - sin tierras, no se justifica que el legislador haya sido más

drástico con éste cuando es ejecutado, que con el deudor perse
guido por una obligación civil.-

En el caso de que la ejecución haya tenido por objeto hacer efectivo el DERECHO DE RETENCION a que se refiere el - Art. 26 de la Ley de Arrendamiento de Tierras, de acuerdo con el Art. 27 de la misma ley, si las partes llegan a un acuerdo dicha retención debe cesar.-

Este procedimiento me parece que no es correcto, por - cuanto, en conformidad con el Art. 71 en relación con el 26 - de la Ley preindicada, para hacer efectivo el Derecho de Re-- tención, es necesario promover un juicio singular ejecutivo, por lo que los bienes detentados por el arrendador, no sola-- mente los tendrá retenidos, sino que además embargados y depo-- sitados en manos de una tercera persona, según lo prescribe - el Art. 73 Ley de Arrendamiento de Tierras, luego pues, no se concibe que si los bienes de que tratan las disposiciones lega-- les ultimamente citadas, se encuentran retenidos, embargados y depositados en la forma que queda analizado, van a volver a manos de su propietario mediante un arreglo extrajudicial rea-- lizado entre arrendante y arrendatario y sin que el Juez que conoce en el proceso sepa la realización de dicho arreglo. En efecto, juzgo que tal arreglo no resuelve el problema por las razones que a continuación expongo: 1) el depositario de los

bienes retenidos y embargados no puede devolverlos a su legítimo dueño si para ello no media una orden judicial; 2) Dicho depositario, con raras excepciones, es también administrador de los bienes a que me he referido, pues no se concibe que si se le ha depositado una plantación agrícola, no haya hecho -- trabajos en beneficio de la misma, ya que para su conserva--- ción, mejoras o recolección de frutos o si se trata de gana-- dos, para su conservación o explotación, y si se tratase de - maquinaria, para su mantenimiento, siendo así que en todos -- los casos, dicho depositario, debe hacer desembolsos persona-- les, o lo contrario debe percibir ingresos provenientes del - manejo del depósito, o sea que en definitiva es un deposita-- rio administrador y en consecuencia está obligado a dar cuen-- tas de su administración y para ello habrá de llevar los re-- quisitos contables o cuando menos los documentos que prueben los ingresos y egresos de su labor, además de planillas de pa-- gos de salarios, recibos, facturas, etc., a cambio de todo lo cual tendrá derecho para exigir que se le pague los honora--- rios que por su gestión le correponden de acuerdo al Art. 629 Pr. en relación con el arancel judicial.-

Como se ve no basta el simple arreglo de que habla el Art. 27 Ley de Arrendamiento de Tierras para volver las cosas al estado anterior a retención y ejecución. Luego pues, esti-

mo procedente que para poner fin en el conflicto, luego de -- que las partes lleguen a un arreglo, sea cual fuere, deben de acudir ante el Juez del proceso a pedirle que sobresea el procedimiento a favor del arrendatario, se levante el embargo y se libre oficio al depositario para que haga la devolución material de los bienes retendidos a dicho arrendatario. Poste--riormente si el depositario no es rezarcido en la medida le--gal por su administración puede pedir al Juez que vise las --planillas correspondientes para el cobro de sus honorarios, - como también los gastos personales efectuados, en la conservación, mantenimiento y explotación de los bienes a su cuidado por mandato judicial.-

CAPITULO III

PROCEDIMIENTO PARA HACER CUMPLIR LA OBLIGACION DE OTORGAR CONTRATO POR ESCRITO.-

Por ministerio de ley, los contratos de arrendamiento de tierras para fines agropecuarios, deben ser otorgados en - escritura pública o en documento privado debidamente autenti--cado. Esto que es un mandato legal, no siempre se cumple, so--bre todo en las regiones muy alejadas de los principales cen--tros urbanos del país, en donde las personas no están informadas de las reglamentaciones legales que no ha mucho tiempo --han sido decretadas y además, por que desde tiempos remotos -

han venido pactando dichos arrendamientos, de palabra; amparados en la buena fé que otrora fuera el medio respetable y de cotidiana aceptación entre las personas.-

Así las cosas, son frecuentes los casos de personas - que DAN o TOMAN en arrendamiento tierras, sin que previamente hayan otorgado por escrito o con las formalidades legales los respectivos contratos; de este modo, abundan las reclamaciones, las que en la actualidad son canalizadas mediante los -- trámites señalados en la Ley de Arrendamiento de Tierras.-

Al análisis de dichos trámites dedicaré este apartado para lo cual comenzaré por exponer que de acuerdo con el Art. 48 del expresado ordenamiento legal en relación con el Art. - 44 del Reglamento respectivo, la controversia que surge entre arrendante y arrendatario debido a la falta de contrato escrito de arrendamiento se inicia por el diligenciamiento de la conciliación de carácter administrativo en la Sección de Arrendamiento de Tierras del M.A.G., entendiéndose que dicha sec-- ción está integrada por una unidad central que funciona en -- San Salvador y de cinco unidades regionales dependientes de - la central y las Inspectorías Agrarias Departamentales dependientes de las unidades regionales. La expresada conciliación es de trámite forzoso en tanto que de no llegar a un acuerdo que satisfaga al arrendante y arrendatario, cualesquiera de -

ellos que desee intentar la acción judicial correspondiente, debe obtener una certificación del resultado de la antedicha conciliación, para presentarla junto con la demanda del caso..

Una vez la parte interesada en obtener la celebración del contrato escrito haya tomado la decisión de acudir ante la autoridad judicial para forzar a su contra parte el otorgamiento del mismo, debe atender lo que al respecto expone el At. 81 y siguientes de la Ley de Arrendamiento de Tierras; esto es, acudir ante el Juez de Paz de la jurisdicción en donde estuviere situado el inmueble objeto del contrato para pedir a dicho funcionario que cite a la otra parte con el objeto de buscar un arreglo sobre la formalización del contrato de mérito, para ello deberá presentarse por escrito o verbalmente, - tal como a continuación explicaré.-

1) Demanda.

En el párrafo precedente me he referido superficialmente a la forma en que se inicia el trámite judicial atinente a la celebración forzosa del contrato de arrendamiento. En adelante trataré con más detenimiento el punto; así el Art. 82 - Ley de Arrendamiento de Tierras expresa que: "El Juez de Paz levantará un acta haciendo constar la comparecencia del interesado y las condiciones en que de acuerdo a lo manifestado por él mismo, rigen el contrato de que se trata y ordenará -- sea citado el demandado, en la forma prescrita por el Art. -- 168 Pr., entregándole copia certificada del acta antes referida. Compareciendo las partes interesadas, procurará un aveni-

miento, dejando constancia de lo acordado en un acta, que firmará con los comparecientes si fuere posible, o dejando constancia del motivo por el cual no firman, bajo pena de nulidad.

Si el arrendante no comparece a la segunda citación, el Juez de Paz levantará un acta en la que conste tal circunstancia y las condiciones que de acuerdo a lo manifestado por el arrendatario rigen el arrendamiento, las que se tendrán como ciertas y de obligatorio cumplimiento.

En los casos en que se lograre un avenimiento o de que el arrendante no comparezca a la segunda citación, el Juez de Paz remitirá certificación del acta respectiva al Ministerio de Agricultura y Ganadería, para los efectos indicados en el inciso segundo del artículo 6 y extenderá certificación de la misma en papel común al arrendatario y al arrendante que lo solicite, la cual sustituirá al contrato respectivo, para todos los efectos.-

Si el arrendante no hubiere comparecido con justa causa; tendrá derecho para demandar al arrendatario en juicio sumario y si probare que lo aseverado por aquél no es cierto, - el Juez hará las modificaciones del caso. La demanda deberá - incoarse ante el Juez de lo Civil competente dentro del término fatal de cinco días contados a partir del siguiente del impedimento."".-

El artículo transcrito indica que el interesado en formalizar el contrato pre indicado debe acudir ante el Juez de

Paz y ante este funcionario exponer las condiciones pactadas de palabra con su contra-parte, el Juez levantará acta por duplicado en la que especificará todas y cada una de las condiciones que indique dicho interesado haber convenido, acto seguido libraré una citación al demandado acompañándola del acta aludida. Se advierte que la demanda puede presentarse en forma oral y en vista de ello es que el Juez debe de consig--nar en un acta los términos que alegue el compareciente. Desde luego, ello no obsta para que el libelo se inicie con una demanda escrita, la cual debe ser acompañada con la certificación del resultado de la conciliación administrativa que an--tes he mencionado en este caso la expresada demanda debe contener todos los requisitos y formalidades que la ley ha pre--visto en el Código de Procedimientos Civiles y las que sean -útiles contenidas en la ley de la materia.-

2) Emplazamiento.

En el mismo Art. 82 antes citado se expresa que el .-- Juez libraré esquela de citación que deberá ser entregada al demandado junto con la copia del acta o de la demanda en su caso, entrega que debe hacerse en la forma prescrita en el -- Art. 168 Pr.-

Dicha citación equivale al emplazamiento tal lo dispone el expresado Art. 168 Pr. que en lo pertinente dice: ""Para intentar el juicio conciliatorio, basta la petición verbal

ante el Juez de Paz. Este emplazará al demandado por cédula, -- con expresión de la persona y negocio porque se le demanda y con señalamiento de día, hora y lugar para la comparecencia".

3) Conciliación.

Según lo prescrito en las disposiciones antes mencionadas nos damos cuenta de que existe una duplicidad de conciliaciones ya que primero según el Art. 52 Ley de Arrendamiento de Tierras debe celebrarse una conciliación en el M.A.G., después de intentada ésta con la certificación que al efecto se extiende el interesado debe recurrir a los Tribunales a celebrar otra conciliación que establece el artículo en análisis; lo cual viene a desnaturalizar la dinamicidad que estos procesos deben tener, ya que el derecho agrario requiere de la agilidad de procedimientos, precisamente por la naturaleza de la cosa cuestionada. Por lo que sería conveniente para subsanar el vicio antes indicado, reformar esta disposición en el sentido de que baste una conciliación para sustanciar la demanda que al efecto se ha de interponer.-

Esta segunda conciliación, puede no llegar a resolver el problema relativo a la falta de otorgamiento de contrato escrito de arrendamiento, pues el mismo artículo 82 comentado prevee los diferentes casos que puedan suscitarse, luego de hacerse el emplazamiento de acuerdo con lo prescrito en el Art. 168 Pr.-



En efecto en el inciso primero del Art. 82 Ley de Arrendamiento de Tierras se establece que si comparecieren las partes a la audiencia, previamente señalada para la conciliación; el Juez procurará un avenimiento, el que aceptado por los contendientes, se asienta en acta que firmarán si fuere posible y en caso de no serlo se hará constar el motivo por el cual no firman bajo pena de nulidad si dicho motivo no se consigna. Ahora bien los incisos siguientes norman la frustración de dicha conciliación, así el inciso segundo consagra -- que si el arrendante no comparece a la segunda citación el -- Juez de Paz levantará acta en la que conste tal circunstancia y las condiciones que según lo manifestado por arrendatario. Siendo en este caso de aceptación y obligatorio cumplimiento las condiciones expresadas por dicho arrendatario. Como se ve en el inciso segundo, se establece una sanción para el arrendante que se resista a conciliar.-

El inciso tercero del Art. 82 Ley de Arrendamiento de Tierras regula los casos en que se logre un avenimiento o de que el arrendante no comparezca a la segunda citación, indicando la diligencia que ha de realizar el Juez de Paz en tales eventos, así dicho funcionario remitirá certificación del acta respectiva al M.A.G., para los efectos indicados en el inciso 2o. del Art. 6 Ley de Arrendamiento de Tierras es decir, para imponer la multa a que se refiere el Art. 3 de la misma ley la cual oscilará en una cuantía de veinticinco a diez mil colones.-

El legislador ha previsto que los contratantes de arrendamiento de tierras están obligados a otorgar el instrumento correspondiente, esto es, que en materia de derecho agrario no existe la autonomía absoluta de la voluntad y en consecuencia, arrendante y arrendatario, no pueden pactar verbalmente los contratos de arrendamiento a que se refiere la ley de la materia. Algunos interpretes de la ley de arrendamiento de tierras son de opinión que la sanción a que se refiere el párrafo precedente no se justifica y que más bien el legislador quiso referirse a la circunstancia de que los contratos de mérito deben ser registrados en la oficina correspondiente del M.A.G, con lo cual además de surtir efecto entre las partes surten efecto respecto de terceros.-

Para otros estudiosos del Derecho, la remisión del acta levantada por el Juez de Paz en que conste el avenimiento o la falta de comparecencia del arrendante a la audiencia conciliatoria, tiene por objeto cumplir con la finalidad del registro a que me he venido refiriendo y además, para imponer la sanción que dejo comentada.-

Frente a estas interpretaciones soy de opinión que el Legislador ha sido claro y preciso al redactar el inciso tercero del Art. 82 comentado, es decir, que la finalidad perseguida al remitirse la certificación del acta en la forma que dicho inciso dispone, es la de hacer efectiva la sanción que él mismo fija y por tanto huelgan las interpretaciones que no ciñen al texto expreso de la ley.-

El inciso 4o. del Art. 82 regula la situación que se coloca el arrendante que con causa justa no compareció ante el Juez de Paz a celebrar la conciliación, en tal caso dicho arrendante debe comparece ante el Juez de lo Civil competente dentro del término fatal de CINCO DIAS, contados a partir del siguiente en que cesó el impedimento, a demandar en juicio sumario al arrendatario, a efecto de probar la veracidad de tal impedimento y que lo afirmado por el arrendatario en la etapa conciliatoria no se ciñe a la verdad.-

Es importante hacer notar que hasta este momento en que el juicio se inicia con una verdadera demanda, esto es que no bastará la exposición verbal como en el caso de la iniciación de la conciliación, sino que habrá de cumplirse con todas las formalidades requeridas por el Código de Procedimientos Civiles, la que además deberá acompañarse en su caso de la certificación de la conciliación realizada en el organismo correspondiente del M.A.G., de la certificación de la conciliación intentada ante el Juez de Paz y de todo otro documento que pudiera ser útil para la iniciación del proceso.-

El inciso 4o. del Art. 82, tal como queda expresado señala que el trámite a seguirse es el correspondiente a los juicios sumarios; ahora bien, la Ley de Arrendamiento de Tierras regula los trámites sumarios que han de atenderse para ventilar diversas acciones que la misma ley ha previsto, sin embargo el caso concreto a que se refiere el inciso 4o. del -

Art. 82 no está comprendido en los procedimientos sumarios a que me he referido, por lo que debe de entenderse que para este caso el Juez de lo Civil deberá atender a los procedimientos previstos para los juicios sumarios en el Código de Procedimientos Civiles.-

El Art. 83 Ley de Arrendamiento de Tierras dice: ""Si compareciendo el arrendante, no lo hiciere el arrendatario, - el Juez de Paz lo hará constar así en acta, de la cual extenderá certificación al compareciente"", como se vé este inciso consigna el caso de la falta de comparecencia del arrendatario ante el Juez de Paz a celebrar la conciliación; en tal caso el expresado funcionario hará constar dicha ausencia en acta que al efecto levante, de la cual dará certificación al arrendante.-

En dicha certificación constará únicamente la falta de comparecencia del arrendatario, lo cual indica que el contrato escrito de arrendamiento no se ha formalizado.-

El Art. 84 de la Ley de Arrendamiento de Tierras dice: ""Si compareciendo ambas partes no se lograra ningún acuerdo o el arrendatario no hubiere comparecido, por motivos justificados, éste podrá ocurrir al Juez de lo Civil competente, demandando se declare la existencia del contrato de arrendamiento y aquél sustanciará la demanda sumariante."" Esta disposición establece; que compareciendo ambas partes a la audiencia conciliatoria, si no se llegare a ningún avenimiento o cuando

el arrendatario no hubiere comparecido por motivos justificados éste podrá acudir ante el Juez de lo Civil competente, a demandar la existencia del contrato de arrendamiento y el expresado Juez dará trámite sumario a dicha demanda; caso éste que tampoco está regulado en los procedimientos sumarios expresamente tratados en la Ley de Arrendamiento de Tierras y por consiguiente debe aplicarse el Código de Procedimientos Civiles, siendo importante hacer notar que al arrendatario no le corre término para alegar motivos justificados por la falta de comparecencia a la audiencia conciliatoria después de que dicho impedimento haya cesado, por lo que la alegación la puede hacer en cualquier tiempo.-

4) Término de Pruebas.

De conformidad al Art. 974 Pr. Los juicios sumarios de que conocen los Jueces de Primera Instancia se abren a pruebas por el término de ocho días, término en que las partes contendientes deberán aportar las que tengan para la defensa de sus intereses; como en los párrafos anteriores he hecho notar que los Jueces de Primera Instancia deberán aplicar el Código de Procedimientos Civiles, en el trámite de las demandas a que se refiere el Art. 82 y 84 de la Ley de Arrendamiento de Tierras soy de opinión que dichos trámites están previstos en la norma procesal antes indicada, en consecuencia el término de pruebas que corresponde a los procesos señalados en los

Arts. 82 y 84 Ley de Arrendamiento de Tierras será de ocho -- días.-

En dicho término probatorio el Juez de lo Civil podrá nombrar peritos escogidos de una terna cuya nominación solicitará al M.A.G., y a la hora de pronunciar sentencia definitiva deberá valorar las pruebas de acuerdo con la sana crítica debiendo tener por establecido el contrato con la sola comprobación en autos de la existencia de presunciones o indicios - que racionalmente demuestre lo afirmado, tal es como la existencia de recibos, planillas, contabilidad, y testigos u otro medio de prueba atendible.-

Conviene en este punto dar un concepto de "Sana Crítica", para evitar que dicho sistema de valoración de pruebas sea atendido en forma arbitraria, al respecto se dice: que sana crítica, llamada también persuasión racional; es el empleo de un sistema racional de deducciones, para tener por valdeña y suficiente la prueba aportada, mediante el análisis lógico de los distintos sucesos, hechos, circunstancias, etc. sobre los cuales hay constancia en el proceso. Asimismo es oportuno hacer notar que la mención de presunciones para la valoración de la prueba mediante el sistema de sana crítica es innecesario pues las presunciones están incluidas dentro de los elementos que integran dicho sistema, tal lo afirma el Dr. Héctor Mauricio Arce Gutiérrez, en cita que al respecto hace del maestro Couture (13)

(13) Revista Carta Forense página 42 Tomo II No. 7.-

5) Sentencia.

Concluido el término probatorio de acuerdo con el Art. 974 Pr. el Juez que conoce del proceso está obligado a senten-
ciar en los tres días posteriores.-

Dicha sentencia deberá reunir las formalidades que pa-
ra la sentencia definitiva indica el Art. 427 Pr. ya comenta-
do en párrafos precedentes.-

6) Cumplimiento de la Sentencia.

De conformidad al inciso último del Art. 85 Ley de A--
rrendamiento de Tierras. Una vez pronunciada la sentencia de-
finitiva y que haya sido declarada ejecutoriada la misma, el
Juez remitirá certificación de ella a la Sección correspon---
diente del M.A.G., para los efectos que señala el Art. 6 Ley
de Arrendamiento de Tierras, es decir para que se imponga la
multa correspondiente a quien se negó en su oportunidad a o--
torgar el contrato escrito de arrendamiento.-

En efecto, el inciso relacionado expresa: "De la sen--
tencia que declare la existencia del contrato y sus condicio-
nes, el Juez remitirá certificación en papel común al Ministe
rio de Agricultura y Ganadería, para los efectos del artículo
6, inciso segundo"-.-

La referida sentencia cuando declare la existencia del
contrato y sus condiciones debe tenerse por equivalente al --
contrato mismo y por ello obliga a las partes en los términos

que la misma expresa, siendo de este modo que si alguno de ellos se niega a cumplir dará ocasión a su contraria para que se le haga cumplir por los trámites del juicio ejecutivo.-

Es importante hacer notar que aún cuando el Art. 85 - Ley de Arrendamiento de Tierras no hace referencia a que la - sentencia admite o no recurso, en atención a que el juicio se ha diligenciado en conformidad con lo que al respecto prescribe el Código de Procedimientos Civiles y conforme lo dispone el Art. 984 Inc. 3o. Pr., dicha sentencia es apelable y la apelación se concede en ambos efectos.-

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE AUMENTO O REBAJA DEL PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-

El Art. 12 Inc. 1o. y 2o. Ley de Arrendamiento de Tie-- rras expresa: ""El arrendante podrá aumentar el precio del a-- rrendamiento, por mejoras incorporadas por él en el predio, - no prevista en el contrato o por cualquier otra causa de tal significación que justifique el aumento.-

Las mejoras a que se refiere el inciso anterior, únicamente podrán efectuarse cuando el arrendante haya sido previamente autorizado por el Ministerio de Agricultura y Ganadería "".- Asimismo el Art. 13 Inc. 1o. Ley de Arrendamiento de -- Tierras consigna que: ""El arrendatario tendrá derecho tam-- bién a pedir la disminución del precio del arrendamiento, ---

cuando por motivos ajenos a su voluntad, resulte reducida la extensión del predio arrendado; o cuando el arrendante no ha introducido las mejoras a que está obligado por el contrato".

En conformidad con las normas legales transcritas, los contratantes están facultados para pedir el aumento o disminución del precio o renta pactada cuando se presenten los casos en ellos previstos, así: El Art. 12 relacionado se refiere a los casos en que el arrendante puede pedir el AUMENTO de dicha renta, limitándolos a las situaciones en que el propio arrendante introduzca mejoras en el predio objeto del arrendamiento, las cuales no fueron previstas en el contrato respectivo y aquellas que por cualquier otra causa muy significativa justifique dicho aumento.-

En lo referente a las mejoras incorporadas por el arrendante el Art. 55 del Reglamento General de la Ley de Arrendamiento de Tierras, expresa que dichas mejoras deben tener carácter permanente o temporal y que con ellas se contribuya a mejorar la capacidad productiva de la tierra, entre tales obras pueden citarse a manera de ejemplo, las de riego, drenaje, conservación de suelos, nivelación de tierras, construcción de instalaciones y locales destinados a la explotación agropecuaria y la construcción de locales para vivienda de los trabajadores del arrendatario, así como también la adquisición de equipo y maquinaria agrícola necesaria para la explotación del inmueble.-

Es importante observar que la ejecución de las obras - indicadas no puede realizarlas el arrendante sino cuando para ello ha obtenido la autorización expresa del M.A.G. tal lo dispone el inciso segundo del Art. 12 comentado.-

En cuanto a otra causa de gran significación que justifique el aumento de la renta, la ley ni el reglamento señalan ejemplos que ilustren la interpretación que a la norma comentada debe de dársele, es por ello que en mi modesto criterio debe de entendersele: 1) como una causa externa del arrendante y 2) que dicha causa efecte favorablemente la explotación del inmueble arrendado. En el primer caso podría considerarse como ejemplo el hecho de que en un momento determinado el Estado aumente la cuantía de los impuestos que gravan a la propiedad y en el segundo cuando el inmueble arrendado se favorece con obras realizadas por organismos estatales y para-estatales. Ejemplo: construcción de un embalse y canales de riego.

Por su parte el Art. 13 Ley de Arrendamiento de Tierras, determina que el arrendatario tiene derecho para pedir la disminución de la renta cuando por motivos ajenos a su voluntad resulta reducida la extensión del inmueble arrendado - o cuando el arrendante no hace las mejoras a que estaba obligado según los términos del contrato. En el primer caso puede citarse como ejemplo la ocupación parcial de las tierras arrendadas, por una inundación; el desplazamiento de porciones de la corteza terrestre por efecto de avulsión, ruptura de la

corteza terrestre por efecto de terremotos, etc.-

En el segundo caso puede mencionarse como ejemplo, la falta de cumplimiento del arrendante, de verificar los trabajos que para mejorar la capacidad de explotación de las tierras arrendadas se comprometió, al otorgar el contrato respectivo, tal sería por ejemplo: la negativa de contruir canales de riego, diques para retención de aguas, edificaciones, etc.-

En esta forma deo analizado los casos en que puede -- presentarse la necesidad de pedir a la autoridad competente - el aumento o disminución del cánón del arrendamiento; a continuación analizaré los procedimientos a seguir para hacer efectivas las acciones plasmadas en los Arts. 12 y 13 Ley de A---rrendamiento de Tierras, tratados.-

1) Demanda.

Esta se interpondrá de acuerdo con el Art. 86 Ley de - Arrendamiento de Tierras que expresa: ""En los casos en que - se solicite el aumento o disminución del precio del arrendamiento de conformidad a los artículos 12 y 13 se procederá en la forma siguiente: el interesado presentará su demanda ante el Juez competente. Admitida que fuera ésta, citará a la parte contraria hasta por segunda vez si fuere necesario, para efecto de lograr un avenimiento.-

Si no se pudiese llevar a cabo la audiencia concilia-

toria por inasistencia de una o ambas partes, o éstas no se pusieren de acuerdo, se abrirán a pruebas las diligencias por el término de ocho días, con todos cargos, vencido el cual, el Juez pronunciará, dentro de veinticuatro horas, la resolución definitiva, accediendo o no a lo solicitado.-

Si las partes en la audiencia conciliatoria llegaren a un acuerdo, se omitirá cualquier otro trámite y aquél producirá los efectos de sentencia ejecutoriada.-"

La demanda debe contener todas las formalidades que el derecho común y la Ley de Arrendamiento de Tierras señala al efecto; debe presentarse por tanto en escrito dirigido al Juez que fuere competente para conocer de la litis deviendo acompañarse de una copia misma, de la certificación en que coste que se intentó la conciliación en el organismo administrativo correspondiente, del contrato que se pretende modificar y de todo otro documento que se estime pertinente.-

El Juez competente para conocer del procedimiento lo será el que determine la cuantía de la renta pactada y el de la jurisdicción en donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del contrato.-

2) Conciliación.

Admitida que fuere la demanda el Juez citará al demandado a conciliación para lo cual señalará día y hora. Si las partes llegaren a un acuerdo en la audiencia conciliatoria se

omitirá cualquier otro trámite y éste producirá los efectos de sentencia ejecutoriada.-

3) Prueba.

Caso de que las partes no lleguen a un acuerdo en la audiencia conciliatoria una de ellas o ambas no comparecieren a la misma, el Juez abrirá a pruebas las diligencias por el término de coho días con todos cargos, es decir que dicho término no puede ampliarse por causa alguna.-

Durante el término probatorio se aportarán las pruebas que se juzgue oportuno además el Juez puede recabar las que considere portienente tales como inspección personal peritajes, exmen de testigos en el predio arrendado, así como pedir certificaciones de actas o informes que obren en poder del M.A.G.-

4) Sentencia.

Concluido el término probatorio y según sea el mérito de las pruebas que consten en autos el Juez debe pronunciar sentencia definitiva dentro de las veinticuatro horas posteriores a la expiración de aquel término ya sea accediendo o no a lo solicitado. Esta sentencia no admite recurso y por lo tanto causa ejecutoria una vez notificada, tal lo prescribe el Art. 88 de la Ley de Arrendamiento de Tierras que expresa: "La resolución que dictare el Juez autorizando el aumento o fijando la disminución del precio del arrendamiento, no admi-

tirá recurso alguno, y se tendrá como modificación del respectivo contrato".-

5) Efecto de la Sentencia.

El fallo pronunciado en los procedimientos analizados surte el efecto de modificar el contrato original cuando el Juez declara que ha lugar el aumento o la disminución del canon de arrendamiento o bien el de confirmar la cuantía de pactado cuando por el contrario el fallo decretado establece que es improcedente acceder a las pretenciones del demandante.-

Llegado a este punto conviene advertir que aunque la ley no lo dispone expresamente la certificación de la sentencia judicial debe inscribirse en el Registro que al efecto -- lleva el M.A.G., esto para garantía y seguridad de los contratantes y para que surta efecto en terceros.-

CAPITULO V

CONCLUSION

Es bien sabido que los problemas que confronta El Salvador tanto en lo político como en lo social y en lo económico derivan primordialmente de una estructuración de tipo liberal que hoy día es prácticamente insostenible.-

Dicha estructuración que nació con la República, inspirada por los Próceres de la Independencia, pudo haber tenido gran aceptación durante el siglo pasado, cuando aún todavía -- no se sentían los efectos de la explosión demográfica que se padece en la actualidad. Por otra parte aquellas estructuras tomadas de la concepción filosófica de la Revolución Francesa permitieron el acaparamiento de la riqueza en manos de un reducido número de familias que aún en esta época detenta dicha riqueza con una voracidad sin límites, que conduce al empobrecimiento cada vez mayor del resto de la población nacional. --

Cuando el investigador tiene frente así los datos estadísticos recopilados por Organismos Internacionales y Nacio--nales, se da cuenta de que tales estadísticas son reveladoras de hechos y situaciones capaces de alarmar a toda persona interesada en la solución de los problemas nacionales.--

Es así como a manera de ejemplo conviene considerar -- que en éste país cuya extensión territorial apenas sobre pasa a los 20.000 Kilómetros cuadrados existen 2058 fincas que ocupan el 46% de la superficie del país o sea que dichos inmue--bles ocupan una extensión de 1.031.733 manzanas.--

Estos datos por sí sólo determinan el estado de injusticia que priva en la relación de los factores hombre-tierra. Pero no es eso todo pues esos mismos datos conducen a considere

rar el hecho inhumano de que el 50% del ingreso bruto del país va a parar únicamente a manos del 8% de la población total.

Los datos estadísticos relacionados permiten analizar otras situaciones también desesperantes que padece el grueso de la población nacional; en efecto: el alto grado de concentración de la tierra en pocas manos ha convertido al campesino salvadoreño en bracero de la producción agrícola pero ello no tendría importancia si por su trabajo se le pagaran justos salarios con los cuales pudiera atender las mínimas necesidades de subsistencia que son arto imperiosas; empero, como tales salarios no cubren esas mínimas necesidades, el campesino es poco menos que un paria y como consecuencia un marginado social.-

Como esta situación ya constituye un mal crónico en el país, diversos sectores han realizado estudios a efecto de proponer soluciones que permitan reivindicar la dignidad del hombre del campo, así por ejemplo: es digno de mención el trabajo realizado en el primer Congreso nacional de Reforma Agraria patrocinado por la Asamblea Legislativa en el cual participaron Las Universidades, los Partidos Políticos, Los Sindicatos, Los Terratenientes y el Clero entre otros; asimismo, en las contiendas políticas electorales los partidos en pugna han puesto de manifiesto y propuesto soluciones respecto del problema planteado; en fin a nadie escapa la urgente nece

sidad de poner en marcha programas o planes que a nivel nacional procuren una mejor distribución de la riqueza que permita elevar el nivel socioeconómico y político de los diversos estratos sociales que conforman la población nacional.-

En procura de esas reivindicaciones el legislador ha votado últimamente varios cuerpos legales de entre los que me es dado destacar la Ley de Arrendamiento de Tierras dentro de la cual se enmarca el tema central de este trabajo y a la cual debo dedicar los últimos pensamientos que han de poner fin a esta tesis.-

En mi modesto criterio soy de opinión que la referida Ley de Arrendamiento de Tierras pudo ser un instrumento legal de gran alcance para los fines que en los párrafos precedentes dejo ambozados, no obstante el citado, instrumento es contentivo de numerosas contradicciones, de múltiples vacíos y abundantes situaciones que vuelven sumamente compleja su aplicación.-

A lo largo del desarrollo del tema central de este trabajo he puesto de manifiesto esos diversos problemas únicamente en la parte que me ha correspondido analizar, pero desde luego existen muchos más en el articulado de dicha ley y que no me ha sido posible someter a un estudio, crítico por estar diseminados en capítulos que escapan al desarrollo del tema--

rio que me ha sido aprobado. Desde luego no solamente es deplorable la falta de técnica jurídica empleada en la elaboración de la ley, sino que es más deplorable aún que el legislador en vez de afrentar de cara la problemática agraria nacional - ha pretendido que con la promulgación del expresado cuerpo legal y su aplicación práctica se ponga en camino una transformación agraria que saque de la postración en que hoy vive la población campesina salvadoreña.-

De cierto, mi convicción personal me induce a creer -- que en El Salvador, es necesaria e inaplazable una reforma o una transformación agraria radical y que éstas jamás tendrán actualidad con leyes como la comentada que en vez de agilizar y concebir planes efectivos y de pronta ejecución para el logro de las mismas, se convierte en un instrumento de negación del derecho.-

Por Ministerio de Ley la propiedad privada solamente - puede ser garantizada cuando cumple con la función social pre vista en la Constitución; pero esta función está muy lejos de tener efectividad en El Salvador, si se considera que la mayor parte del territorio Nacional es propiedad exclusiva de - un reducido número de personas quienes a la vez de ser los -- grandes terratenientes son además los industriales, los comer ciantes y los Banqueros que detentan en su totalidad los me-- dios de producción del país.-

En lo que se refiere a la función social de la propiedad privada de la tierra, las leyes que han desarrollado este principio, en países de América del Sur han establecido como requisito básico para que dicha función se cumpla las siguientes:

- a) Explotación eficiente de la tierra;
- b) Responsabilidad y dirección del propietario;
- c) Conservación y renovación de los recursos naturales;
- d) Cumplimiento de las leyes que regulan el trabajo agrario;
- e) No permitir el acaparamiento de los recursos territoriales;
- f) No permitir la subsistencia de formas antisociales y feudatarias de la explotación de la tierra, ni condiciones injustas en las relaciones de trabajo;
- g) No permitir el minifundio o fragmentación en minúsculas parcelas que impidan una correcta explotación de los recursos naturales;
- h) Mantener niveles satisfactorios de productividad.

La mayoría de estos principios no son atendidos en el agro salvadoreño, convirtiendo así el mandato constitucional que se refiere a la función social de la propiedad privada en letra muerta o mejor en papel manchado.-

La Ley de Arrendamiento de Tierras, debió aglutinar los principios indicados, a efecto de proporcionar normas que desarrollen y expliquen con meridiana claridad lo que debe de

entenderse por propiedad privada en función social y de este modo ilustrar a los grandes terrateniente en el sentido de -- que están obligados a utilizar al máximo las tierras que les pertenecen.-

Como he manifestado en párrafos anteriores, la Ley de Arrendamiento de Tierra, ha previsto para su aplicación trá-- mites de carácter administrativo y procedimientos judiciales. Respecto de los trámites administrativos, es conveniente con-- siderar que no son todo lo efectivo que debieran ser, primero por que los organismos administrativos encargados de conocer de las cuestiones que se presenten, carecen de los medios com pulsivos necesarios y adecuados para hacer cumplir sus resolu ciones, y segundo, por que no cuentan con el equipo y perso-- nal suficiente para atender con prontitud y eficacia la deman dada de servicios que al efecto se les solicite. Respecto de los procedimientos judiciales es evidente la deficiencia con que se les ha estimado, esto es que no se concibe que se le -- haya atribuido competencia en esta materia a los Jueces de -- Paz, que en su mayoría son legos y en consecuencia está muy -- lejos de conocer los principios fundamentales en que se sus-- tenta el Derecho Agrario; y aún en el caso de que la competen corresponde a los juces de Primera Instancia, la deficiencia preñdicada no es subsanada, en atención a que en dicho juzga dorés priva el criterio civilista que tradicionalmente se ha aplicado en las controversias de que por años vienen co-

nociendo. De esta manera lo normal y más aconsejable no puede ser sino la conveniencia de crear la jurisdicción agraria, para que con criterio de especialidad sean atendidos todos los casos que se presenten en relación con las diversas leyes de la materia; desde luego la creación de la jurisdicción agraria implica la creación de Tribunales de igual naturaleza en todos los Centros Urbanos del País, pues nada se ganaría con que se establecieran uno o más Tribunales con jurisdicciones muy extensas, si para dirimir los conflictos que se presentan los interesados habrán de trasladarse desde lugares distantes hasta la sede del Tribunal, así por ejemplo: que interés tendría demandar el incumplimiento de un contrato de arrendamiento, si para ello el actor tuviera que viajar desde una población de la zona oriental del país hasta la ciudad capital?.-

De este modo considero haber concluído esta última tarea de mis estudios universitarios, como un acto previo a la opción del grado académico que me corresponde. Espero que las personas a quienes toque calificar el presente trabajo, actúen con benevolencia dado que carezco de dotes de escritor, por lo que el presente trabajo solamente conlleva el deseo de dar por satisfecho el deber cumplido.-

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- 1 TEORIA DEL DERECHO AGRARIO Antonio C. Vivanco. Ediciones Librería Jurídica, La Plata, Argentina 1967.-
- 2 REFORMA SOCIAL AGRARIA EN COLOMBIA Ministerio de Agricultura, Colombia, 1961.-
- 3 LA REFORMA AGRARIA EN TAIWAN Cheng.Cheng. Compañía de Publicaciones, Taiwan, China, 1964.-
- 4 LA REFORMA AGRARIA Víctor Manzanilla Schaffer.
- 5 INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO AGRARIO. F. Cerrillo y L. Mendieta. Editorial Urgel, Barcelona 1952.-
- 6 LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO Y FORESTAL DE EL ECUADOR. Colección Legislativa - F.A.O., 1965.
- 7 DE ALGUNOS CASOS SINGULARES EN EL JUICIO EJECUTIVO. Felipe Rivera Ayala, Tesis Doctoral, 1974.
- 8 DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Eduardo Pallares, Quinta Editorial Porrúa. S.A México, 1966.-
- 9 JUICIO EJECUTIVO Humberto Tomasino, Tesis Doctoral, Segunda Edición, Editorial Universitaria.-
- 10 EJECUCION DE LAS SENTENCIAS Ana Milagro Escobar, Tesis Doctoral, 1971.
- 11 DICCIONARIO DE DERECHO USUAL Guillermo Cabanellas, - Tomo II Quinta Edición, Ediciones Santillana, Buenos Aires, 1962.-
- 12 LEY DE REFORMA AGRARIA DEL PERU Colección Legislativa, F.A.O., 1969.-
- 13 LEY DE TIERRAS DEL NEPAL Colección Legislativa, F.A.O., 1969.-
14. PROGRESOS EN MATERIA DE REFORMA AGRARIA. Naciones Unidas, 1970.-