

Escaneado por Biblioteca Judicial "Fernando Coto Albán"



EL CONTRATO AGRARIO

LIC. ÁLVARO JOSÉ MEZA LÁZARUS

1. PREMISA

El estudio del contrato agrario como instituto del Derecho Agrario, si bien recientemente ha sido prolífero por la doctrina iusagraria, (así GALLONI, CARROZZA, MASSART, BASANELLI, DUQUE CORREDOR, entre otros) debe decirse, no ha sido considerado desde una perspectiva crítica y sin temor a su necesaria referencia con la teoría del contrato en general.

Es frecuente, salvo ciertas excepciones que el contrato agrario sea enunciado ligándolo al instituto de la empresa agraria, siguiendo el criterio, interesante por cierto, de GALLONI, que señala a partir del ligamen entre ambos institutos una clasificación de los contratos agrarios en contratos agrarios constitutivos de empresa agraria y contratos para el ejercicio de empresa agraria, así como el concebir la causa del contrato agrario en la empresa agraria. Este criterio, a juicio del suscrito, ha sido seguido por la mayoría de las iusagraristas sin una comprobación científica del mismo. Para decirlo de otra manera, el estudio de los contratos agrarios se ha desarrollado, en los iusagraristas, casi por inercia, partiendo de los criterios de GALLONI, (clasificación) y BASANELLI (causa), lo que implica un estudio simplista del tema. Por si fuera poco, referencia a la teoría general del contrato agrario o del negocio jurí-

dico, no la ha habido, siendo dichas referencias una especie de tabú por temor de los iusagraristas a ser calificados como civilistas.

Considera el autor de esta investigación que un estudio crítico del contrato agrario implica, necesariamente, volver a retomar el tema de la distinción entre contrato agrario y contrato en general, así como una referencia a la teoría del negocio jurídico y un análisis sobre el verdadero significado de la causa del contrato agrario y de la empresa agraria como causa, un análisis sobre la importancia jurídica de la clasificación de los contratos agrarios, tomando en cuenta no enunciaciones meramente teóricas y muy bonitas al oído sino el verdadero fundamento de la clasificación de los contratos en general, los efectos jurídicos que generan dichos contratos, por último, debe de discutirse acerca de la relación entre empresa y contrato agrario y sobre la existencia del contrato agrario o los contratos agrarios.

Es por lo anterior que este estudio intentará comprender un estudio del contrato agrario desde la perspectiva de su origen hasta sus efectos jurídicos y más que la mayoría de los otros trabajos sobre el tema, contendrá una necesaria referencia a la teoría civil y comercial del contrato en general, asimismo, contendrá referencias específicas al contrato agrario en

Costa Rica. Desde ya anticipo que el mismo será blanco de críticas de mis estimables colegas iusagraristas, mas eso precisamente es lo que pretendo, la controversia a fin de que el instituto recobre la perspectiva conflictiva que

parece haber perdido en aras de frases rimbombantes pero que jurídicamente no presentan soluciones a la cotidiana contradicción de las relaciones jurídicas convencionales agrarias.

2. EL CONTRATO AGRARIO. DIFERENCIAS CON EL CIVIL

El contrato agrario, como todo instituto típico del Derecho Agrario nace por una necesidad jurídica, económica, social y política. En sí, al igual que la propiedad, posesión y el proceso agrario, a los cuales el Derecho Civil no brindaba las soluciones a las necesidades la realidad agraria (sic), lo que obligó a la promulgación de leyes especiales a las cuales luego la doctrina dotó de valoraciones técnicas y axiológicas, el contrato tiene su origen del contrato en general, es decir del Derecho Civil. Es por ello *que todo contrato agrario es siempre, una convención por medio de la cual se constituyen, modifican o extinguen relaciones jurídicas.*

No puede decirse, como lo hacen muchos, que el contrato agrario, se diferencia del civil y comercial por cuanto en aquél la autonomía de la voluntad se encuentra limitada o por la característica tendencial de que el contrato agrario es escrito.

En cuanto a lo primero ello no puede ser el elemento diferenciador entre uno y otros dado que para nadie es un secreto que en el mismo Derecho Privado asistimos a una limitación de la autonomía de la voluntad, al punto de que algunos autores (CARBONIER entre otros) hablan de la crisis del contrato, para llegar finalmente a concluirse que la crisis en realidad está en la voluntad soberana más que en el contrato produciéndose en el Derecho Privado, más que una crisis, *una evolución del contrato* (reclamada por las circunstancias particularmente económicas, según BORDA).

En cuanto a lo segundo, (la tendencia a que los contratos agrarios deben de ser escritos), lo considero más bien una equivocación dado que el mundo jurídico camina más hacia el punto de *permitir la libertad de contratar sin*

requisitos ad solemnitatem, valorando, eso sí, con mayor intensidad el papel de la costumbre y la libertad probatoria, a efectos de demostrar los contratos y sus modalidades o sustituyendo la voluntad no declarada a través de la ley que suple dicha voluntad una vez que existe la contratación.

El contrato agrario es concebido como tal, diferente del contrato en general, dado que el contrato en el Derecho Civil era concebido como el instrumento jurídico que permitía a un sujeto adquirir el goce y disfrute de un medio de producción específico, la tierra. Cuando el Derecho Agrario surge el contrato (sic) que se requiere, no incluye únicamente la posibilidad de ejercer el goce y el disfrute de la tierra, sino también el poder de gestión sobre los medios de producción aptos para la producción de animales y vegetales.

El mismo hecho técnico de la actividad agraria, las circunstancias económicas y sociales y aún las políticas (en un inicio a través de las reformas agrarias), son los fundamentos del porqué de la autonomía del contrato agrario en relación con la teoría del contrato. Algunas de estas razones o fundamentos también dieron lugar a la autonomía de otros tipos de contratos en el Derecho como por ejemplo el contrato mercantil, el contrato administrativo. El contrato agrario, por su parte, no sólo toma elementos de la teoría del contrato en el Derecho Privado sino que incluye elementos del Derecho Administrativo y del moderno Derecho Mercantil a través del surgimiento de la empresa. En líneas generales el contrato agrario nace por cuanto es el único instrumento jurídico capaz de permitir y regular las relaciones jurídicas tendientes a la obtención y utilización de los

medios para el desarrollo del ciclo biológico de conformidad con la teoría de la agrariedad.

En este punto conviene citar la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 217 de las dieciséis horas del veintisiete de junio de mil novecientos noventa cuando señala que "Aun cuando regulado por el Código Civil, el contrato objeto de discusión, y de análisis de este Tribunal es un típico contrato agrario, esto es así porque la causa del contrato fue la constitución de una empresa agraria, donde el actor transmitía su posesión sobre el fundo para que el demandado creara la empresa sobre ese bien..." Asimismo, cuando en la misma sentencia expresa: "Si en los contratos agrarios para que produzcan todos sus efectos jurídicos no es suficiente la entrega de la cosa, pues resulta necesaria la actividad productiva, previamente se requiere del consentimiento... cuando se plantea la consensualidad en Derecho Agrario lo que se pretende indicar es la estrecha relación que debe existir entre la causa del contrato y la empresa..."

Acerca de una definición de contrato agrario hemos encontrado un sinnúmero de ellas, mas creo que las mismas no resisten un análisis tomando en cuenta los criterios que hemos enunciado tanto como premisas como en relación con este punto. Veamos:

Diferentes autores han tratado de enunciar definiciones sobre contrato agrario. Así, a manera de ejemplo, podemos citar algunos de ellos:

"Contratos agrarios son aquellos que en su estructura esencial, se presentan como un negocio típico constituido entre el propietario del fundo destinado a la producción agraria y aquel que lo explota con la finalidad de recoger frutos".

Esta definición proviene de Bolla, como puede verse de todo lo anteriormente dicho, la misma carece de universalidad, dado que para el contrato agrario abarca únicamente los contratos referidos a la adquisición del bien productivo tierra, aparte de ello no comprende los contratos agrarios de naturaleza entre particulares y entes estatales.

"Contrato agrario es la relación jurídica convencional que consiste en el acuerdo de voluntad común, destinado a seguir los derechos y obligaciones de sujetos intervinientes en la actividad agraria, con relación a cosas o servicios agrarios".

Esta definición de Vivanco contiene ciertas ventajas sobre lo anterior, mas también se queda en el camino al observarse que incluye únicamente como objeto del mismo cosas o servicios, dejando de lado los aspectos referidos a la actividad agraria y la empresa agraria.

"El contrato agrario se regula por los principios generales inherentes a los contratos de Derecho Común en lo concerniente al acuerdo de voluntades y al objeto que los define como agrarios es el acuerdo de voluntades que se celebra con el fin o la intención de permitir la explotación agraria".

Esta definición de Rosas también comete el error de limitar el contrato agrario a la explotación agraria de parte de otro con el cual indirectamente lo liga, al igual que Bolla, a los contratos que permite la accesión a los bienes productivos agrarios, olvidándose de las relaciones agrarias de asociación, comercialización, industrialización, así como de clientela y otros.

Aparte de estas definiciones notemos también enunciaciones que los autores realizan, a manera de principios, dogmas o características que han de regir la contratación agraria, así veamos por ejemplo los siguientes:

"En el Derecho Agrario la autonomía de la voluntad se encuentra totalmente restringida".
(Campagnale)

"También debe venderse el plazo de los contratos agrarios como una de sus características porque la naturaleza de dichos contratos hace que ocurra una constante con respecto al plazo, este debe ser amplio".
(Brebba)

"El contrato agrario constituye el medio mediante el cual el futuro empresario procurándose el goce temporal de la tierra se asegura el elemento fundamental de la organización económica de la empresa agrícola".
(Basanelli)

"El contrato agrario es contrato para la empresa agraria, esto es, que tiene en la empresa agrícola su causa".

(Galloni)

Estas enunciaciones también cometen el error de ser específicas e incluso muchas de

ellas carentes de fundamento, así, el considerar que la autonomía de la voluntad se encuentra totalmente restringida, es una aseveración sin fundamento alguno; asimismo, el determinar como general la ampliación de los plazos es excluir los contratos agrarios de la ejecución simultánea del todo.

3. DE LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO AGRARIO

Acerca de la naturaleza jurídica del contrato agrario, no hemos encontrado planteamiento; quizá debemos reconocer en CARROZZA un intento de ello, sobre el punto. Es corriente recordar referencias a una doble naturaleza jurídica o más correctamente a una naturaleza mixta del contrato agrario, tanto en Derecho Privado como de Derecho Público, lo que nos remite, necesariamente, al escabroso tema de la misma naturaleza jurídica del Derecho Agrario, al cual muchos han querido ligar a una nueva rama titulada Derecho Social.

La determinación de la naturaleza jurídica del contrato agrario nos lleva a un tema que ya el autor CARROZZA había planteado, este es el de determinar si debemos hablar de contrato agrario o de contratos agrarios, asimismo surge otro problema, al cual la doctrina iusagrarista aún no ha hecho referencia, cual es el de cuestionarse si de conformidad con la teoría moderna, podemos hablar del contrato agrario como un tipo de **negocio jurídico** o si podemos hablar del **negocio jurídico agrario**.

En particular sobre el tema del contrato agrario o los contratos agrarios debe de tomarse en cuenta a la hora de sentar las determinaciones del caso que en el moderno Derecho Agrario existen innumerables contratos agrarios los cuales presentan circunstancias de suyo diferenciadoras de otros contratos agrarios, al punto que incluso podrían impedir una definición del contrato agrario capaz de reunir las características de universalidad requeridas al efecto.

Para aclarar la última idea expresada pongamos como ejemplo al contrato agrario de arrendamiento de fundos agrarios en relación con los contratos agrarios de crédito y asignación de tierras o en relación con los contratos agrarios de asociación y cambio o a los contratos como el de *leasing* y cuenta corriente agrarios, o en relación con los mismos contratos agroindustriales y, ¿por qué no?, la compraventa agraria. Si examináramos cada uno de estos contratos agrarios por separado, determinaríamos cómo algunos de ellos tienen una concepción tan particular que sería inútil su análisis desde una perspectiva exclusivamente general, así, por ejemplo, los contratos agroindustriales, los contratos de asignación de tierras y el mismo crédito agrario, han de ser considerados desde una perspectiva diferente en virtud de su especificidad y tecnicismo.

Solo a efectos de aclarar lo anterior debe decirse que para analizar el contrato agroindustrial debemos hacer referencia a elementos que no interesan en otros contratos agrarios, v. gr., lo relativo a integración vertical y horizontal. Asimismo, en relación con el contrato de asignación de tierras debe de hacerse una referencia a potestades de imperio y prerrogativas en favor del ente adjudicante que sería inconcebible en otros contratos agrarios, lo que lo ha calificado como contrato mixto. Incluso los contratos laborales referidos a contratación de mano de obra, contratos de trabajo, que aun y cuando no se han regulado por el Derecho Agrario creemos que no dejan de ser contratos agrarios, lo mismo debe decirse de los contra-

tos agrarios de crédito sometidos a la participación de un ente bancario nacional, conllevan elementos específicos de sí mismos e indiferentes al resto de contratos agrarios.

No deja de ser interesante la cita de una sentencia de la Sala Constitucional de las catorce horas y treinta minutos del veintiocho de junio de mil novecientos noventa en la cual queda ampliamente demostrada la necesidad de hablar de los contratos agrarios y no del contrato agrario, dada la característica particular del contrato de adjudicación de tierras y sus efectos hacia el futuro, en dicha resolución la citada Sala resuelve acerca de un recurso de amparo presentado contra el Instituto de Desarrollo Agrario en virtud de que esta institución pretendía que unos adjudicatarios de parcelas estaban obligados a firmar un contrato en el que se debían asociar y sembrar banano en las citadas parcelas adjudicadas. La Sala en dicha resolución estableció que ninguno de los parceleros recurrentes había adquirido propiedades en los terrenos que interesan razón por la cual les son aplicables las normas referidas a las limitaciones establecidas en los artículos 64 a 68 de la Ley de Tierras y Colonizaciones indicando que el instituto puede obligar a los parceleros a sembrar banano mas no a asociarse con terceros. Asimismo la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 229 de las quince horas del veinte de julio de mil novecientos noventa cuando definiendo las diferencias especiales del contrato agrario establece que "una característica muy importante de este contrato establecida en la ley, e interpretada por la doctrina, es la de ser un contrato de duración. Su perfeccionamiento no opera con el traspaso de la propiedad del fundo, por el contrario este se cristaliza en cuanto el beneficiario cumple sus obligaciones, durante el tiempo establecido por la ley, y realiza la actividad para lo cual fue otorgado". Esta misma sentencia contiene elementos fundamentales que distinguen el contrato de asignación de tierras del contrato de compraventa determinando con exactitud que cuando la ley habla de venta no lo hace tomando en cuenta el concepto tradicional de compraventa por cuanto la causa de este contrato es diferente a ella sino

que lo hace tomando en cuenta que la asignación se va a realizar mediante la ejecución de un acuerdo del ente administrativo cuya existencia extralimita el acuerdo de las partes.

Asimismo en torno a la conceptualización del contrato agroindustrial resulta de obligada cita la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 123 de las quince horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno en la que con amplia propiedad nuestra jurisprudencia se pronuncia en torno a los contratos que se generan entre productores de caña de azúcar e industrializadores o ingenios de azúcar. En dicha resolución la Sala utiliza para la definición de este contrato agrario en particular concebido como contrato agroindustrial, los modernos conceptos de integración vertical y horizontal para determinar que dicho contrato no es un contrato de compraventa sino precisamente un contrato agroindustrial, especie del género contrato agrario, y en el que las características de dicho contrato permitía establecer que los efectos del mismo no concluyen ni con la entrega de caña de azúcar de parte del productor ni con el adelanto del precio entregado a este por el ingenio sino que comprende una unidad que está determinada por el año azucarero de donde el establecimiento de nuevos porcentajes de beneficio de la zafra fijados por la Liga Agrícola e Industrial de la Caña de Azúcar, tanto para productores como para industriales, han de aplicarse a la zafra en la que la ley fue promulgada por cuanto el contrato agroindustrial es un contrato de duración, el cual no se agota en un momento determinado sino hasta que concluya el año agrícola correspondiente y hubiere sido satisfecha la liquidación final.

Evidentemente, todo lo anterior me lleva a concluir que en Derecho Agrario debe hablarse no del contrato agrario sino de los contratos agrarios, dada la diversidad entre los diferentes tipos de relaciones jurídicas agrarias, dado que no podemos encontrar una definición única para todos los modos y formas de manifestación de las relaciones agrarias convencionales.

En cuanto al aspecto relativo, a si debe de adaptarse a los contratos agrarios, la teoría del negocio jurídico o en su lugar construirse toda

una teoría acerca del negocio jurídico agrario, debe decirse que ha de ser el objetivo a determinar en este tema el de si podemos incluir al contrato agrario como una especie del género negocio jurídico o si es necesaria la creación de una teoría aparte del negocio jurídico agrario.

A juicio del suscrito, la teoría del negocio jurídico permite la conceptualización del contrato agrario como una especie del género negocio jurídico y, más concretamente, de acuerdo con la posición adoptada en esta investigación, los contratos agrarios pueden ser considerados como especies del género negocio jurídico. No creo necesario que se deba de intentar una teoría del negocio jurídico agrario dado que en los contratos agrarios, a pesar de la tendencia en los mismos a ser reglados, los elementos esenciales del negocio jurídico (voluntad y manifestación de voluntad), así como los requisitos de validez y eficacia, los elementos accidentales y naturales no varían en relación con la teoría del negocio jurídico, o al menos su variación no implica una necesidad de intentar una teoría del negocio jurídico agrario.

En los contratos agrarios encontramos líneas tendenciales que obligan a planteamientos determinados, como lo es a manera de ejemplo, la tendencia a unificar los contratos de goce y disfrute de tierras a efectos de readecuarlos en un solo contrato, el de arrendamiento agrario. Asimismo, la tendencia al intervencionismo estatal o a la reglamentación de los contratos agrarios e incluso la misma participa-

ción de entes estatales en los mismos, bien como parte o como interesados, no obligan a una readecuación del negocio jurídico en cuanto a los elementos esenciales, naturales y accidentales en cuanto a su esencia y naturaleza sino quizás en cuanto a su contenido, lo que precisamente señala la diferencia entre los contratos agrarios y los otros contratos. Así, puede decirse sin temor a equivocación, que en lo que a elementos accidentales del negocio jurídico agrario se refiere, el fundamento de estos (condición, término, plazo, etc.) tendrán una modificación en virtud del mismo hecho técnico de la agricultura, sin embargo, tal modificación en nada afecta la estructura del negocio jurídico, sino que simplemente la adapta a las necesidades del Derecho Agrario, a través del contenido de los elementos que lo conforman.

Dentro de este orden de ideas la misma Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha determinado las características diferenciadoras que obligan a la conceptualización individualizada y agraria de ciertos contratos como el de crédito en punto los elementos accidentales de este contrato cuando el mismo ha sido constituido a efectos de una actividad agraria, en la sentencia número 90 de las diecisiete horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa, así como en la resolución número 84 de las catorce horas cincuenta minutos del veintisiete de julio de mil novecientos noventa.

4. DE LA CAUSA DE LOS CONTRATOS AGRARIOS. RELACIÓN ENTRE EMPRESA Y CONTRATO AGRARIO

Al hablar de contratos agrarios debemos distinguir entre causa específica y causa genérica de los contratos agrarios. La causa específica de los contratos agrarios será fácil de delimitar y será determinada por la función económica jurídica de cada contrato, en sí, consiste para algunos, en la motivación jurídica que mueve a las partes a contratar.

En cuanto a la causa genérica del contrato agrario, es en este estadio donde encontra-

mos múltiples posiciones al respecto y una tendencia en el Derecho Agrario, cual es el de considerar que la causa del contrato agrario lo es la empresa agraria, al punto de clasificar al contrato agrario en dos grandes grupos: contratos constitutivos de empresa agraria y contratos para el ejercicio de la empresa agraria.

Al respecto debe decirse que la causa del contrato agrario no puede ser la empresa agraria por cuanto ello sería restringir el Derecho

Agrario a la empresa agraria. Como puede verse el tema de la causa del contrato agrario nos lleva al tema de la relación entre empresa agraria y contrato agrario.

A juicio del suscrito, la causa del contrato agrario no es la empresa agraria por cuanto ambos institutos son y deben de ser analizados independientemente y sobre todo el instituto del contrato agrario (el cual siempre se ha analizado en una relación de interdependencia, casi existencial, con la empresa agraria). Si bien existe una relación entre empresa y contrato agrario esta relación no existe tan tajantemente entre contrato y empresa agraria, dado que no necesariamente el contrato agrario va a ser exclusivo de la empresa agraria, en ese orden de ideas, no puede ser la causa genérica del contrato la empresa agraria, aunque sí la causa específica.

La empresa agraria se distingue de la sociedad y otras formas de organización asociativa, en el tanto en que la empresa nace al momento de que se realiza la actividad económica organizada mientras que la sociedad nace al momento en que se organizan los bienes dispuestos para la realización de la actividad económica, lo cual puede realizarse a través del contrato, es decir, la sociedad legalmente constituida o de hecho, es una forma de organización para el ejercicio de una empresa. Siendo así la relación entre empresa y sociedad cabe preguntarse si existe actividad agraria fuera de la empresa agraria, a lo cual ha de responderse que sí, y si a ello le añadimos la posibilidad de existencia del empresario persona física, debemos de concluir que toda actividad agraria organizada es una actividad empresarial, pero la actividad agraria no organizada, se encuentra dentro del Derecho Agrario aunque no dentro de la empresa agraria. Lo cual nos lleva a concluir que la causa del contrato agrario no se consume exclusivamente dentro de la empresa agraria, sino que se debe de establecer en la actividad agraria, que sí comprende la empresa y otras actividades que siendo agrarias no llegan a ser empresa.

Esta clasificación del contrato agrario en contrato constitutivo de empresa y contrato de ejercicio de empresa agraria tiene su máxima

expresión y debe de considerarse como especialmente útil al momento de determinar la competencia agraria en caso de conflicto, lo cual ha sido empleado tanto por las resoluciones del Tribunal Superior Agrario como por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, así podemos ver las resoluciones de la citada Sala, votos número 12 de las quince horas treinta minutos del cinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, número 16 de las dieciséis horas del cinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, entre otras.

A lo anterior debemos de añadir que la misma clasificación del contrato agrario en contrato para la constitución y contrato para el ejercicio de la empresa agraria no es válido a efectos de la causa del contrato, dado que la empresa no nace con el contrato sino en virtud de un hecho, cual es la realización de la actividad agraria. Referencia a esta posición la encontramos en MASSART para quien la verdadera causa del contrato agrario no está en la empresa sino en la actividad agraria y más concretamente al ciclo biológico. A efectos de lo anterior el mismo MASSART señala:

"Si es cierto que la empresa es un hecho y que, por ello, surge con el efectivo ejercicio de la actividad agrícola, la empresa como actualmente ha acabado por admitir GALLONI, no se constituye solo porque el contrato haya hecho nacer derechos y obligaciones, poderes y deberes en cabeza de las partes contratantes; tiene lugar cuando se desarrolla la fase del cumplimiento de las obligaciones y del ejercicio de los poderes en los que se realiza la combinación de los factores de la producción, en definitiva, la constitución de la empresa no es un efecto automático del contrato (como dice también CARROZZA). Por ello, me pregunto cómo es posible sostener legítimamente que el contrato agrario encuentra en la empresa su causa, si ella es todavía el objetivo, el fin práctico, por el cual el contrato viene estipulado".

(MASSART, Alfredo, *Naturaleza jurídica del contrato agrario: Problemas dogmáticos*).

De acuerdo con MASSART, los defensores de la tesis de la empresa como causa del contrato agrario, reputan con CARROZZA que es indispensable que el contrato para que sea agrario se presente para ser utilizado para dar

vida o gestionar una empresa agraria, enunciando este último autor que para determinar si un contrato es agrario o no, esto ha de verse a **posteriori**, cuando el contratante se haga empresario. De acuerdo con este criterio el contrato agrario podrá cambiar de naturaleza como agrario o no, dependiendo de lo que realice posteriormente el contratante, aun y cuando su intención original sea o no la iniciación de la empresa agraria. A juicio de MAS-SART y, en lo que ambos coincidimos, el contrato agrario no tiene su causa en la empresa agraria ni en la finalidad, "sino en la relación insustituible con el hecho técnico de la obtención de los frutos".

El contrato agrario es pues una categoría genérica que incluye la posibilidad de existir fuera de la empresa agraria y dentro de ella es donde ciertamente presenta la mayor importancia jurídica y económica, pero no por ello es descartable su inclusión fuera de ella. La causa genérica del contrato agrario será siempre la actividad agraria de donde se reputarán como agrarios todos aquellos contratos que tiendan directa o indirectamente a la realización de una actividad agraria de producción o conexas a ésta.

Como causa específica del contrato agrario debe indicarse que ésta estará determinada por el fin práctico social de cada contrato en particular por lo que en este caso la misma puede ser la misma empresa agraria cuando el

contrato fuere realizado con miras a la constitución de una empresa agraria, empresa esta que no nacerá en virtud de dicho contrato sino que en el momento en que la actividad agraria sea realizada en forma económicamente organizada.

Debo de aclarar que en Costa Rica se presenta una duda mayor si analizamos lo establecido por el inciso h) del artículo 2 de la Ley de Jurisdicción Agraria, la cual señala que serán parte de la competencia agraria los actos y contratos en que sean parte un empresario agrícola, originados en el ejercicio de las actividades de producción, transformación, industrialización y enajenación de productos agrícolas, ello por cuanto la utilización de la palabra "empresario", podrían llegar a hacer creer que en nuestro país sin la existencia de la empresa agraria no hay contrato agrario, lo cual no es así dada la escasa técnica de redacción de la Ley de Jurisdicción Agraria, de donde aun y cuando no haya nacido la empresa agraria el contrato será agrario si tiene como causa, directa o indirecta, la actividad agraria.

Por último es necesario aclarar que existen contratos que siendo agrarios no están regulados por la Ley Procesal Agraria en Costa Rica, cual es el caso de los contratos por medio de los que se obtiene la mano de obra, es decir, los contratos laborales agrarios, los cuales si bien son contratos agrarios, también lo son laborales aunque no regidos en ningún caso por el Derecho Agrario nacional.

5. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS

A la hora de clasificar los contratos agrarios debe de tomarse en cuenta los efectos o consecuencias que cada contrato conlleva, dado que solo tomando en cuenta lo anterior es que las clasificaciones de los contratos tienen interés práctico. En sí, considero que la clasificación de los contratos no discrepa en mucho de la clasificación de los contratos en general, salvo en que los contratos que tienen su origen

ontológico en el Derecho Agrario, v. gr., contrato de asignación de tierras.

La clasificación de los contratos agrarios puede realizarse tomando en consideración los sujetos de donde tendremos contratos agrarios públicos, mixtos y privados. Son ejemplo de los contratos públicos los realizados por los entes estatales para la realización de políticas agrarias. Son contratos agrarios mixtos

los que se realizan con la participación del Estado y particulares o de entes públicos y particulares, así por ejemplo, los contratos de asignación de tierras, los contratos de los productores de caña y azúcar con las respectivas corporaciones de Derecho Público. Por último son contratos privados los realizados enteramente por sujetos de Derecho Privado.

La importancia de esta clasificación permite la discusión en relación con la competencia agraria o no, así como la existencia de normas de orden público capaces de sustituir la voluntad del particular y la existencia de prerrogativas a nombre del Estado en su poder de imperio en relación con los particulares. También las causas de resolución del contrato son diferentes en los contratos mixtos y se introducen conceptos como la revocatoria de parte de la administración a diferencia de los contratos privados.

Dentro de esta clasificación por los sujetos también han de incluirse los contratos bilaterales y unilaterales aplicándose un régimen diferente a cada uno de ellos, por ejemplo, admitiendo la resolución y la excepción de contrato no cumplido en los primeros, al igual que en el Derecho Privado en general.

Los contratos agrarios también se pueden clasificar tomando en cuenta la formación de donde distinguimos entre contratos no formales o consensuales y contratos formales o solemnes y contratos reales siendo importante la clasificación a efectos de determinar el momento de la formación del contrato, así como la forma exigida para la prueba de los mismos.

Otra clasificación importante es la clasificación que toma en cuenta el momento de cumplimiento del contrato clasificándose los mismos en contratos de ejecución simultánea y contratos de ejecución sucesiva siendo importante para ellos la aplicación o no de la teoría de la revisión.

Asimismo deben incluirse en la clasificación de los contratos agrarios otras que toman en cuenta la forma de cumplimiento siendo los mismos onerosos o gratuitos; el carácter fortuito o no de su cumplimiento siendo conmutativos o aleatorios, así como su tipicidad o nominatividad siendo nominados o innominados típicos o atípicos, su principalidad o accesoriedad siendo principales o accesorios y, otras clasificaciones más.

Por último también deben de clasificarse tomando en cuenta su vinculación o no con la empresa agraria a efectos de la aplicación de ciertas normas que protegen al empresario, así como su vinculación con programas de reforma agraria cuando esta existiera como política agraria.

Como puede notarse la clasificación de los contratos agrarios parte de la misma clasificación que de los contratos en general se ha hecho en la teoría general del contrato, por cuanto ello obedece a una necesidad de determinar la aplicación o no de ciertos efectos jurídicos, dado que el régimen de los contratos no es único como no son únicos los fines de derecho que persiguen los sujetos involucrados en la realidad agraria.

Por último y aun y cuando no podemos considerarlo como una clasificación de los contratos agrarios debemos de recordar que los contratos agrarios se distinguen por su causa específica en contratos agrarios particulares de donde podemos distinguir los contratos agrarios de crédito, arrendamiento, agroindustria, seguro, *lessing*, sociedad, etc. Esta circunstancia permitirá entender la naturaleza jurídica de cada contrato agrario y la determinación de la normativa a aplicar. Esta circunstancia queda ampliamente aplicada por la ya citada sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número 123 de las quince horas del treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y uno, referida al contrato agroindustrial de la caña de azúcar.

6. NECESIDAD DE UNA REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS AGRARIOS

Los contratos agrarios requieren, necesariamente de una regulación especial, en sede agraria, dado el hecho de que los mismos presentan circunstancias distintas a sus homólogos civiles o comerciales por ser distintas las necesidades de que se ocupa el Derecho Agrario. Esta regulación desafortunadamente, no ha sido totalmente comprendida por las legislaciones en América y Europa, encontrando la regulación de algunos de estos contratos agrarios como los de aparcería y esquilmo en América Latina, el de arrendamiento de fundos rústicos en la mayoría de los países de la Comunidad Económica Europea, o el de asignación de tierras y, los contratos relativos a la actividad cafetalera y cañera en Costa Rica. Aun así debemos de señalar la necesidad de que se dé esta regulación a través de una normativa general de los contratos agrarios y de una normativa especial de los contratos agrarios en particular, dado que de lo contrario estaríamos continuando en la aplicación de normas civilistas que de suyo solamente no solucionan los conflictos agrarios, sino que los empeoran.

En Costa Rica un claro ejemplo de esta situación de insuficiencia legislativa lo es el

contrato de arrendamiento de fundos rústicos, el cual se encuentra regido por el Código Civil que genera un desaliento en el empresario agrario o en el productor no empresario, quien ve limitada su iniciativa de aumentar la producción y productividad del fundo arrendado sabedor de que las mejoras nunca se las irán a indemnizar y de que en cualquier momento el contrato de arrendamiento finalizará por la sola voluntad del arrendador.

Asimismo otro ejemplo patético de la necesidad de legislar sobre contratos agrarios, es el vivo ejemplo de los contratos de crédito agrario y el de seguro agrícola en nuestro país, contratos estos que impiden la integración del productor al proceso productivo al no contar con las garantías exigidas por los bancos, a los efectos de acceder a los créditos productivos, así como una regulación acerca de los plazos del crédito agrario, basada en la legislación civil sin tomar en cuenta el hecho técnico de la agricultura que casi siempre impone al productor plazos diferentes al momento de la cancelación de las deudas contraídas, a efectos de producir los bienes agrariamente.