

El Arrendamiento de Tierras

Por el Dr. **LUIS GAZZOLO.**

Catedrático de Derecho Rural y de Derecho Administrativo.

Es uno de los contratos más frecuentes, que consiste en que una persona llamada locador, cede a otra, llamada arrendatario, el uso de su fundo o heredad, por cierta renta o plazo convenido y con la obligación de que el arrendatario la cultive.

De esta definición se desprende claramente, que el arrendamiento rústico se diferencia de los otros contratos de locación, porque la finalidad del contrato se cristaliza esencialmente en el **deber de producción**, obligando al arrendatario a cultivar el fundo, o sea a no cambiar o interrumpir su destino económico.

Desde el punto de vista de los aportes, el propietario proporciona el capital inmobiliario, es decir la tierra; en cambio el arrendatario, único titular de la empresa, aporta el capital de ejercicio.

El punto económicamente fuerte del arrendamiento reside en la posibilidad que ofrece de integrar el capital del propietario con el del arrendatario y sustituir un organizador dotado de capacidad y de medios a un propietario que, por faltarle aquellos requisitos o por otras razones, no sabe o no puede ejercer las funciones activas de la empresa. En contraposición a tal combinación, el arrendamiento presenta puntos débiles de carácter orgánico, entre los cuales debemos mencionar: la falta de libertad por parte del arrendatario para la selección económica del fundo; el contraste de intereses entre el propietario, al cual le conviene la buena conservación y el mejoramiento de la eficacia productiva de la heredad y el arrendatario interesado sólo en extraer de la tierra el mayor provecho posible. En este contraste de intereses, a la colectividad representada por el Estado, le conviene que se concilien las dos tendencias, y ésto se puede conseguir no interrumpiendo, sino todo lo contrario, prosiguiendo incesantemente la obra de mejoramiento de la heredad. Ya en el año 1933 el tratadista José Castán apuntaba que el contrato de locación habría de desaparecer como esquema unitario. Auguraba que habría de recogerse por separado el arrendamiento rústico y bajo un régimen intervencionista que evitara abusos. (1).

(1) "Hacia un nuevo Derecho Civil".—pág. 118.

Es indudable que en las más avanzadas legislaciones europeas, se ha justificado un marcado intervencionismo del Estado tanto al amparo del débil como en defensa de la misma agricultura; pero creemos y hacemos nuestro el parecer del profesor Luis Martin Ballesteros al sostener: "que todo el problema se encierra en un problema de medida. Medida de la intervención del Estado en razón del interés público y al inicio del contrato; medida del desequilibrio que a lo largo de la vida y del desarrollo del contrato de arrendamiento han producido unas circunstancias tan anormales como los tiempos en que vivimos; y cuándo y cómo tiene el poder público que intervenir". (2).

Al analizar las disposiciones pertinentes de nuestro Código Civil, nos encontramos que al fundo o entidad agrícola se le denomina heredad. Y por heredad debemos entender, el campo de una explotación agrícola. Para los tratadistas italianos existe diferencia entre el fundo o heredad y la Hacienda Agrícola. Sostiene a este respecto Bruno Rossi que: "la Hacienda Agrícola es el complejo de bienes que se constituyen para el ejercicio de actividades tendientes al cultivo del fundo, a la silvicultura, a la crianza de ganado y a las actividades conexas. El fundo en cambio es la base territorial de la hacienda". (3). Con todo, no obstante la importancia que asume el fundo en esta combinación de medios productivos, no debe creerse que el suelo o tierra sea el elemento suficiente o único para constituir una Hacienda Agrícola, pues existen dentro de este criterio haciendas ganaderas que ejercitan su actividad en establos y pesebres y no en fundos. Vale decir, que el ganado no vive en el campo o praderas, ni guarda relación alguna con él. En este último caso, el ganadero adquiere el forraje; no lo siembra y alimenta a su ganado en recintos cerrados. Somos de la opinión que este criterio de la doctrina italiana debe prevalecer, sobre todo para establecer con precisión cuando se trata del arrendamiento de un fundo o casco y cuándo de una Hacienda Agrícola.

Respecto al arrendamiento de tierras, los caracteres determinados de este contrato son:

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

La entrega del fundo puede ser por tiempo indeterminado o por tiempo determinado. Cuando se ha fijado la duración de un arrendamiento, cualquiera de las partes contratantes que se decida a dar término al contrato, lo avisará a la otra con anticipación de seis meses. Si se omitiese dar este aviso, continuará por un año el arrendamiento de la heredad.

(2) Luis Martin-Ballesteros. "Arrendamiento Rústico y pago de renta en especie", en Revista Temis de la Universidad de Zaragoza, pág. 76.

(3) "Istituzioni di Diritto Agrario".—Pág. 62.

El art. 1496 del C.C. determina que se entiende que: "el arrendamiento de una heredad es por el año rural. Este se cuenta en cada lugar y para cada clase de heredades desde el tiempo en que, según la naturaleza del cultivo, se acostumbra a recibirlas en arrendamiento".

En cuanto al pago de la merced conductiva o cánon de arrendamiento, puede consistir en una suma de dinero o designarse por renta una parte de la cosecha pagadera en especie. Puede también estipularse el pago de la renta en frutos que no se produzcan en la heredad arrendada, fijando su especie y cantidad.

En nuestro medio, es frecuente el pago de la renta en algodón, tantos quintales de algodón "limpios de polvo y paja" por fanegada y por hectárea; y en algodón y otros productos se pagan en diversas regiones del Perú otras muchas prestaciones periódicas. Esta moneda-algodón como la moneda valor-oro o sus equivalentes mantienen un efectivo cálculo de valor de la prestación contractual convenida y se ha previsto con frecuencia como cláusula de estabilidad, vale decir como remedio buscado por las partes contratantes en épocas de graves oscilaciones económicas. Sus ventajas, como sostiene Martín-Ballesteros, son evidentes, aunque supongan toda una desconfianza hacia la moneda nacional.

En lo que respecta al cobro de la merced conductiva en la vía ejecutiva, cabe recordar la Ejecutoria Suprema del 6 de Diciembre de 1955, que establece:

"Sólo procede el cobro ejecutivo de la merced conductiva que se había pactado, si es en efectivo y por adelantado.

"El arrendamiento pactado en especie sólo puede cobrarse al término de la cosecha". (4).

Es interesante también anotar, cómo nuestro C.C. ha establecido el derecho de pedir rebaja de la renta, a causa de calamidades que menoscaben la cosecha. Este derecho prescribe a los seis meses contados desde el día en que se padeció la calamidad, siendo necesario para ejercitarlo que el daño causado exceda de la tercera parte de la cosecha. Desde luego hay que recalcar que es indispensable dar aviso del accidente o calamidad al locador o a su apoderado y en caso de faltar uno u otro, al Juez para que reconozca inmediatamente el daño que motiva la rebaja. En este último caso el Juez hará el reconocimiento con dos peritos.

Puede establecerse en el contrato de arriendo que el conductor renuncie al derecho de pedir rebaja por los casos fortuitos que suelen ocurrir comunmente. Pero si la renuncia se refiere a los casos fortuitos extraordinarios, es nula. Cosechados los frutos, aunque se pierdan después, no hay lugar a rebaja de la renta. Pues bien, de lo expuesto se deduce que los casos fortuitos pueden ser comunes u ordinarios y extraordinarios. Los primeros o sean los comunes son los casos previstos, como el granizo, la helada,

(4) Revista de Jurisprudencia Peruana — Febrero de 1956 — Pág. 195.

los desbordes de ríos, etc. Los extraordinarios son los imprevistos, como las devastaciones de guerra, las plagas, terremotos e inundaciones a las que no está sujeto con frecuencia el país, región o zona determinada.

Ocurre a veces, como en más de una ocasión ha sucedido, que se arrendó un fundo o heredad a dos o más, en este caso tendrá preferencia el que ha inscrito su derecho y en su defecto el que ha empezado a poseerlo. Pero, si ninguno ha inscrito su derecho ni tampoco lo está usando o poseyendo, la preferencia según el art. 1506 del C.C., se dará en el orden siguiente:

1º—Al conductor que tenga escritura pública más antigua;

2º—Al que hubiese pactado la renta más baja.

Lo esencial en este caso, es que el contrato de arrendamiento se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble y si la heredad no estuviera inscrita, pedir se inscriba el contrato de arrendamiento abriéndose, en el Libro respectivo del Registro de la Propiedad Inmueble, partida especial, de conformidad con el art. 81 del Reglamento de las Inscripciones de los Registros Públicos.

Según el numeral 1507 de nuestro C.C.: "Están afectos especialmente para el pago de la renta:

1º—La cosecha que produzca la heredad; y en general todo producto que se crea o elabore por medio o con auxilio de la cosa arrendada;

2º—Los bienes muebles o semovientes que el arrendatario hubiese introducido en la heredad, así como también las mejoras necesarias y útiles que se haya puesto en ellas".

En todo caso, los animales, máquinas e instrumentos indispensables para el trabajo y el cultivo del fundo arrendado, no se embargarán para el pago de la renta, sino cuando el arrendamiento se ha disuelto o terminado. Hay que hacer presente que el "locador no puede exigir la devolución de un implemento agrícola que se arrendó junto con el inmueble, sino cuando concluye el contrato de locación", conforme lo establece la Ejecutoria del 1º de Julio de 1955 (Rev. de Jurisprudencia Peruana — Enero de 1956, pág. 75).

Señala igualmente nuestro C.C. (Art. 1510) que el arrendatario saliente debe permitir al entrante o al dueño el uso de la cosa y demás medios necesarios, en la medida indispensable para los labores preparatorias del año siguiente; y recíprocamente, el arrendatario entrante tiene la obligación de permitir al saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del lugar.

En la disciplina jurídica del arrendamiento rústico reviste una particular importancia la institución de las mejoras. Según las disposiciones de nuestro C.C. el arrendatario tiene la facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante la locación; pero ninguna mejora será abonable al arrendatario, si no se pone en virtud de convenio por escrito, en que el dueño se haya obligado a pagarla.

El art. 1541 del mismo cuerpo de leyes señala que: "es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifique, al menos aproximadamente, cuáles deben ser éstas, y cuánto será la mayor cantidad que con tal objeto puede gastar el arrendatario".

Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño o sin él, si antes de concluir la locación, se interrumpe ésta por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras.

¿Puede el arrendatario retirar las mejoras hechas? En principio nó, porque estas se consideran como accesorios de la cosa, además no podría separarlas si de la separación resulta algún daño a la cosa o fundo arrendado. Por lo demás, en la práctica cada vez que se firma un convenio acerca de mejoras, se estatuye que estas queden una vez usadas por el arrendatario, en provecho del dueño de la heredad.

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

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

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

"En la Argentina, la ley N° 11.627 de arrendamientos agrícolas, ha regulado lo concerniente a las mejoras, estableciendo que, el arrendatario de predios rústicos podrá construir una habitación de ladrillos cocidos hasta de dos piezas y cocina, un galpón, tinglado, silo para cereales o forrajes, instalar un aguado, plantar cinco árboles frutales por hectárea hasta quinientos árboles frutales como máximo siempre que esas mejoras no las encontrara hechas en el campo que ocupa. Cuando se arriende o se faculte la explotación ganadera, el arrendatario podrá construir viviendas para albergue de peones. Al terminarse el contrato, el propietario indemnizará al arrendatario el valor fijado por arbitros de las mejoras que hubiese introducido hasta un máximo del 10% del valor atribuido a la extensión arrendada en la evaluación fiscal para el pago de la contribución territorial vigente". (5).

En nuestro país, como ya lo hemos señalado, las mejoras deben por principio establecerse previamente, de conformidad con las prescripciones del C.C. Sin embargo en la ley de Yanaconaje del año 1947, que regula no sólo ésta institución sino la aparcería y aún el arrendamiento simple, señala en el art. 16 lo siguiente:

"A la terminación del contrato por vencimiento de su plazo o por desahucio, son de abono para el yanacón todas o cualquiera de las siguientes cosas o inversiones según el caso:

- a)—Los frutos y cultivos pendientes;
- b)—Las raíces y plantas sembradas o plantadas conforme al contrato;

- c)—El trabajo de desmonte o roce, la casa, depósito, corral, etc., contruídos por el yanacón conforme al contrato; y
- d)—Las labores agrícolas que por su naturaleza quedan a beneficio del fundo o lote yanacónizado". Se establece igualmente en la mencionada ley que, cuando las partes no estuviesen de acuerdo en el precio de las cosas o inversiones materia del reembolso, acudirán al Juez de Trabajo y en su defecto al Juez de Primera Instancia en lo Civil quien señalará el monto, previa tasación pericial.

Materia interesante en cuanto a los arrendamientos de fundos, encierra la Ley Española de 1935 que estableció el derecho de retracto en favor del arrendatario. Aún cuando la citada ley española, ha sido modificada por la del 16 de Julio de 1949 y el Decreto de Julio de 1950, el retracto ha quedado en pie, siendo preferente a los demás establecidos en el Código Civil.

En nuestro país, el Derecho de retracto no funciona respecto del arrendatario, ya que el art. 1450 de nuestro C.C. prescribe en forma taxativa quiénes son los únicos que tienen derecho de retracto.

Señala don Manuel María de Zulueta que en España, "el arrendatario que haya adquirido la propiedad de la finca arrendada en virtud del retracto, no puede por ningún título intervivos enajenarla, arrendarla, cederla en aparcería, ni enajenar ninguno de los derechos que entregan el pleno dominio de la misma hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición". (6).

Clases de arrendamiento rústico en el Perú. — Los contratos de arrendamiento en el Perú se rigen en algunos casos por la legislación y en otros por la costumbre. Estos últimos pueden ser escritos o simplemente verbales y se emplean con más frecuencia en la región de la Sierra y en algunos lugares de la Selva. Por regla general, los contratos verbales son denominados "Tanda" y se autorizan por que el usufructo del terreno es pagado mediante servicios.

Señala el Dr. Julio Delgado que, en la zona sur, especialmente en el Departamento del Cuzco, existe un contrato especial de arrendamiento, de honda raigambre consuetudinaria denominada: "Arrendires" (7). Apunta el mencionado autor que el acto consiste: "en la dación de tierras de cultivo a sin cultivar por el afincado, a un indio, con la obligación que éste trabaje, tantos días cuanto sean los días equivalentes a la renta fijada por el terreno". La nota esencial de este contrato es que la merced conductiva se traduce en una prestación de servicios a precios bajos. Algunas veces se entregan tierras incultas o de bajísimo rendimiento, en este caso el "afincado" (o patrón de la finca rústica) concede al "arrendire" que el primer año no pague renta; a este hecho se denomina "a muertas".

(7) "Organización de la Propiedad Rural de la Sierra" — 1930 — pág. 44, de M. Julio Delgado.

En algunas haciendas de la Convención, este contrato se plasma en forma escrita, siendo el "afincado" el que llena un formulario impreso, que el arrendire o cesionario debe aceptar, pareciéndose este acto a un contrato de adhesión, porque no puede modificar las cláusulas previamente redactadas. La duración del contrato es generalmente de 5 años forzosos y 4 voluntarios; pero casi nunca excede de 10 años.

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

El contrato escrito es utilizado en la Costa, o en las zonas cercanas a los centros poblados; la forma escrita también es impuesta por la ley especial del Yanaconaje, que hemos apuntado anteriormente; regula también en parte el arrendamiento.

De lo expuesto se deduce que en el Perú hay dos clases de arrendamiento rústico:

1º.—el **arrendamiento de un fundo de gran extensión**, el cual se cristaliza generalmente en contrato escrito, (escritura pública) o simplemente privada, debiéndose inscribir dicho arrendamiento en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que la mayoría de los fundos o haciendas de nuestro país no tienen su titulación completa; y

2º.—el **arrendamiento simple**, vale decir el contrato usado para una pequeña extensión de tierras. Este tipo de arrendamiento lo ha establecido la Ley N° 10885 de Yanaconaje, la que circunscribe este arrendamiento a una extensión de terreno de cultivo no mayor de 15 hectáreas en la zona de riego y no mayor de 30 hectáreas en los terrenos de temporal de la sierra. La duración de este segundo tipo de locación se cristaliza en un minimum de seis años, pudiendo tener una duración mayor si así lo establecen las partes. La jurisprudencia de nuestros tribunales ha establecido al respecto que "El término mínimo para el arrendamiento de fundos rústicos es de 6 años cuando en el contrato se fijare un plazo menor. El año rural depende de la naturaleza del cultivo y de la región en donde el bien se encuentra situado" (R. de J.P. año 1952 — pág. 2711).

La rescisión del contrato de arrendamiento está señalada por el art. 1529 de nuestro C.C., el cual expresamente establece que se rescinde el contrato:

"1º.—Si el arrendatario de una heredad no introduce capitales bastantes para la labranza, o si abandona el cultivo, o si no lo hace como buen padre de familia;

"2º.—Si el conductor abusa de la cosa arrendada, dándole destino diferente de aquel para que se le concedió expresa o tácitamente;

"3º.—Si el arrendatario no paga la merced conductiva o cánon de arrendamiento. En este caso la renta agrícola se paga por pla-

zos muchos mayores a un mes; bastará el vencimiento de un sólo período y además quince días.

"4º—Si el locador o conductor no cumplen sus respectivas obligaciones".

En cuanto al término del contrato de arrendamiento éste se halla previsto en el art. 1531 del C.C. el que prescribe que "se acaba el contrato:

- a) Por concluirse el término de duración que fijaron las partes, sin que sea necesario aviso de despedida al locador, ni del conductor;
- b) Por ser vencido en juicio el locador sobre el derecho que tenía;
- c) Por muerte del arrendatario, si sus herederos comunican al locador que "No procede el desahucio por vencimiento del plazo del contrato, si el fundo está destinado a granja, aunque esporádicamente se haya dedicado a cultivos industriales" no pueden continuar en el contrato; (Ej. 19.9.1958 — R. de J. P. pág. 1225 —

Noviembre, 1958).

- d) Por ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin consentimiento del locador;
- e) Por subarrendar en los casos no permitidos.

El subarrendamiento no es permitido, si en el contrato se privó al arrendatario de esta facultad, pero si en el contrato se faculta el subarriendo del fundo, el arrendatario puede hacer uso de este derecho. A este respecto debemos tener presente la Ejecutoria que reza: "Tratándose de fundos rústicos no deberá considerarse como ocupante precario al sub-arrendatario desde que la sublocación sólo ha sido prohibida en los predios urbanos".— (R. de J.P. año 1953 — pág. 463).

El subarriendo en nuestra legislación, sólo está prohibido tratándose de predios urbanos; pero no de rústicos.

Tanto el art. 1529 como el 1513 de nuestro C.C. que como ya anotamos más adelante tratan de la rescisión y del término del contrato de arrendamiento, pueden dar lugar a la acción de desahucio que puede ejercer el propietario contra el arrendatario. La acción de desahucio para recuperar los fundos o haciendas proliferaron en tal forma que el Estado, tuvo que intervenir con la finalidad de poner coto a dicha medida, sobre todo en lo referente a los predios cultivados con productos alimenticios, dándose a este respecto el Decreto Supremo del 14 de Abril de 1944, prorrogado por la ley Nº 10287 y posteriormente promulgándose la ley 11042 que estudiaremos más adelante.

Como bien dice el Ingeniero Rómulo Ferrero, es necesario en nuestro país una Reglamentación de relaciones entre propietarios y arrendatarios. "Tal reglamentación es más necesaria porque la situación de los dueños del suelo frente a la de los que trabajan es sumamente ventajosa debido al exceso de la demanda de tierras sobre la oferta, lo cual hace llegar los arriendos y las condiciones de trabajo a límites poco convenientes". (8).

(8) "El problema de la tierra en el Perú".—Rev. "Fanal" Nº 52, año 1957— pág. 19.

Igualmente la FAO (Organismo de las Naciones Unidas) ha preparado un interesante trabajo de Reforma Agraria, la que naturalmente toca el problema del arrendamiento en el sentido de darle la mayor seguridad posible, lo que evidentemente redundará en operaciones de labranza continuas y en una producción sostenida, que impulsarán al arrendatario a realizar cuantas mejoras estén a su mano y a conservar y a desarrollar los recursos agrícolas. Sin embargo, como bien anota el mismo informe, "aunque la seguridad del arrendamiento tiene en el desarrollo agrícola repercusiones en extremo favorables, puede tener la consecuencia menos deseable de mantener en la tierra al labrador inepto, al eliminar la competencia normal entre agricultores. Una ley de arrendamiento que no conociera este hecho profanaría el concepto de la seguridad de la tenencia y, de hecho, premiaría la mala administración de la tierra".

No somos partidarios de que las tierras deben arrendarse; los predios rústicos deben ser trabajados por sus dueños, eliminando así al arrendatario que sería un intermediario en la producción; pero, somos consecuentes, ya que en nuestro medio no puede desaparecer de un momento a otro esta figura jurídica, al menos reglamentémosla lo mejor posible.

La intervención estatal a este respecto en nuestro país se ha concretado a los predios rústicos cultivados con productos alimenticios, tales son: el Decreto Supremo del 14 de Abril de 1944, prorrogado por la ley 10287 que con la finalidad de evitar trastornos en la producción agrícola de artículos alimenticios prohíbe el aumento de la merced conductiva de las tierras destinadas a dichos cultivos, tanto en los casos de arrendamiento como subarrendamiento, y al mismo tiempo suspender todas las acciones de desahucio y aviso de despedida respecto de las mencionadas tierras, no pudiendo iniciarse juicios de desahucio sino por la sola causal de falta de pago de la merced conductiva. Igual criterio tiene la ley 11042 que abarca dentro de los linderos de la ley a los establos y granjas.

La ley 10841.

Pero ha sido la ley 10841 la que más ampliamente ha tratado el caso del arrendamiento fijando la merced conductiva de los bienes rústicos dedicados a toda clase de cultivos. Así el art. 1º establece que "La merced de los bienes rústicos no podrá exceder del seis por ciento anual (6%) del avalúo de la propiedad, fijando de acuerdo con esta ley". Prescribe también esta ley que los arrendatarios no podrán, al subarrendar el bien, cobrar una renta mayor que la que pagan, si ella alcanza al máximo del seis por ciento que establece la ley. (art. 3º).

Los contratos de arriendo y subarriendo de bienes rústicos se celebrarán, necesariamente por escrito. Cuando sea el documento privado, éste se extenderá por triplicado, con firmas legalizadas ante Notario Público; y a falta de éste por Juez de Paz, con la intervención de dos testigos. De los tres ejemplares uno será para cada contratante y el tercero para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. La inscripción subsistirá todo el tiempo que dure el contrato y caducará a su vencimiento. (Art. 4º de la ley).

Mas la ley 10841 no sólo se concreta a regular el arrendamiento de los bienes rústicos cuando la merced conductiva se cristaliza en dinero, sino que también ha previsto el caso del pago de la renta en productos. Así, el art. 6 estatuye que cuando se trate de arrendamientos en que el locatario convenga entregar, como renta del inmueble, una parte de la producción conforme al art. 1501 del C.C., no podrá exceder esa **parte del veinte por ciento** (20%) del producto bruto, de cada una de las calidades que se cosecha sin beneficiar; y por ningún motivo se cobrará al locatario otra merced de dinero o en especies de la establecida en el mencionado artículo.

Ahora bien, como hemos afirmado anteriormente que la merced conductiva no podrá exceder del seis por ciento del avalúo de la propiedad, esta ley ha fijado que la **Delegación del Cuerpo Técnico de Tasaciones de cada provincia fije el precio unitario** en que deban valorizarse, por zonas o regiones, las tierras que se arrienden, teniendo en cuenta su calidad y producción.

Puede suceder que cuando se proyecte arrendar un fundo rústico, el propietario y el presunto arrendatario no consideren enteramente exacta la valorización del Cuerpo Técnico de Tasaciones, por tener el fundo que va a ser materia del contrato, condiciones especiales y propias. En este caso, ocurrirán al Juez de Primera Instancia de Turno en lo Civil de la Provincia, para que designe dos peritos que verifiquen, a costa del propietario, una valorización especial, tomando como base la apreciación hecha por el Cuerpo Técnico de Tasaciones y señalando las razones que existan para alterar el precio general fijado para los terrenos de las zonas en que se encuentra el fundo materia del contrato.

Prohíbe terminantemente la ley 10841:

- a.—**Las tasaciones convencionales entre el propietario y el conductor**, salvo que se trate de bienes cuya renta no exceda de trescientos soles anuales (art. 17).
- b.—**El pago de juanillos, bonificaciones, comisiones por traspaso y**, en general toda remuneración distinta del cánón conductivo establecido por esta ley. Esta prohibición alcanza, también, a los subarrendatarios. (art. 19).
- c.—**Estipularse que la contribución predial debe ser pagada por el arrendatario.** (Art. 24).
- d.—**Que el precio de compra de los bienes rústicos sirva de base para la fijación de la merced conductiva** (art. 29).

El art. 20 de la ley es punitivo ya que establece que "el que reciba comisiones, juanillos u otra remuneración distinta del cánón conductivo por el arrendamiento o traspaso de bienes rústicos, será penado con el décuplo de la suma recibida la primera vez; y en el caso de reincidencia, además de la multa sufrirá la pena de prisión de treinta días. El producto de las multas será en beneficio del Municipio donde esté situado el bien y se hará efectivo por éste, mediante la vía coactiva.

Y, para terminar con esta ley de arrendamientos rústicos, mencionaremos los arts. 266 y 27, los cuales prescriben, respectivamente, que: "Los derechos establecidos **por esta ley son irrenunciables**"; y que se considerarán por no puestas en los contratos las cláusulas que se opongan a la presente ley, o que traten en alguna forma, de gravar al arrendatario".

Como vemos pues, se ha hecho un esfuerzo en el Perú de buscar el nivel de las aguas jurídicas en materia de arrendamientos rústicos, tratando en la medida posible de poner un tope a la merced conductiva y eliminando los juanillos y traspasos, contribuyendo de esta manera a mejorar la situación económica del país. No importa el grado de avance que hayan alcanzado, sino su estabilidad, su permanencia, su seguridad. Sin embargo, en la vida real, notamos que las disposiciones de esta ley han sido con frecuencia burladas, porque el Estado no ha podido controlar en forma eficiente las relaciones contractuales entre el dueño de la tierra y el arrendatario.

