Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



Revista de Derecho

CONCEPCION — CHILE

1981

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

ESTADO JURIDICO ACTUAL DEL SUELO RUSTICO EN CHILE

Prof.: DANIEL PEÑAILILLO AREVALO
Depto. de Derecho Privado
Universidad de Concepción

I.- *DESCRIPCION GENERAL.*

1. Hasta la época de la primera ley de reforma agraria (1962) en Chile existían escasas normas particulares relativas al suelo rústico. En general, se aplicaban las reglas comunes contenidas, para los bienes raíces, en el Código Civil.

   Así, por ejemplo, en lo relativo a transferencia del suelo, contratos, transmisión por causa de muerte, etc.

2. A comienzos de la década de los 60 fueron ganando intensidad las posiciones que propiciaban la necesidad de una reforma en los sistemas de tenencia de la tierra, incluyendo lo relativo a su propiedad, uso y goce.

   Estas ideas se resumían en la expresión "Reforma Agraria". (Las Actas de sesiones del Congreso Nacional dan cuenta de un Proyecto de Reforma Agraria presentado, ya en 1939, por el senador Marmaduke Grove).

   El primer resultado se obtuvo con la dictación de la ley 15.020 (D. O. de 27 de noviembre de 1962); fue complementada con un conjunto de textos reglamentarios (llamados Reglamentos de Reforma Agraria: R. R. A.; 26 en total). (La calificación jurídica de estos R.R.A. no es del todo clara, al menos en algunos de ellos. La Contraloría General de la República, en su recopilación de leyes, los ha calificado de Decretos con Fuerza de Ley; es lo más acertado).

3. Dictada aquella ley muchos sectores de la población nacional no se sintieron satisfechos y se insistía en una nueva Reforma Agraria. Se estimaba que la legislación recién dictada introducía modificaciones insuficientes y que era notablemente débil.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Como consecuencia de aquella situación se dictó la ley 16.640 (D.O. de 28 de julio de 1967). Fue seguida también de una legislación complementaria (16 decretos con fuerza de ley y muchos decretos supremos) que conformaron un cuadro legislativo bastante completo.

4. En síntesis, los partidarios de la reforma aducían, como razones para ella, fundamentos de carácter económico y de carácter social. Entre los primeros se mencionaba la baja producción y productividad en la agricultura; y como una de las explicaciones de este estado se señalaba la circunstancia de que existían grandes extensiones de tierras abandonadas o mal explotadas. Entre los segundos se destacaban los bajos ingresos de la población rural asalariada y, en general, sus precarias condiciones de vida.

Se agregaba que ambos problemas podrían solucionarse con una redistribución de la propiedad de la tierra, expropiando grandes extensiones (latifundios) y asignándolos a cultivadores que carecían de tierras. Esta asignación se podría realizar en unidades de dimensiones familiares, o, en mayores extensiones, a grupos (propiedad comunitaria); junto a estas medidas se contemplarían otras de asistencia y educación a los nuevos propietarios agrícolas que originara la reforma.

5. Efectuando sólo referencia a la segunda de las leyes mencionadas, significó, como se ha dicho, una legislación completa para el ámbito agrario, lo que anunciaba la pronta configuración, en el Derecho chileno, de una nueva forma de propiedad, la propiedad agraria, y de una nueva disciplina, el derecho agrario.

Una descripción resumida de esa legislación puede establecerse de la siguiente manera:

5.1. Implantaba un mecanismo de reforma del sistema de tenencia de la tierra, conducido por un organismo estatal, que puede denominarse "aplicador" del proceso, llamado Corporación de la Reforma Agraria.

La reforma se diseñó en los siguientes términos:

a. Se iniciaba con una *afectación* de predios al mecanismo de reforma. Dicha afectación se lograba, básicamente, con la *expropiación* de tierras a particulares. Se señalaban diversas causales de expropiación (abandono de las tierras, mala explotación, excesiva extensión en manos de un solo propietario, etc. Para la aplicación de esta última causal se elaboró un cuadro o tabla de conversión, de manera que, tomándose una medida común, 80 hectáreas de riego básicas, esa medida tenía una equivalencia en las distintas zonas del país según la calidad de las tierras). Se estableció un sistema de indemnización al expropiado, discriminándose según la causal. Así, por ejemplo, si la expropiación se fundaba en abandono de las

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tierras, la indemnización se pagaba en un plazo muy extenso (30 años); si la causal era la excesiva extensión, el plazo de pago era menor, etc.

El monto de la indemnización se determinaba, fundamentalmente, por el avalúo del predio para los efectos de la contribución territorial. Al propietario se le concedía el derecho de reclamar tanto de la procedencia de la expropiación como del monto de la indemnización y de las características del "derecho de reserva", que la ley le concedía para mantener en su dominio una extensión de tierra. Para estas reclamaciones se crearon los llamados "Tribunales agrarios provinciales", con "Tribunales agrarios de apelaciones". De este modo, se inhibió del conocimiento de estas cuestiones a los Tribunales ordinarios.

b. En las tierras afectadas a la reforma se implantaba una etapa intermedia denominada "Asentamiento", de carácter transitorio, con duración de 3 a 5 años, para mejorar la infraestructura agrícola y preparar a los futuros asignatarios de esos predios.

Esta organización económica, llamada asentamiento, tenía su correspondiente organización jurídica, que era su titular: la "Sociedad Agrícola de Reforma Agraria" que se organizaba en cada predio o conjunto de predios (eran socios en esta sociedad la Corporación de Reforma Agraria y los cultivadores que habían sido seleccionados para formar parte del respectivo asentamiento).

c. Al final de la etapa transitoria, procedía la *asignación* de las tierras expropiadas.

La ley contemplaba, como primer destino, el asignarlas a campesinos en dominio individual, conformando extensiones de dimensiones familiares que denominó "Unidades agrícolas familiares". Se facultaba también al organismo aplicador para que, si las circunstancias lo aconsejaban, pudiera asignar estas tierras en unidades de mayor extensión a grupos de cultivadores en dominio indiviso, o a cooperativas, originándose de esta manera la llamada "propiedad comunitaria".

5.2. Junto a ese plan de reforma, la legislación de 1967 contenía numerosos estatutos relativos a variadas materias del ámbito agropecuario: arrendamientos y medierías, fertilizantes, controles sanitarios, servicios administrativos, aguas, bosques, comercialización, etc.

Debe precisarse de inmediato que estas últimas materias continúan siendo reguladas, aunque se han introducido numerosas modificaciones legales.

De esas normas recién aludidas merecen destacarse las relativas al llamado "minifundio", por la agudeza del problema en el país y las consecuencias económicas y sociales que lleva consigo. La ley de 1967, reconociendo que su existencia es perniciosa, destinó algunas reglas tendientes a su eliminación. Lo definió (art. 1º letra q), los declaró expropiables para el solo efecto de reagruparlos y

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

redistribuirlos preferentemente entre los ex-propietarios (art. 11) y, en fin, su eliminación se incluía entre las finalidades de los Servicios Públicos del agro (arts. 224, 225, etc.). La ley de 1962 había adoptado también igual tendencia (art. 80, letra a; 15 letra h; 5 letra f; 11 letra f y 12 letra b).

Naturalmente, las reglas limitativas de la libertad para subdividir predios rústicos en extensiones inferiores a ciertos mínimos apuntaban al mismo propósito.

Sin embargo, la aplicación práctica de estos textos, en lo referente a la reagrupación, que significaría el emprendimiento de programas complejos y costosos, no se ha logrado; más aún, un texto posterior, contrariando toda esa evolución, permite libremente la subdivisión de predios rústicos hasta en media hectárea (se volverá sobre el punto, al sintetizarlo, pues, formando parte del cuadro actual, se ha incluido en este estudio).

6. Ya en los tiempos en que se gestaba el proceso de reforma se había generado ardua polémica en cuanto a su necesidad y características. La dictación de la ley (como también ocurrió con la primera de 1962) se llevó a cabo con dura discusión parlamentaria, de partidos políticos y de amplios sectores de la población. La aplicación práctica de la reforma intensificó el enfrentamiento entre partidarios y detractores del proceso.

Se sostuvo que el proceso se aplicaba con abuso de autoridad; que las causales de expropiación muchas veces eran inefectivas; que la producción y productividad descendían verticalmente; que era frecuente la falta de idoneidad del personal que la aplicaba en concreto; que las indemnizaciones por expropiaciones eran lesivas ya en la ley y que ello se agravaba por obra de la inflación, a esa época muy elevada; que el organismo aplicador no cumplía con su deber de destinar las tierras a cultivadores en dominio individual no obstante haber transcurrido con creces los plazos de la etapa transitoria, de donde se desprendía que su pretensión era colectivizar la tierra; etc.

En resumen, se impugnaba el texto legal como injusto, y su aplicación práctica como torcida, arbitraria e ineficiente.

Por cierto, los partidarios de la continuación del proceso negaban aquellas afirmaciones y el debate se intensificaba paulatinamente, llegando muchas veces hasta la violencia.

7. La implantación de la reforma fue, naturalmente, gradual; *no cubrió de una vez* el territorio nacional, ni todos los predios que pudieren haber quedado comprendidos en el ámbito de las causales de expropiación; *avanzó* según lo permitían las fuerzas en pugna y los recursos disponibles.

Por otra parte, aquel avance no seguía un curso geográfico amplio (por ejemplo, de norte a sur) o por grandes zonas o comarcas. Se llevaba adelante, paralelamente, en las distintas regiones o sectores del territorio y en cada sector en forma intermitente, diseminada.

Los rasgos anteriores trajeron como consecuencia que, luego de los primeros años de aplicación del sistema, se fueron configurando

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

los sectores en el suelo rústico nacional, que pueden denominarse sectores "reformado" y "no reformado"; los dos no estaban separados en amplias zonas del país, sino coexistían en cada región y se mezclaban de predio en predio, sin grandes líneas divisorias. Así, la división era fundamentalmente jurídica y socioeconómica.

El sector reformado lo constituía, entonces, el conjunto de predios que, habiéndose sustraído del régimen común, generalmente mediante la expropiación, estaba sometido a la normativa de la reforma (a comienzos de los setenta permanecían en la etapa de asentamiento).

El sector no reformado lo constituían los predios aún no afectados al proceso, pero que podrían ser incluidos en su avance, y, en general, continuaban sometidos a las normas comunes, salvo en ciertas materias, en que los textos legales dictados a propósito de la reforma eran aplicables a todo el suelo rústico (por ejemplo, ciertas reglas de indivisibilidad en extensiones inferiores a determinada superficie).

8. El cambio de autoridad ocurrido en 1973 trajo consigo la detención del proceso de reforma; se procedió a la consumación de situaciones pendientes y se implantaron alternativas de orientación opuestas o distintas de las anteriores, que generaron la necesaria nueva legislación.

Se derogó la mayor parte de la legislación de reforma, se dictaron nuevos textos y, en fin, se modificaron algunos otros.

En términos generales, la orientación es una vuelta al imperio de las normas comunes aplicables al sector agrario, lo que significa la entrega del sistema de dominio y goce de la tierra, y de contratación agraria, a la libre voluntad de los particulares, con las mínimas limitaciones indispensables. Con ello, la línea divisoria entre los sectores reformado y no reformado se ha ido tornando cada vez más difusa y está desapareciendo; y las características del sector reformado, que permitían denominarlo de tal, se han ido paulatinamente extinguiendo, de modo que ya el observador puede constatar prácticamente un solo cuadro, de normas únicas, comunes, casi como antes de los procesos de reforma. Todo esto, desde luego, desde un punto de vista legal.

9. Durante los primeros años posteriores a 1973, tuvieron lugar muchas "devoluciones" o "restituciones" de predios a sus anteriores dueños, sea porque la expropiación no se había consumado, sea porque adolecía de vicios o por varias otras variadas causas.

En algunos casos, en que los afectados no lograron acuerdo con el organismo respectivo, se entablaron demandas en las que se solicitaba, generalmente, la declaración de nulidad de la expropiación, y se ordenara por el Tribunal la restitución del predio, aduciéndose diversos defectos en el procedimiento expropiatorio. De esta época datan también ciertos textos legales, algunos con jerarquía constitucional, dictados de modo más o menos directo para solucionar algunas dificultades específicas, que, sin ellos, podrían haber con-

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

cluido en restituciones y, aun, pago de indemnizaciones, más allá de lo que se tenía propuesto por la autoridad. Se alzaron protestas por esa actitud, que significaba legislar para casos especiales, sobre todo ya generados, que frustraba las pretensiones de quienes fundaban sus derechos en una legislación previa y general.

Entre los litigios desatados en este tiempo, merecen mención particular las demandas en que se pedía la denominada "retrocesión", equivalente a una suerte de restitución del predio por haber caducado la expropiación. Concretamente, se planteaba que la expropiación del predio se había efectuado, como lo indicaba la ley 16.640, para asignarlo, luego del período de asentamiento, en Unidades Agrícolas Familiares a campesinos en dominio individual; que esa asignación debía efectuarse dentro de 3 años y que ese plazo había transcurrido en exceso sin que se hubiere efectuado dicha asignación; luego, al no destinarse la cosa expropiada al fin que justificó la expropiación, se le estimaba caducada y debía ordenarse la restitución al expropiado. Hasta ahora, esas demandas han sido rechazadas; pero puede observarse que, sobre todo relacionando el fin con la causal, la cual siempre debe existir en una expropiación, podrían ser aceptables.[1]

En todo caso, debe advertirse que la figura de la retrocesión es conocida en muchas legislaciones; forma parte de la institución expropiatoria, y, por tanto, no se justifica la extrañeza que ha causado en el medio nacional. A través de ella puede apreciarse, en otro sentido, que el proceso de reforma constituyó un importante impulso en el análisis de la materia de expropiación en el Derecho chileno; y la jurisprudencia ha contribuido eficazmente a ello.

10. Finalmente, debe tenerse presente una prevención de carácter económico.

Al parecer, la generalidad de los interesados en los problemas agrarios están de acuerdo en que, dadas las necesidades de alimentación, cada vez más acuciantes, el sector debe organizarse en tales términos que pueda lograrse una masiva producción, con un óptimo nivel de productividad; ello implica la mecanización de la agricultura y, en lo posible, el desarrollo de la agro–industria, para todo lo cual son necesarias inversiones de elevada magnitud.

Teniendo en cuenta lo anterior es que la pequeña propiedad rural no debería ser estimulada en exceso, aunque puede mantenerse en cierto grado. Para lograr aquel desarrollo, con elevadas inversiones, la corriente que propiciaba la reforma consideraba que la asignación de tierras en propiedad individual no debía difundirse demasiado, y ponía énfasis más bien en la asignación de tierras de extensión mayor, a grupos, en comunidad o cooperativas. De este modo, estimando que así lograba aquel objetivo, podía

[1] Mientras este trabajo estaba en su fase de conclusión, se dictaron dos fallos contradictorios; ambos de la Corte Suprema, con igual fecha: 9 de octubre de 1981. En uno fue admitida, por la vía del recurso de queja, fundamentalmente sobre la base de que al respecto hay un vacío legal, y, en equidad, es aceptable (con dos votos en contra). En el otro se rechazó, por la vía de la casación en el fondo, entre otras razones porque, en nuestro Derecho (Público) el no estar contemplada expresamente, importa su exclusión.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

obtenerse al mismo tiempo la vinculación del dominio de la tierra con quienes directamente la trabajaban, lo cual era otro de sus postulados. La orientación actual diseña otro camino. Comparte aquella necesidad de un fuerte desarrollo del sector, con altas inversiones, y, aún más, esa necesidad la enfatiza decididamente. Pero prescinde del segundo objetivo. Por otra parte, apunta que la asignación a labriegos en propiedad común o a cooperativas desplazaría a la propiedad privada, que es un objetivo general muy afirmado, haciendo notar, además, que esas formas de propiedad fracasan en su rendimiento con demasiada frecuencia. Entonces, se considera que la gran extensión de tierra en manos privadas permite aquel desarrollo, con un adecuado sistema de créditos; acude además, para esos fines de desarrollo, a la institución de la sociedad anónima, que los impulsores de la reforma habían eliminado de la agricultura, debido a que rompe la vinculación entre el dominio de la tierra y el cultivador, a lo cual la autoridad vigente no atribuye importancia decisiva, como se ha dicho. Pero, quizás por sobre este último planteamiento, lo que se afirma es una entrega de la estructura de tenencia de la tierra, como de las actividades agrícolas en general, al libre desenvolvimiento según la decisión de los particulares, de modo que la propiedad rural se vaya configurando como resultado de su libre arbitrio, y la contratación necesaria para la actividad de producción y comercialización, igualmente como lo vayan acordando los interesados.

11. A continuación se expondrá una síntesis de los principales textos legales vigentes, aplicables al dominio y tenencia de la tierra, que junto con mostrar el estado legal actual (para efectos prácticos), prueban la extinción de aquella dualidad de sectores a que se ha hecho referencia.

Debe tenerse en cuenta, antes de analizar cada texto específico, que, *por regla general*, son aplicables al suelo rústico las normas jurídicas comunes contenidas principalmente en el Código Civil (así, por ejemplo, la venta de un predio rústico requiere de escritura pública y su tradición necesita inscripción conservatoria, esto debido a preceptos legales contenidos en aquella codificación; otro tanto, en cuanto a la transmisión por causa de muerte de dichos predios; etc.).

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

II.- *DIVISION DE PREDIOS RUSTICOS.*

A.- *Texto legal:* Decreto ley 3.516. (D.O. de 1º de diciembre de 1980).

B.- *SINTESIS.*

En virtud de este decreto ley "los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planos regulares inter–comunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, *podrán ser divididos libremente por sus propietarios* siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas". (El subrayado es nuestro) (Art. 1º inc. 1º).

Incluso, en ciertos casos específicos que este D.L. señala, no existe límite para la divisibilidad.

Del texto se desprende que pueden dividirse hasta en media hectárea, aun predios (parcelas) provenientes de los procesos de reforma a que se ha hecho referencia antes (art. 5º).

Hay sólo una limitación importante en estas subdivisiones, cual es que estos predios no pueden cambiar de destino, debiéndose dejar constancia de esta prohibición en la escritura pública en que se enajena cada lote producto de una subdivisión.

Si la subdivisión contraviniese estos preceptos legales (por ejemplo si se subdividiese en lotes inferiores a media hectárea) se establece como sanción la nulidad absoluta de los respectivos actos, sin perjuicio de otras.

C.- *APRECIACION.*

El texto legal, en los términos señalados, ha provocado y continuará provocando controversias en cuanto a su conveniencia.

No hay antecedentes para suponer que tendrá carácter temporal, pero pudiere ser ello posible.

Puede considerarse útil, por conferir mayor libertad a los propietarios para enajenar parte de sus inmuebles, favoreciéndose con ello la mayor circulación de la propiedad territorial.

Pero, por otra parte, favorece la trituración de la tierra en múltiples secciones que, consideradas aisladamente, resultan antieconómicas. Es decir, favorece la formación del denominado "minifundio", que es considerado, por regla general, inconveniente.

En relación con lo anterior debe recordarse que con el fin de detener la excesiva subdivisión del suelo agrícola, la legislación de reforma, sobre todo la de 1967, impuso la indivisibilidad más allá de una superficie mínima que se señalaba, expresada en diversas formas (por su avalúo para contribuciones, por el concepto de unidad de dimensión familiar, etc.) y esta limitación se aplicaba no sólo para subdivisiones efectuadas por actos entre vivos sino también para aquellos que pudieren provenir de los me-

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

canismos de la sucesión por causa de muerte. A este respecto se tenía presente que había sido precisamente la sucesión hereditaria una de las causas fundamentales (probablemente la primera) de esta incesante y perjudicial subdivisión. Siguiendo ejemplos extranjeros (especialmente las duras experiencias europeas) en aquellos estatutos limitativos se agregaba que en el caso de fallecimiento del titular de un predio, si por la partición se tuvieren que formar lotes inferiores a los mínimos establecidos, no se podía proceder a efectuarla; el predio, manteniéndose indiviso, se asignaba a uno solo de los herederos, consagrándose un orden de prelación, paralelo a los órdenes sucesorios del Derecho común, que se mantenían vigentes, ciertamente, para la distribución de los otros bienes del causante. Con este orden de prelación para asignar el predio, se configuraba lo que en derechos extranjeros se ha denominado *"derecho de atribución preferencial"*.

Esta limitación a la subdivisión, si bien fue dictada con los estímulos del proceso de reforma, se estableció tanto para los predios (parcelas) provenientes de dicho proceso como para la propiedad rústica común, es decir, también para aquellos otros predios no incluidos en el sector reformado.

Ahora, teniendo a la vista este D.L. 3.516, la subdivisión hasta en media hectárea es perfectamente posible y, según se ha visto, es posible en cualquier predio, haya pertenecido o no al sector reformado. El artículo primero se refiere genéricamente a "los predios rústicos" sin distinción alguna (además, debe recordarse el art. 5º citado); más todavía, como no establece mayores distinciones, y dispone simplemente que "podrían ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas", hay que concluir que no tiene importancia si la división proviene de la pura decisión del propietario o si se efectúa para satisfacer los derechos de los varios comuneros que lo tienen en dominio. Es decir la división hasta en media hectárea es posible sea que se trate de un dueño exclusivo que decide formar lotes, sea que varios comuneros deciden dividirse la comunidad; y en este último caso es posible tanto si el origen de la comunidad es el fallecimiento de un causante al que suceden (comunidad hereditaria) u otro cualquiera.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

III.- *ENAJENACION DE TIERRAS ASIGNADAS POR LA CAJA DE COLONIZACION AGRICOLA, LA CORPORACION DE REFORMA AGRARIA, LA OFICINA DE NORMALIZACION AGRARIA, Y EL SERVICIO AGRICOLA Y GANADERO, Y DE TIERRAS ADJUDICADAS A LA DISOLUCION DE COOPERATIVAS DE REFORMA AGRARIA.*

A.- *Texto legal:* Decreto ley 3.262 (D.O. de 24 de abril de 1980).

B.- *SINTESIS.*

1. *Ambito de aplicación.*

Se aplica a las parcelas, huertos o sitios vendidos o asignados, o que se asignen por:

a. La Caja de Colonización Agrícola;
b. La Corporación de la Reforma Agraria;
c. La Oficina de Normalización Agraria;
d. El Servicio Agrícola y Ganadero.

También se aplica a las tierras adjudicadas o que se adjudiquen con motivo de la disolución de Cooperativas de Reforma Agraria.

2. *Materia.*

Se refiere a la enajenación de los indicados predios. Establece una prohibición general con una serie de excepciones.

Regla General: Se prohíbe la celebración de:

a. Compraventas;
b. Promesas de compraventas;
c. Adjudicaciones;
d. Constitución de comunidades o asociaciones; sin perjuicio de la formación de comunidades originadas por sucesión por causa de muerte, disolución de sociedad conyugal o adquisición del dominio por más de dos personas, y de los actos de adjudicación que deriven de la liquidación de tales comunidades.
e. En general, de cualquier tipo de contratos o actos destinados a transferir el dominio de parcelas, huertos o sitios ya indicados, así como también de los demás derechos incorporados al patrimonio del asignatario o adjudicatario en virtud de la asignación o de la adjudicación.
f. También se extiende la prohibición a la celebración de cualquier otro acto o contrato que, por su aplicación práctica, tenga por efecto privar al asignatario o adjudicatario de la explotación personal, uso, goce, tenencia o administración de su predio. Sin embargo, los asignatarios o adjudicatarios a que se refieren estas normas legales podrán entregar a terceros la tenencia o adminis-

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tración de sus predios mediante contrato de arrendamiento o de mediería, cuyo plazo no podrá exceder de 2 años, prorrogables por igual período por acuerdo expreso de las partes.

Excepciones: Con respecto a la prohibición general se establece una serie de excepciones:

a. Podrán enajenarse estos predios y derechos siempre que los asignatarios o adjudicatarios o quienes los hayan sucedido o subrogado en sus derechos y obligaciones, *paguen la totalidad de sus deudas* por saldo de precios y la totalidad de sus deudas que, por cualquier otro motivo o título, tengan con el Fisco.
b. También podrán enajenarse estos predios *cuando el adquirente haga suyas las deudas indicadas y se obligue a pagarlas en un plazo no superior a 7 años,* contados desde la fecha de celebración del acto de enajenación, plazo que en todo caso no podrá ser superior al que tenía el antiguo adjudicatario o asignatario.
Para ejercer esta facultad, el asignatario o adjudicatario deberá pagar la totalidad de las deudas que tuviere en favor del Instituto de Desarrollo Agropecuario.
c. Además, los asignatarios o adjudicatarios de los predios a que se refiere este D.L., sus sucesores y quienes los hayan subrogado en sus derechos y obligaciones, podrán celebrar actos o contratos destinados a transferir y ceder su dominio y demás derechos incorporados a su patrimonio en virtud de la asignación o adjudicación, si cuentan *con autorización* previa del Secretario Regional Ministerial de Agricultura que corresponda al lugar de ubicación del predio (a falta de éste, del funcionario que designe el Ministro de Agricultura). En tal caso el adquirente queda, en cuanto al saldo de precio, en las mismas condiciones en que se encontraba el asignatario o adjudicatario original.

Esta posibilidad tiene lugar:

1. Cuando el adquirente sea propietario de uno o más predios que le hayan sido asignados o adjudicados por las entidades señaladas en este D.L., y no tenga el dominio de tierras que, en conjunto, excedan a una unidad agrícola familiar.

2. Cuando el adquirente cumpla los siguientes requisitos:
   2.1. Tener la calidad de trabajador agrícola dependiente a la época de la solicitud y durante los 3 años inmediatamente anteriores o haber tenido esa calidad en cualquier tiempo durante 10 años, continuos o discontinuos;
   2.2. Ser chileno o extranjero con residencia definitiva en Chile:
   2.3. Ser mayor de 21 años;
   2.4. No ser propietario de tierras o serlo de un predio igual o inferior a la Unidad Agrícola Familiar;
   2.5. No encontrarse encargado reo por delito a que la ley señale pena aflictiva ni haber sido condenado, mediante sentencia de término, a pena aflictiva; y

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

2.6. No haber sido condenado, por sentencia de término, a una pena inferior a la señalada, en caso de reincidencia.

3. Cuando el adquirente fuere o hubiere sido trabajador agrícola durante a lo menos 3 años continuos, en algún predio sometido al proceso de Reforma Agraria, con ocasión del cual el propietario o legítimo tenedor hubiere perdido total o parcialmente la tenencia o administración del mismo, y cumpla además con los requisitos señalados anteriormente. (Ser chileno o extranjero con residencia definitiva en Chile, y requisitos siguientes).
Para ejercer esta facultad, el asignatario o adjudicatario *deberá pagar la totalidad de las deudas vencidas* que tuviere en favor del Instituto de Desarrollo Agropecuario y el *adquirente deberá hacer suyas las pendientes,* debiendo pagarlas en el plazo y en las condiciones pactadas por el asignatario o adjudicatario y vigentes a la fecha del contrato.[2]

3. *Sanción.*

Los actos y contratos que se celebren en contravención al art. 1 del D.L. 3.262 serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las responsabilidades del asignatario o adjudicatario por infracción a las obligaciones y prohibiciones contenidas en el respectivo título, o establecidas en la ley.

4. *Procedimiento.*

a. Los Notarios no autorizarán las escrituras en que conste la celebración de actos o contratos autorizados en estas disposiciones legales, que no se sujeten a las reglas precedentes; ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán las inscripciones correspondientes.

b. La escritura pública de enajenación deberá dejar constancia:

b.1. Del hecho de estar pendiente el pago de todo o parte del precio de la asignación o adjudicación o las demás deudas a que se refiere el art. 2 del D.L.; deberá insertarse certificado del Tesorero Comunal correspondiente, expedido con antelación no superior a 30 días a la fecha de la escritura, en que se acredite el monto del saldo de precio y el de las demás deudas y vencimientos.

[2]Estas normas son aplicables tanto a las enajenaciones efectuadas por los asignatarios o adjudicatarios como a aquellas que hagan sus sucesores o quienes los hayan subrogado o los subroguen en sus derechos y obligaciones en virtud de lo dispuesto en el inc. 5 del art. 3 del DL 1.600, de 1976, que señala: Sin perjuicio de lo establecido en esta disposición, no requerirá autorización para enajenar las tierras asignadas, una vez transcurrido el plazo de 3 años, contados desde la inscripción en el Conservador, y siempre que se hubiere pagado íntegramente la asignación.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

b.2. De la obligación del adquirente de pagar las deudas a que se refiere la letra anterior, con los reajustes e intereses correspondientes.

b.3. Del plazo total en que el adquirente se compromete a pagar las deudas referidas.

b.4. Del aumento del interés por tales deudas, a un 10% anual; y a un 18% anual, en caso de mora.

c. En caso de que se paguen las deudas mencionadas (recuérdese que la primera posibilidad de enajenar existe cuando se paga el total de lo adeudado) deberá dejarse constancia de ese hecho en la escritura de enajenación, mediante certificado expedido por la Tesorería Comunal respectiva; sin esa constancia, el instrumento no podrá ser autorizado por el Notario.

IV.- *SANEAMIENTO DE TITULOS DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAIZ.*

A.- *Textos legales:* Decreto ley 2.695 (D.O. 21 de julio de 1979). Decreto 562 (D.O. 6 de septiembre de 1979).

B.- *PRECEDENTES.*

El sistema de registro de la propiedad territorial chileno, implantado, como se sabe, poco después de la dictación del Código Civil, no obstante haber cumplido sus funciones fundamentales, ha demostrado importantes defectos, que se han acentuado con el avance del tiempo, el aumento y complejidad de las transacciones y, en fin, el perfeccionamiento de elementos técnicos que destacan más su atraso.

Las características de escasa legalidad registral, en cuanto el funcionario encargado de su mantenimiento no controla –ni podría hacerlo en las actuales condiciones– la validez y eficacia de los títulos que se inscriben, y la falta de un catastro comarcal o al menos de plano por cada predio, han influido en grado importante en la configuración del grave problema que aqueja desde mucho tiempo a la pureza de los títulos y antecedentes jurídicos de la propiedad raíz nacional.

Dos factores debe agregarse en la conformación del problema: a) *Por una parte,* la sucesión por causa de muerte, la cual permanentemente va originando comunidades hereditarias en inmuebles, y que obliga a efectuar diligencias judiciales y registrales para ponerles fin y volver al título saneado para el o los herederos respectivos; esos trámites frecuentemente no se efectúan por los interesados, los que, o simplemente se dividen de hecho, o celebran pactos con terceros que continúan enturbiando la situación ante el registro. b) *Por otra,* ha sido frecuente en Chile la existencia de normas limitativas de la facultad de dividir los predios, especialmente rústicos, con el fin de evitar los perniciosos efectos del minifundio; ahora bien, los afectados con tales limitaciones han insistido en infringirlas, efectuando divisiones de hecho que conducen al mismo resultado, de propietarios de predios o de cuotas en ellos, sin títulos

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

que justifiquen sus derechos claramente. A este último respecto, la reciente legislación que ha alzado esas limitaciones, y permite subdividir predios rústicos hasta en media hectárea, con la sola condición de que los lotes originados no cambien de destino, contribuirá a evitar que por este conducto de las subdivisiones ilegales aumente el problema de los títulos defectuosos; claro que, en otro sentido, se legitima la intensa subdivisión del suelo.

Con lo anterior, entre los predios que ostentan títulos defectuosos puede observarse dos clases de situaciones: a) La de inmuebles que por sus características, ubicación geográfica, condición de sus propietarios, etc., nunca se han incorporado al sistema del Registro, no obstante el tiempo que lleva en vigencia; al parecer, no son muchos. b) Y la de predios que, habiendo estado incorporados al sistema, han salido de su amparo, en cuanto ya sus antecedentes se han perdido o tornado muy dudosos en la cadena registral.

En general, las situaciones en dificultad llegan, en el país, a los cientos de miles y originan perjuicios que, aunque difíciles de cuantificar, son apreciables; desde luego, baste señalar que por la falta de título saneado, el propietario queda fácilmente marginado del crédito con garantía territorial.

La envergadura del problema ha llevado a la autoridad, en varias ocasiones, a la dictación de textos legales especiales que aborden la solución en forma masiva; en el fondo, la vía consiste en instaurar un procedimiento rápido, para acreditar la existencia de antecedentes que permitan inscribir un inmueble a nombre de su poseedor material. Se entrega el control del mecanismo a la autoridad judicial, con la colaboración de un servicio público, que generalmente ha sido una dependencia del Ministerio de Bienes Nacionales, a donde han de concurrir inicialmente los interesados. Puede agregarse que esas normas de excepción se han preocupado, principalmente, de las pequeñas propiedades, tanto rústicas como urbanas, pues en ellas es donde las dificultades son más acuciantes.

Entre estos cuerpos legales pueden mencionarse: Ley 6.382 (D.O. de 9 de agosto de 1939); Decreto con fuerza de ley R.R.A. Nº 7 (que es uno de los textos complementarios de la ley agraria de 1962; D.O. de 13 de febrero de 1963); Decreto con fuerza de ley Nº 6 (que es uno de los textos complementarios de la ley agraria de 1967; D.O. de 17 de enero de 1968, modificado por ley 17.699, D.O. de 14 de agosto de 1972); ley 16.741 (denominada de poblaciones en situación irregular, para el ámbito urbano, D.O. de 8 de abril de 1968, modificada por ley 17.645, D.O. de 8 de mayo de 1972).

Finalmente, ha aparecido el texto actual, que es el que será luego resumido.

De este último, debe destacarse la característica de que evita, en cuanto es posible, la participación judicial en el proceso de saneamiento; no habiendo oposición al solicitante, la inscripción a su nombre es dispuesta prácticamente por el organismo encargado de la aplicación del sistema; sólo en casos de controversia se llevan los antecedentes al tribunal, para la definitiva decisión. Este método agiliza notablemente la atención a los muchos interesados, aunque puede con ello aumentar la posibilidad de desvíos.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Merece también especial mención la circunstancia de que ahora viene precisada la situación en que queda quien obtiene título saneado, con indicación del modo de adquirir que operará. Como se verá luego, obtenido el título saneado, la ley dispone expresamente que queda en posesión regular del inmueble, y agrega que, al cabo de 1 año, adquiere el dominio por el modo de adquirir prescripción. Que se haya establecido expresamente algo semejante constituye un evidente progreso en relación a la legislación anterior; la solución en sí parece interesante, ágil, audaz y no exenta de peligro.

Otras particularidades del texto –que las hay notables en relación con los conceptos comunes del Derecho Civil– podrán apreciarse en la síntesis que sigue, aunque sin comentarios, dados los fines instrumentales de este trabajo.

Por último, no debe olvidarse que en la aplicación de estos procedimientos de saneamiento, en el afán de lograr un rápido avance en el mejoramiento de los títulos, se han originado situaciones de menoscabo al derecho de propietarios que han resultado sorprendidos por terceros, los que, de buena o mala fe, se amparan en estos textos en perjuicio de legítimos dueños o de quienes tienen mejores derechos. Los tribunales han conocido casos de esta naturaleza y han debido imponer las debidas correcciones, aun después de consumado el proceso y obtenido el título saneado. (V. a este respecto, Rev. de Derecho y Jurisprudencia. T. 68; secc. 2ª, p. 36 y T. 69; secc. 1ª, p. 36; ambos fallos se refieren a una misma causa).

C. *SINTESIS.*

1. *Ambito de aplicación.*

Este estatuto se aplica a los predios que a continuación se indican, y cuyos poseedores materiales carezcan de título de dominio inscrito:

a. Bienes raíces rurales cuyo avalúo fiscal sea inferior a 1.200 unidades tributarias;
b. Bienes raíces urbanos cuyo avalúo fiscal sea inferior a 480 unidades tributarias.

El avalúo considerado es el vigente a la fecha de presentación de la solicitud de saneamiento, a que luego se hará referencia.

Sin embargo, no se aplica a los terrenos comprendidos en poblaciones declaradas en situación irregular, a las tierras indígenas, a las comunidades sujetas a las disposiciones del decreto con fuerza de ley 5, de 1967 y a los terrenos de la Provincia de Isla de Pascua. Tampoco es aplicable a los inmuebles fiscales (arts. 7 y 8 del D.L.).

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

2. *Requisitos para solicitar el saneamiento.*

2.1. Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante 5 años, a lo menos. Esta posesión se acreditará por hechos positivos, de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que podría disputar la posesión. El pago del impuesto territorial podrá ser considerado como plena prueba de la posesión material cuando por su regularidad, continuidad y duración reúna los caracteres de gravedad y precisión suficientes para formar el convencimiento del servicio. (Art. 2 Nºs. 1 y 4 del D.L.).

2.2. Acreditar que no existe juicio pendiente en contra del solicitante, en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud. (Art. 2 Nº 2 del D.L.).

2.3. Ambos requisitos se acreditarán mediante declaración jurada prestada ante los abogados del servicio en la región o provincia respectiva. A falta de abogado, impedimento o ausencia, autorizará la declaración el subrogante legal del Director Regional o Jefe de Oficina Provincial que corresponda. (Arts. 5 y 6 del D.L. y art. 6 del Reglamento).

3. *Sanción en caso de dolo.*

El que maliciosamente obtuviera el reconocimiento de la calidad de poseedor regular de acuerdo con estas normas, será sancionado con las penas del art. 473 del Código Penal. Se presumirá el dolo cuando el interesado tuviere, a la fecha de presentar su solicitud, la calidad de arrendatario o mero tenedor, o haya reconocido dominio ajeno mediante un acto o contrato escrito. (Art. 9 del D.L.).

4. *Procedimiento.*

4.1. Debe presentarse una solicitud al servicio. Dicha solicitud tiene por finalidad que la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales le reconozca la calidad de poseedor regular del bien a fin de quedar habilitado para adquirir su dominio por prescripción de acuerdo a las normas especiales de este D.L. (Art. 1º del D.L. y arts. 2 y 3 del Reglamento).

4.2. El servicio admitirá a tramitación la solicitud, previo informe jurídico favorable, y siempre que a su juicio sea difícil u onerosa la regularización de la posesión por los procedimientos establecidos en otras leyes. (Art. 10 del D.L.).

4.3. El servicio dispondrá que personal técnico necesario compruebe, en el terreno, la concurrencia de los requisitos exigidos en el art. 2 y reúna los datos para individualizar el inmueble, levantando un plano en caso necesario. Esto último no será necesario cuando exista uno catastral o individual efectuado con

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

anterioridad por el servicio. Podrán también los interesados acompañar planos suscritos por un profesional idóneo, sujeto a la aprobación del servicio. (Art. 10 del D.L. y art. 9 del Reglamento).

4.4. Cumplidos los trámites indicados, el servicio deberá pronunciarse sobre la solicitud presentada, *acogiéndola o rechazándola.* Si la acepta, la resolución que lo haga deberá disponer que ella se publique por 2 veces en un diario o periódico que el servicio señale y ordenará, además, fijar carteles durante 15 días en el lugar que determine. Los avisos se publicarán los días 1º ó 15 de cada mes o en la edición siguiente a ellos si no apareciere en tales días. (Art. 11 del D.L. y arts. 7 y 8 del Reglamento).

4.5. Si no se dedujere oposición en el plazo de 30 días hábiles contados desde la última publicación y previa certificación de este hecho y del de haberse efectuado las publicaciones y colocado los carteles, el servicio podrá dictar resolución ordenando la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. (Art. 12).

4.6. En caso de denegarse la solicitud, el interesado podrá recurrir al subsecretario de Bitnes Nacionales, el que resolverá sin ulterior recurso. (Art. 13 del D. L.).

4.7. La inscripción en el registro se efectúa como lo indica el texto. (Art. 14 del D.L. y art. 10 del Reglamento).

5. *Efectos de la Inscripción.*

a. La resolución del servicio que acoja la solicitud se considerará como justo título, y una vez practicada la inscripción en el Registro, el interesado adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble para todos los efectos legales.

b. Transcurrido un año completo de posesión inscrita no interrumpida, contado desde la inscripción, el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción, la que no se suspenderá en caso alguno. (Art. 15 del D.L.).

c. Los poseedores de inmuebles inscritos con arreglo a estas disposiciones no podrán gravarlos ni enajenarlos durante el plazo de un año, contado desde la fecha de inscripción. Pero *podrán gravarse* en favor de organismos de crédito, estatales o privados, servicios públicos o instituciones creadas por ley o en las cuales el Estado tenga participación o representación.

Y podrán enajenarse en favor de organismos o instituciones mencionados anteriormente o en beneficio de una persona natural dueña de otra pequeña propiedad agrícola cuya explotación pueda complementarse con la de dichos predios. En este último caso el cumplimiento de los requisitos mencionados será acreditado por un certificado otorgado por el Servicio Agrícola y Ganadero.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

6. *Derechos que pueden hacer valer los terceros.*

6.1. Los terceros podrán oponerse a la solicitud presentada por el poseedor material del inmueble, fundando su oposición en alguna de las siguientes causales:

a. Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva;
b. Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante;
c. No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos exigidos por la ley; y
d. Ser una comunidad, de que forme parte el oponente, poseedora inscrita del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que aquélla se encuentre en liquidación. (Art. 19 del D.L.).

La oposición se hace valer ante el Servicio dentro de un plazo de 30 días hábiles, contado desde la última publicación; conoce de la oposición el Juez de Letras en lo civil del departamento donde estuviere situado el inmueble; el procedimiento aplicable está detallado en el D.L. (Art. 22).

6.2. Los terceros podrán, dentro del plazo de un año, contado desde la fecha de inscripción del inmueble, practicada por resolución administrativa o judicial, deducir ante el tribunal competente las acciones de dominio que estimen asistirles. El procedimiento aplicable en este caso será el sumario. Si el tribunal acoge la acción de dominio, ordenará cancelar la inscripción practicada (Arts. 26 y 27 del D.L.).

6.3. Sin perjuicio de los derechos anteriores, los terceros podrán demandar que los derechos invocados le sean compensados en dinero. Esta acción deberá ejercerse en el plazo máximo de dos años, contado desde la fecha de inscripción. (Arts. 28, 29 y 30 del D.L.).

V. *ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS.*

A.- *Texto legal:* Decreto–ley 993 (D.O. de 24 de abril de 1975); modificado por Decreto–ley 2.567 (D.O. de 5 de abril de 1979).

B.- *PRECEDENTES.*

1. Desde 1857 el arrendamiento de predios rústicos estuvo regido por las normas comunes dadas por el Código Civil para el contrato de arrendamiento (título XXVI; arts. 1915 a 1921), con algunas reglas especiales denominadas "Reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos" (párrafo 6; arts. 1978 a 1986).

Como es de suponerlo, aquella reglamentación se inspiraba en el principio de la autonomía de la voluntad, aplicación de la concepción

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

voluntarista que en buena parte motiva la estructura del derecho patrimonial del Código, vinculado al liberalismo económico dominante a la época de su elaboración.

El contenido fundamental del contrato quedaba, pues, entregado a la libre decisión de los contratantes y, en todo caso, las limitaciones que encontraban no eran superiores a las establecidas para el contrato de arrendamiento en general; las reglas del párrafo 6, en efecto, sólo se refieren a cuestiones de carácter secundario, como las diferencias de cabida del predio arrendado, conservación del predio y sus plantaciones y una norma sobre desahucio mínimo de un año. Pronto haremos referencia nuevamente a estas disposiciones.

2. Luego de 100 años, tal situación fue modificada en 1962. Las nuevas disposiciones aparecieron dentro del proceso de reforma del sistema de tenencia de la tierra que se intentó en ese tiempo. Con la dictación de la primera Ley de Reforma Agraria, apareció un texto legislativo que modificaba, aunque sólo parcialmente, las libertarias normas del Código Civil: el Reglamento de Reforma Agraria (RRA) Nº 2 de 12 de enero de 1963 (D.O. de 7 de febrero de 1963).

Las modificaciones no fueron muchas; en general, puede decirse que se mantuvo la autonomía de la voluntad como principio dominante. Nada se dijo en materia de renta, forma del contrato, mecanismo de acceso a la propiedad por parte del arrendatario, causales de extinción del contrato, etc. Pero sí se establecieron disposiciones sobre plazo mínimo de duración del arriendo: 6 años; sobre destino de parte de la renta, que el arrendador debía utilizar en inversión para mejoras; normas técnicas sobre conservación de suelos y otras. Esta legislación constituyó, en todo caso, la introducción de una tendencia limitativa de la libre voluntad de los contratantes que culminó en el estatuto siguiente en un auténtico contrato dirigido.

3. Un nuevo estatuto apareció en 1967, con la Ley 16.640. Al igual que en la oportunidad anterior, se consideró aquí el problema del arrendamiento de predios rústicos. El art. 196 de la ley estableció las bases con las cuales habría de elaborarse una nueva regulación del contrato, lo que se produjo con el Decreto con Fuerza de Ley (DFL) Nº 9, de 15 de enero de 1968. (D.O. de 26 de enero de 1968).

Del mensaje con que el proyecto de ley agraria fue enviado al Congreso Nacional y del articulado del DFL 9 se desprende que las finalidades que se perseguían con el estatuto dictado eran las de un incremento de la producción y de la productividad de los predios arrendados, para lo cual, se decía, era indispensable lograr una fuerte vinculación del arrendatario con las tierras explotadas, crear la estabilidad de la empresa agraria e inducir a la inversión para mejorar la infraestructura de las explotaciones. Para lograr estos propósitos se elaboró un estatuto que significó: a) Una estricta regulación del contrato de arrendamiento en sus aspectos fundamentales, como el plazo de duración, renta máxima, destino de la renta, causales de extinción; b) Una decidida protección jurídica al arrendamiento, con la regulación siempre en su favor de esas mismas materias y con otras instituciones como los derechos de prórroga y de compra preferente.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La regulación detallada de cada una de estas materias –a las que se hará referencia al tratar el nuevo texto legal– limitó rigurosamente la voluntad de los contratantes, transformando al contrato de arrendamiento de predios rústicos en otro contrato dirigido.

4. Finalmente, ha aparecido una nueva reglamentación para el contrato que, por un camino opuesto, pretende obtener finalidades similares a las que se proponía el texto precedente: el Decreto Ley 993.

En los considerandos del D.L. se enuncian expresamente las finalidades que se han tenido en cuenta para la dictación del nuevo texto; fundamentalmente, se trata de establecer normas lo suficientemente flexibles, se dice, que permitan el flujo de capitales y capacidad empresarial al sector agropecuario, lo que no se lograba anteriormente debido a una regulación excesivamente escrita.

Efectivamente, como se verá, la nueva reglamentación levanta las limitaciones a la voluntad de los contratantes, al hacer revivir las liberales normas del Código Civil, que reserva al albedrío de arrendador y arrendatario la conclusión del contrato. En síntesis, luego de establecer algunas pocas disposiciones sobre forma del contrato, cabida máxima del predio arrendado, subarriendo, cuya prohibición se mantiene, y algunas otras, el nuevo cuerpo deroga el DFL 9 –y el art. 196 de la Ley 16.640 que señalaba las bases por las que debía dictarse el DFL 9– y se remite, en todo lo demás, al Código Civil que, como se dijo, no establece restricciones a las partes en los aspectos fundamentales.

Lo anterior significa que, para lograr la misma finalidad última del anterior estatuto, es decir, el incremento de la producción agropecuaria en los predios arrendados, el nuevo texto lo intenta con un instrumento de características completamente opuestas: libertad para los contratantes en lugar de dirigismo por parte del legislador.

C.- *SINTESIS.*

1. *Descripción.*

Con el nombre de "Arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros" el Decreto Ley consta de 20 artículos permanentes y 1 transitorio. Se agrupan las disposiciones en 5 títulos:

Tít. I "Disposiciones generales";

Tít. II "De los arrendamientos de predios rústicos";

Tít. III "De las medierías y aparcerías";

Tít. IV "De las otras formas de explotación por terceros" y

Tít. V "Derogación de disposiciones legales".

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

2. *Ambito de aplicación.*

2.1. *En el tiempo.*

No existe en el texto una disposición especial de vigencia, por lo que rige desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial, de modo que los contratos que se celebren con posterioridad a tal fecha han de someterse a sus disposiciones.

Pero los contratos actualmente en ejecución se regirán por el DFL 9 o el texto anterior bajo el cual se hubieren celebrado, con dos excepciones: los derechos de prórroga del contrato de arrendamiento y de compra preferente del predio arrendado, establecidos por el DFL 9 a favor del arrendatario, se declaran extinguidos (art. único, transitorio).

A propósito de estas excepciones podría presentarse un problema de constitucionalidad de la disposición transitoria. Al dictarse el DFL Nº 9, se dispuso que el plazo de 10 años de duración mínima del contrato, que establecía, se aplicaría también a los contratos en ejecución a la fecha de su publicación. Una parte arrendadora, a quien se pretendió aplicar ese precepto cuando solicitaba la restitución del predio por vencimiento del plazo que había estipulado para el arriendo, recurrió ante la Corte Suprema, sosteniendo que la norma era inaplicable por inconstitucional. La Corte estableció entonces el siguiente razonamiento: 1) Que los bienes pueden ser corporales e incorporales; los primeros pueden ser muebles o inmuebles y los segundos, derechos reales o personales; 2) El dominio o propiedad puede recaer sobre cualquiera de estas clases de bienes (arts. 565, 576, 583 del Código Civil); 3) Al celebrarse un contrato de arrendamiento, la arrendadora incorporó a su patrimonio el derecho de exigir la restitución al terminar el plazo prefijado; 4) Tal derecho es una de las formas que reviste el derecho de propiedad; 5) Luego, si, posteriormente al contrato, una ley –el DFL Nº 9– aumenta el plazo mínimo de duración del arriendo aun para los celebrados con anterioridad a la nueva ley, está privando de parte de su dominio a la arrendadora, sin las exigencias establecidas por la Constitución para tal privación; 6) Como consecuencia, el nuevo texto –el DFL Nº 9– era inconstitucional en esas disposiciones y, por tanto, inaplicable (Fallos del Mes. Diciembre de 1968).

El razonamiento anterior, ratificado en otras oportunidades por el Alto Tribunal, sugiere dos observaciones:

En primer término, ese planteamiento significa alterar completamente todo el sistema de aplicación en el tiempo de las leyes contractuales. En efecto, al considerarse como una forma del dominio a los derechos emanados del contrato, sin más particularidades, el derecho de la contratación es elevado en su protección de la retroactividad a la jerarquía constitucional; a través del esquema del derecho de propiedad, ya no podría haber retroactividad en esta materia, pues no puede haberla respecto

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

del derecho de dominio, salvo naturalmente que se cumpla con las exigencias constitucionales para una privación de la propiedad.[3]

Y, en segundo lugar, debe reconocerse que aquella argumentación de la Corte se encuentra en completa armonía con el sistema del Derecho Patrimonial del Código, que considera "cosas" a los derechos, que considera "bienes" a los derechos, en otras palabras, que considera a los derechos como "objetos" de derechos.

El planteamiento anterior podría aplicarse ahora para proteger los derechos de prórroga del contrato y de compra preferente, establecidos en favor del arrendatario, que habrían ingresado a su patrimonio al celebrarse el respectivo contrato de arrendamiento y que el D.L. 993 elimina incluso en los contratos celebrados antes de su vigencia. Sin embargo, conviene considerar la debilidad de la situación actual, puesto que es discutible la calidad de derecho completamente configurado que pudieran tener los de compra preferente y de prórroga, para el arrendatario, ya que ambos están supeditados a la voluntad del arrendador; respecto del primero, en cuanto de él depende enajenar o no el predio arrendado y sólo al aparecer su voluntad de enajenarlo se configuraría completamente –podrá decirse– el derecho de compra preferente; y respecto del segundo, en cuanto la voluntad del arrendador puede impedir la posible prórroga del contrato, y, en todo caso, con su oposición la prórroga quedaría supeditada a la decisión judicial.[4]

2.2. *En el espacio.*

El texto se aplica a todo el territorio nacional, con dos excepciones:

a. No se aplica al arrendamiento de terrenos fiscales (art. 1º). Para ellos rigen otros cuerpos legales; y
b. No se aplica tampoco a los contratos de arrendamiento, medierías o aparcerías a que se refiere el art. 8 de la Ley 17.729 (art. 1º), es decir, a los celebrados en las zonas de aplicación de la Ley de Protección de Indígenas.

[3] Posteriormente la Corte parece haberse decidido a morigerar los extremos de esta postura, haciéndolo a través del concepto de Derecho de Propiedad; utilizando la modificación constitucional de la ley 16.615 –no era necesaria esa modificación para estos efectos–, ha establecido que el legislador puede limitar el ejercicio de los derechos de los contratantes en beneficio del interés común, acorde ello con la función social del derecho de dominio. No se retracta en todo caso y no podría hacerlo ante los textos del Código, de su planteamiento anterior. V. "Fallos del mes". Diciembre de 1973.

[4] Más clara es la situación del arrendatario cuyo arrendador propietario había ya enajenado el predio a la dictación del D.L. Nº 993 sin respetar su derecho de compra preferente; si para configurarse el derecho de compra preferente es necesaria la manifestación de voluntad del arrendador en orden a enajenar, esa manifestación de voluntad ya existía al aparecimiento del nuevo texto –tan manifestada estaba que efectivamente había enajenado– y por tanto, ya estaba plenamente configurado su derecho de compra. Como en tal caso el arrendatario tiene, según el DFL Nº 9, acción de nulidad en contra de la venta hecha por el arrendador al tercero, si para enervar esa acción de nulidad se le opone al arrendatario la disposición transitoria del D.L. Nº 993 que le declara extinguido su retracto, podría él intentar la inaplicabilidad del precepto por inconstitucional, apoyado en la jurisprudencia antes referida.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Por otra parte, hay ciertas restricciones particulares, como la del art. 3, que impiden celebrar arrendamiento, medierías o aparcerías en las zonas fronterizas con personas naturales o jurídicas extranjeras, y la del art. 6 por la que la limitación de extensiones dadas en arriendo no las hace aplicables a las provincias de Aysén y Magallanes.

2.3. Finalmente, en cuanto a la categoría de bienes regidos por el Decreto, se aplica a todo predio rústico (art. 1º), en la acepción señalada para el término por la Ley 16.640 de Reforma Agraria: "Todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, esté comprendido en zonas rurales o urbanas" (art. 1º, letra a) de la ley).

Sin embargo, no se aplica el texto al arrendamiento de predios rústicos ubicados en áreas urbanas y que tengan una cabida inferior a 1 hectárea física, en cuyo caso se aplica la legislación sobre arrendamiento de predios urbanos (Decreto Ley Nº 964, de 12 de abril de 1975) (art. 1º inc. 2º).

3. *Forma del contrato.*

Manteniendo las prescripciones del DFL 9, y de la mayoría de las legislaciones sobre la materia[5], el nuevo decreto induce a la celebración del contrato por escrito. Si no se pacta por escrito, es todavía válido, pero en tal caso el contrato se regirá por la legislación aplicable, fundamentalmente este decreto, y en lo no previsto, por lo que declare el arrendatario, salvo prueba en contrario (art. 5º). Los términos eran, en general, los mismos en el DFL. 9 y, como entonces, el contrato de arrendamiento de predios rústicos sigue siendo esencialmente consensual; su escrituración no es ni solemnidad, ni formalidad habilitante; se trataría de una formalidad de prueba, ya que, si falta, se produce una alteración probatoria de su contenido.

La exigencia de los dos testigos, mencionada en el art. 5º, es nueva, pero, por la redacción del precepto, se observa que su ausencia no produce consecuencias si el contrato se escrituró.

4. *Renta.*

En la legislación precedente era ésta una de las materias más estrictamente reguladas, dentro de lo limitativa que era, como ya se ha dicho. Se limitaba en cuanto a su monto –como máximo se permitía el equivalente a un 10% del avalúo fiscal para los efectos de la contribución territorial–, a su naturaleza –debía pactarse y pagarse en dinero–, a su forma de pago –dos cuotas anuales con fechas de exigibilidad– y hasta en parte de su destino –un 10% de ella debía destinarse a inversiones en el predio y hasta un 5%, además, en ciertos casos, a viviendas–.

[5]Cf. FAO "Los arrendamientos rústicos, Principios de legislación". 2ª edición revisada por Emmanuel Abensour y Pedro Moral-López. Roma, 1966, pág. 7.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La regulación de la renta en los términos señalados parece excesiva y, junto con el plazo mínimo de duración del arriendo, han sido factores que pueden haber contribuido al desaliento en la oferta de predios rústicos para darlos en arriendo. Aunque es conveniente recordar que la mayoría de las legislaciones establecen normas limitativas en esta materia y son cada vez menos numerosas las que dejan a los contratantes entera libertad para pactar el monto de la renta.[6]

La legislación actual ha cambiado la situación bruscamente: del extremo de la limitación del Derecho precedente, se ha cambiado al otro de la entera libertad para los contratantes. En efecto, el Decreto Ley nada dispone en cuanto a la renta, y como en lo no previsto por él rige supletoriamente el Código Civil y éste no contiene tampoco limitaciones, queda entregada su determinación al acuerdo de los contratantes.

Dentro de la notoriedad del cambio referido, destaca una situación particular relativa al precio del arrendamiento: en el DFL. Nº 9 se permitía al arrendatario solicitar al juez que dispusiera un aplazamiento del pago de la renta cuando a causa de siniestros se viere notoriamente afectada su capacidad de pago, cumplidas ciertas exigencias (art. 10); con ello se introducía, como regla excepcional, una verdadera aplicación de la antigua y conocida teoría de la imprevisión para el caso particular[7]. Al tener que examinar el Código Civil en materia de renta, por disponerlo así el Decreto Ley, nos encontramos con que una posibilidad similar no se contempla para el arrendatario y, además, dentro de una inspiración exactamente contraria a la del precepto del DFL. Nº 9, una de las escasas normas del Código dispone que "el colono no tendrá derecho para pedir rebaja del precio o renta, alegando casos fortuitos extraordinarios, que han deteriorado o destruido la cosecha" (art. 1983).

5. *Plazo mínimo.*

El establecer o no un plazo mínimo de duración es una de las materias de mayor importancia en la regulación del arrendamiento rústico. La legislación anterior, como la mayoría de las legislaciones extranjeras[8], contenía un plazo mínimo, exigencia que ya venía desde antes del DFL. Nº 9; el RRA. Nº 2 de 1962 había dispuesto como duración mínima el plazo de seis años; luego el DFL. Nº 9, quizás exagerando las justificaciones, aumentó ese plazo a diez años (art. 11). La estabilidad de la empresa agraria, que estimula al arrendatario a efectuar inversiones y mejoras en el predio arrendado, seguro de que podrá recuperarlas suficientemente, es la justificación que se da para el establecimiento de un plazo mínimo de duración, así como de la prórroga de la vigencia del contrato. El largo plazo de diez años

6Cf. FAO, Ob. cit. pág. 55.
7La posibilidad de revisión de la renta por el Tribunal es bastante frecuente en las legislaciones sobre arrendamiento rústico, por el riesgo que implica la explotación agraria. Cf., por ejemplo Cozzi, Adalberto "El Contrato de arrendamiento rural", Arayú. Buenos Aires, 1953; pág. 51. Bonet Correa, José "Exposición sintética del Derecho de arrendamientos". Santiago de Compostela, 1952; pág. 85.
8Cf. FAO. Ob. cit., pág. 15; Cozzi, Adalberto. Ob. cit. pág. 37; Bonet Correa, José. Ob. cit. pág. 88.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

del estatuto anterior parece haber contribuido especialmente, sin embargo, a una fuerte contracción en la oferta de predios rústicos en arriendo.[9]

Con un criterio opuesto, el nuevo texto no contempla plazo mínimo alguno, y su remisión al Código Civil, que tampoco dispone ningún plazo mínimo, trae como consecuencia la plena libertad de los contratantes para regular la duración del contrato que convengan[10]. Tal situación contribuirá, sin duda, a estimular a los propietarios a ofrecer predios en arrendamiento, aunque no es posible asegurar la influencia que tal alternativa produzca en relación con la estabilidad de las explotaciones.

Debe agregarse que el Código Civil, en las reglas particulares relativas al arrendamiento de predios rústicos, dispone que "no habiendo tiempo fijo para la duración del arriendo, deberá darse el desahucio con anticipación de un año, para hacerlo cesar" (art. 1985).

El Código Civil exige ciertas autorizaciones para que algunas personas puedan dar en arrendamiento determinados predios rústicos por más de 8 años (arts. 1749, 1756 y 1757 para el marido; arts. 256, 407 y 1969 para el padre de familia y el guardador). Esos preceptos presentaban algunos problemas de armonía con el DFL Nº 9 respecto del plazo mínimo de duración impuesto por éste. Con la nueva legislación, que no impone plazo mínimo, esos conflictos desaparecen, manteniendo su vigor las referidas disposiciones del Código.

6. *Acceso a la propiedad del predio arrendado.*

La posibilidad de que el arrendatario tenga acceso a la propiedad del predio arrendado ha sido contemplada por muchas legislaciones[11]; el Derecho anterior, DFL. 9, en uno de sus propósitos, el de incrementar la vinculación del labrador con la tierra que explota, consagraba para ello el mecanismo del retracto o derecho de preferencia en la compra del inmueble, si el propietario arrendador manifestaba voluntad de enajenarlo (art. 14).

Como derecho derivado de la ley, ese retracto desaparece con la nueva legislación, pues no se contempla en el texto ni en las normas del Código Civil, a las que se remite. Más aún, el Decreto Ley expresamente declara extinguido ese retracto en los contratos de arrendamiento vigentes a la fecha de su dictación, a lo que ya se ha hecho referencia en una oportunidad anterior.

9El desanimar a los propietarios a ofrecer sus predios en arriendo quizás no preocupaba mayormente al legislador de 1967, en su afán de disminuir la existencia de propietarios no cultivadores y cultivadores no propietarios; al parecer se trataba de que los propietarios cultivaran personal o directaminte sus predios y si no estaban en condiciones de hacerlo, se decidieran a enajenarlos. En este mismo orden de ideas, los asistentes a una Conferencia Mundial de Reforma Agraria convocada por el Fondo de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO), estimaban el arrendamiento como una situación que debía tenerse por eminentemente transitoria. "Informe de la Conferencia Mundial de Reforma Agraria, 1966". FAO. Roma. 1966. pág. 44.

10Debe recordarse sí, el plazo máximo de 2 años, para los casos contemplados en el D.L. 3262, ya referido.

11Cf. FAO. Ob. cit. pág. 64.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

7. *Expropiabilidad y prohibiciones relacionadas con la ley agraria.*

De conformidad con lo dispuesto en el art. 7 de la ley 16.640 de Reforma Agraria, eran expropiables los predios rústicos dados en arrendamiento u otra forma de explotación por terceros, o medierías, cuando se infringían algunas determinadas disposiciones de la legislación que regulaban esos contratos; esas determinadas disposiciones que, infringidas, configuraban la causal de expropiación, se señalaban en el art. 53 del DFL Nº 9.

El art. 20 del Decreto Ley 993 ha derogado expresamente la disposición del art. 7 de la ley 16.640, de manera que ya no existe causal de expropiación por infracción a la legislación arrendaticia. Posteriormente, se han derogado, en general, las causales de expropiación de la citada ley.

Finalmente, por el art. 6º se impedía a toda persona natural o jurídica arrendataria o dueña de predios rústicos, tomar en arrendamiento terrenos –así dice la ley, pero ha de entenderse "predios rústicos"– que aisladamente o en conjunto excedan los límites fijados por el art. 20 de la ley 16.640 –320 hectáreas de riego básicas–, sin previa autorización del Servicio Agrícola y Ganadero. Y para estos efectos se consideraban como un todo los terrenos de propiedad o tomados en arrendamiento por cualquiera de los cónyuges, en los términos previstos en el art. 3º inc. final de la ley 16.640 –es decir, considerándose como un solo todo los de dominio de ambos cónyuges y tomados en arriendo por cualquiera de ellos aunque estén separados de bienes, salvo que estén divorciados a perpetuidad– y/o de los hijos menores de 21 años. Esta disposición fue derogada por el D.L. 2567.

(La prohibición estaba también establecida en el DFL Nº 9 aunque con algunas diferencias; así, por ejemplo, mientras antes se establecía que no podían tomar en arriendo –ninguna extensión– "aquellos que fueren propietarios o arrendatarios de otros predios rústicos cuya superficie exceda de 80 hectáreas de riego básicas", ahora el límite no se fija a la superficie que se tiene actualmente en dominio o arriendo, sino a lo que se puede tomar en arrendamiento; si se es dueño o arrendatario –de cualquier extensión– no se puede tomar en arriendo sino hasta 320 hectáreas de riego básicas, salvo autorización del SAG; además, se computaban en el precepto anterior también los derechos que el arrendador hubiere tenido en comunidades o sociedades de personas, considerándose que era dueño exclusivo de una extensión proporcional a sus derechos en la comunidad o sociedad).

8. *Extinción.*

Al tratar este punto debe hacerse previamente una referencia a dos derechos que favorecen al arrendatario, muy relacionados con la extinción del arrendamiento y que, en común, contribuyen al muy útil mantenimiento de la explotación agraria; tales son el derecho de prórroga del contrato y el respeto al arrendamiento.

a. *Prórroga:* En el DFL 9 existía el derecho del arrendatario a obtener la prórroga del contrato, por tres años, si notificaba al arren-

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

dador antes del último año, en orden a que no tenía intención de terminar el arriendo; debía para ello cumplir ciertas exigencias; el arrendador podía oponerse a dicha prórroga y en tal caso decidía el tribunal (arts. 12 y 13).

En el texto actual no se establece tal posibilidad; incluso, para los contratos vigentes a su dictación, como se ha dicho, dispuso expresamente la extinción de este derecho (art. único transitorio). Tampoco está contemplada en términos similares en el Código Civil, al cual el Decreto Ley se remite. Existe sí, en el Código, la conocida y antigua reconducción tácita, en base a pago de renta u otros hechos demostrativos, tratándose de arrendamiento de inmuebles: por 3 años en los urbanos y por el tiempo "necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos" (art. 1956).

b. *Respeto del arrendamiento:* El DFL 9 consagraba el respeto al arrendamiento, al disponer que el adquirente de un predio arrendado queda subrogado en los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento (art. 21); el Decreto Ley mantiene el mismo principio: "Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario" (art. 10).

Esta disposición, en general conveniente, puede dar origen a situaciones difíciles o perjudiciales para los adquirentes de predios rústicos. En primer término, nos parece que, por la especialidad y la fecha posterior, esta norma prima sobre el art. 1962 del Código Civil, que da reglas sobre el respeto del arriendo por los adquirentes de la cosa arrendada. Por otra parte, no existe ya la obligación de declarar bajo juramento, por parte del dueño de un predio que lo enajena, si está o no dado en arrendamiento. Así como el adquirente a cualquier título debe respetar el arrendamiento, puede un comprador de un predio rústico encontrarse, luego de la compra, con la existencia de un arrendamiento, que puede ser por un largo período y que debe soportar; puede, claro está, intentar alguna indemnización de parte del vendedor, pero el arriendo subsiste; conviene, por lo mismo, para mejorar la posición del comprador, exigir del vendedor una declaración expresa en orden a que el predio no está actualmente dado en arrendamiento. Más todavía, para burlar a acreedores, incluso hipotecarios, podría un deudor dar en arriendo su predio rústico, por un extenso período, mediante un simple instrumento privado, como es suficiente, con lo que el inmueble perdería mucho valor para las pretensiones de dichos acreedores; en una eventual subasta, el largo arrendamiento vigente desanimaría a los interesados, porque –repetimos– el "arriendo debe ser respetado por el adquirente a cualquier título" (deben tenerse en cuenta sí los arts. 1.703 del Código Civil y 419 del Cód. Orgánico de Tribunales).

Si el predio es expropiado, el arriendo se extingue, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el arrendatario de obtener indemnización

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

por el expropiante. (Art. 20 del D.L. 2.186, sobre procedimiento de expropiación, D.O. de 9 de junio de 1978).

En cuanto a las causales de terminación, el DFL 9 contemplaba taxativamente 12 causales (art. 19). Derogado ese texto y no precisando el Decreto Ley las causales de extinción, han de aplicarse las señaladas por el Código Civil. Como en el párrafo sobre arrendamiento de predios rústicos no se señalan causales especiales de extinción, hay que remitirse a lo dispuesto para el arrendamiento de cosas. El art. 1.950 establece que el arrendamiento expira de los mismos modos que los otros contratos y especialmente por cuatro causales que indica. Se hará una referencia a estas causales especiales, con relación al arrendamiento rústico.

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada; de difícil ocurrencia tratándose de terrenos rústicos;
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo. Como se dijo, la estipulación del tiempo de duración del contrato queda entregada al libre acuerdo de los contratantes. Además, según lo dispone el art. 1.954, si se ha fijado tiempo de duración o si el tiempo es determinado por el servicio a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, no es necesario el desahucio;
3. Por la extinción del derecho del arrendador. Tratándose de esta causal ha de aplicarse, en primer lugar, la regla especial del art. 10 del Decreto Ley, a la que antes se ha hecho referencia, y por la cual el adquirente del predio, a cualquier título, está obligado a respetar el arriendo; de modo que si el derecho del arrendador expira porque vendió el predio, por ejemplo, el arriendo subsiste con el nuevo propietario. Pero en caso de expropiación, se aplican los preceptos antes citados.

   De otra parte, el respeto al arriendo, del art. 10, que obliga al adquirente a soportar el arriendo, está contemplado en casos de transferencias de dominio del predio –expresa que "el nuevo propietario" deberá mantener el arriendo–; por tanto, puede concluirse que se aplica la causal extinción del arriendo por resolución del derecho del arrendador, en los casos en que la resolución del derecho se produce sin operar una transferencia del dominio, como cuando el predio lo dé en arriendo un usufructuario; en esta situación, al terminar el usufructo terminaría el arriendo, por la causal resolución del derecho del arrendador; a menos que se estime que en tal caso habría un plazo tácito, derivado de la duración del usufructo, en cuyo evento se llega también al término del contrato pero por una causal distinta: el vencimiento del plazo;
4. Por sentencia del juez. Esta posibilidad de extinción es bastante amplia y en realidad no es una causal propiamente, sino la forma como se concretaría una causal que se invoque y en que sea necesario recurrir a la declaración judicial. En términos de fondo, podrá tratarse de una acción derivada de los principios comunes del derecho de contratación que se dé en el arriendo.

   El art. 9 del Decreto Ley contiene un típico caso en que puede configurarse una causal de fondo, que formalmente adoptará la especie

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

de sentencia judicial; según ese precepto, puede pedirse la terminación anticipada del arriendo si el arrendatario infringe disposiciones sobre subarriendo, cesión o introducción de mejoras (contenidas en el art. 8º). Habrá de recurrirse, en tal eventualidad, al tribunal para que disponga esa anticipada terminación.

A las anteriores causales ha de agregarse:

5. El desahucio por cualquiera de los contratantes, cuando no se ha señalado plazo de duración; según el art. 1.985 deberá darse con una anticipación de 1 año a lo menos, contado en la forma que esa disposición señala, si las partes no han convenido otra regla; y
6. Merece una aclaración la situación que se produce al fallecer algunos de los contratantes. No obstante que los autores nacionales parecen inclinarse por la solución de que el arrendamiento –en general– no es un contrato intuito personae y por tanto no termina con la muerte de los contratantes[12] y que no habiendo disposiciones especiales en el Decreto Ley Nº 993 procede aplicar las normas comunes del Código en materia de arrendamiento de cosas, conviene efectuar observaciones en relación con el arrendamiento rústico. El principio del mantenimiento de las explotaciones, recordado insistentemente por la doctrina agraria en la regulación de este contrato, considerado en la legislación extranjera, recogido en el estatuto chileno precedente y no repudiado expresamente en el texto en vigor –aunque evidentemente disminuido–, debe tenerse aquí en consideración.

a. *Fallecimiento del arrendador:* Al caso de aplicarse el art. 10 del Decreto Ley, que dispone, como antes ya se ha dicho, que si el predio se "transfiere" a cualquier título, el nuevo propietario debe respetar el arriendo, así puede entenderse no obstante que a la voz "transferencia" se le tiene asignada generalmente la acepción de traspaso entre vivos. Si se persiste en esta última consideración y se afirma por ello la inaplicabilidad a esta situación, del art. 10 del Decreto Ley, éste no solucionaría el problema, con lo que debemos recurrir al Código; y allí, en el arrendamiento de cosas, surge el art. 1.962, que en su Nº 1 obliga a respetar el arriendo a "todo aquel a quien se transfiere el derecho de arrendador a título lucrativo" y esa disposición también se ha estimado como comprensiva de los sucesores mortis causa; en otros términos, dándosele aquí a la expresión "transferencia" un amplio sentido, se considera que el nuevo propietario debe respetar el arriendo sea que la adquisición la hizo por "transferencia" propiamente –traspaso entre vivos– o por "transmisión" –traspaso mortis causa–[13]. La conclusión de continuación del arriendo con los sucesores del arrendador, utilizando ya el art. 10 del Decreto Ley, ya el art. 1.962 del Código, se ve reforzada con otras dos consideraciones: el principio de la transmisibilidad general de

12Así, por ejemplo, Alessandri Rodríguez, Arturo: "De los Contratos". Versiones taquigráficas de Clases. Zamorano y Caperán. Stgo. 1936, pág. 177.
13Cf. Alessandri Rodríguez, Arturo. Ob. cit. pág. 176.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

los derechos y obligaciones de la sucesión por causa de muerte, sintetizada en las expresiones de "quien contrata lo hace para sí y para sus herederos"; y la noción del mantenimiento de las explotaciones agrarias, a que antes se ha hecho alusión, y que aconseja la continuación del arrendamiento.

El posible carácter intuito personae del arrendamiento, que podría aquí recordarse, es especialmente débil respecto de la persona del arrendador.

El art. 21 del derogado DFL 9, correspondiente al actual art. 10 del Decreto Ley, en cuanto al respeto de arriendo, solucionaba el problema con una redacción más comprensiva; disponía que el "adquirente" de un predio rústico se subrogaba en los derechos y obligaciones emanados del contrato de arrendamiento; la genérica expresión "adquirente" permitía sin duda incluir también al que recibía el predio por causa de muerte; la solución era, por cierto, la misma que ahora se propone.

b. *Fallecimiento del arrendatario:* No hay norma particular para la situación; procede aplicar el principio de la transmisibilidad general de los derechos y obligaciones, a que antes se ha hecho referencia, con lo que se concluye en que el arriendo tampoco termina por la muerte del arrendatario; la necesidad del mantenimiento de la explotación agraria, como en el caso anterior, se beneficia con esta solución; el carácter intuito personae que pudiera atribuirse al arrendamiento, y que se aplicaría particularmente a la persona del arrendatario, no tiene la fuerza suficiente para modificar la conclusión sostenida.

Con lo anteriormente expuesto, si son dos o más los sucesores del arrendador, o del arrendatario en su caso, que continúan en el arriendo, pueden suscitarse algunas dificultades, principalmente en cuanto a las obligaciones derivadas del contrato. Es un problema común a todos los arrendamientos, y su análisis corresponde, por lo mismo, al derecho general de los contratos. El DFL 9 establecía unas disposiciones (art. 22) para el caso de fallecimiento del arrendatario –en que parece más posible la creación de conflictos–, que concluían en la atribución del arriendo a uno solo de los herederos.

9. *Procedimiento.*

El texto primitivo del DL 993 establecía que las controversias relativas a la materia serían resueltas por el Juez de Policía Local del departamento en que estuviere ubicado el inmueble o de cualquiera de los departamentos si estuviere ubicado en más de uno, conforme al procedimiento sumario. El DL 2.567 modificó el precepto, reemplazando al Juez de Policía Local por el Juez de Letras.

La disposición agrega que las partes pueden someter las controversias al conocimiento de un árbitro, el que actuará según el procedimiento que los contendores le indiquen y, a falta de esa indicación, conforme al procedimiento de los árbitros arbitradores.

Artículo: Estado jurídico actual del suelo rústico en Chile
Revista: Nº170, año XLVIX (Jul-Dic, 1981)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

10. *Reglas especiales en cuanto a la mora en el pago de la renta.*

El art. 11 del DL dispone que en lo no previsto por este texto, se aplican, como se ha dicho, las reglas comunes de los contratos, en especial las del Título XXVI del Libro IV del Código Civil (es decir, las del contrato de arrendamiento). El DL 2.567 agregó a dicho art. 11 tres incisos:

"No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien, a lo menos treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará con el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.

Cuando se ejercite ante la Justicia Ordinaria la acción aludida en el inciso precedente, la segunda de las reconvenciones se practicará en la audiencia de la contestación de la demanda, la que se celebrará el 31º día hábil siguiente a la última notificación.

Demandado el pago de las rentas, se entenderán siempre comprendidas en la acción, las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que la restitución o pago se efectúen. En lo demás el procedimiento se seguirá en conformidad con lo dispuesto en el artículo 611º del Código de Procedimiento Civil".