

Año XIV - Abril - Junio de 1946 - N.º 56

Revista de Derecho

DIRECTOR: DAVID STITCHKIN BRANOVER
SECRETARIO: ORLANDO TAPIA SUAREZ

SUMARIO

	<u>Pág.</u>
ANIBAL BASCUÑAN VALDES	«El lecho cotidiano». Noticia de una institución singular en un manuscrito olvidado 225
BERNARDO GESCHE MÜLLER	La constitución de pequeña propiedad agrícola 247
GERMAN MARTINEZ BUSTOS	Constitución y saneamiento de la pequeña propiedad agrícola 267
HUGO TAPIA A.	Del abandono de la instancia en relación con los artículos 24 de la ley de efecto retroactivo y 2 transitorio de la ley N.º 6162, que reduce los plazos de prescripción 305
DAVID STITCHKIN B.	El mandato civil 317 Vida Universitaria 349
MANUEL LOPEZ REY-ARROJO	Proyecto oficial del Código Penal para la República de Bolivia 361 Comentarios de sentencias para la Revista de Derecho 367
	Jurisprudencia
	Alimentos 371
	Protesto de cheque 379
	Entrega de una menor 383
	Reclamo de impuestos 389
	Cobro de pesos ejecutivos 393
	Impugnación de preferencia de crédito 397
	Nulidad de escritura 403
	Amparo posesorio 409
	Nulidad de matrimonio 413
	Alimentos 419

PUBLICACIONES DEL SEMINARIO DE DERECHO PRIVADO
DE LA

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION
Y DEL H. CONSEJO PROVINCIAL DEL COLEGIO DE
ABOGADOS DE CONCEPCION

GERMAN MARTINEZ BUSTOS.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD AGRICOLA

Introducción

S ENOR Presidente de la Academia Jurídica, señores profesores, compañeros:

Me han precedido en el uso de esta Alta Tribuna Universitaria tres pundonorosos miembros del Foro penquista y a la vez distinguidos catedráticos de esta Facultad de Leyes, a saber, el Decano y Profesor de Introducción al Estudio del Derecho e Historia Constitucional de Chile, señor Rolando Merino; el señor Quintiliano Monsalve, profesor de Legislación Industrial y Agrícola y Director del Seminario de Ciencias Económicas, y el señor Héctor Brain, profesor de Derecho Penal y Abogado de la Sección Criminal de los Servicios de Asistencia Judicial de esta ciudad, desarrollando cada uno de ellos importantísimos temas jurídicos, de enorme alcance práctico, con una destreza de conceptos y un acervo de conocimientos de difícil superación.

En efecto, el Decano señor Merino, nos hizo en esta misma Academia una severa y completa exposición del problema salitrero en Chile, considerándolo en diversos aspectos, todos de singular trascendencia en la economía nacional y para la vida de la República; el señor Monsalve disertó sobre la interesante materia que

intituló "Poder y patrocinio", materia que examinó con sincera austeridad y conocimiento de causa a través de las diversas leyes que se han venido preocupando, en los últimos años, del ejercicio de la noble y delicada profesión de la abogacía, y, finalmente, el señor Brain nos dió a conocer, en una bien documentada charla, lo referente a "La remisión de la pena y la condena condicional", institución enteramente nueva en la legislación penal chilena y cuyas diversas disposiciones analizó en términos concretos y precisos.

Hoy día me ha correspondido el privilegiado honor de disertar en esta Academia sobre un problema jurídico que hasta el año 1939 no atrajo, en forma decisiva, la atención del legislador, no obstante que él hacía muchos años que estaba reclamando imperativamente soluciones urgentes, de parte de los Poderes Públicos.

Me estoy refiriendo al problema de La Constitución y del saneamiento de la pequeña propiedad agrícola en nuestro país.

Fué necesario que llegara a ocupar la Presidencia de la República el Excmo. señor Aguirre Cerda, cuyo irreparable y sensible desaparecimiento aun no se deja de lamentar, para que este problema de la defectuosa constitución legal de los pequeños predios rurales lograra una solución relativamente satisfactoria, al dictarse la Ley 6,382, el 9 de Agosto de 1939.

El señor Aguirre Cerda, en su programa presidencial, había ofrecido a las clases campesinas de la nación la concesión de créditos baratos y oportunos para el incremento de la producción agrícola. Para cumplir esta finalidad, era requisito esencial que los predios medianos o pequeños de los campesinos tuviesen su titulación correcta y completa, para lo cual se contempló la situación de anomalía en que se hallaban todos aquellos ciudadanos que o carecían de documentos justifi-

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

269

cativos de su dominio, o no tenían tales documentos perfectos y completos.

Como luego lo veremos, para esta enorme masa de ciudadanos, los campesinos y los pequeños agricultores, el Poder Ejecutivo recabó del Congreso Nacional, el pronto despacho de una Ley especial, que, rompiendo los moldes del derecho civil chileno y de todas sus prescripciones sobre la teoría de la posesión inscrita, pusiera urgente remedio a la pésima o defectuosa constitución legal de los títulos de dominio de aquéllos. Como he expresado, este fué el origen de la promulgación de la ley 6,382, cuyo título IV, que comienza con el Art. 30, se denomina, precisamente, "Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola".

Es oportuno consignar que, lógico es suponerlo, no es ésta la única finalidad de la ley, ya que primitivamente el proyecto sólo tendía a legislar sobre la Constitución de Cooperativas de Pequeños Agricultores, consecuentes con la finalidad de conceder créditos, a bajo interés y eficaces, a aquéllos.

* * *

Al dictar esta breve disertación, que, desde luego, ni en el fondo ni en la forma, merecerá la distinción de compararse con las que me han precedido, no me guía otro propósito que el de aportar con algunos antecedentes que permitan a los miembros de la magistratura y del foro seguir perfeccionando el sistema instaurado por esta áludida ley 6,382, cuya inspiración social y su importancia económica nadie podrá desconocer ni menoscabar, sea a través de otras monografías más científicas, o de resoluciones judiciales sabias y prudentes, siempre afanosas de dar a cada uno lo que es suyo. '

Los vacíos o imperfecciones de que habrá de adolecer, solicito que sean justificados generosamente por este selecto auditorium.

PRIMERA PARTE

1. El problema de la tierra.

Antecedentes históricos. — Entrando ya francamente en materia, expongamos, en frases someras, algunas consideraciones generales acerca del problema de la tierra. Desde remotos tiempos, el problema de la tierra ha preocupado al hombre. En los primeros siglos, según piensan los sociólogos, el derecho de propiedad solamente fué ejercido sobre los bienes muebles, vale decir, sobre las canoas, sobre los utensilios de caza o de la pesca. Cuando la civilización de los grupos tribales llegó a un estado de relativo progreso, la tierra pasó, también, a ser objeto del derecho de propiedad.

Nuestra imaginación sola nos permite sostener que en aquellas lejanas épocas había mucha tierra y poca población; las necesidades mismas de los reducidos grupos sociales eran rudimentarias y simples. Los hombres vivían entonces casi exclusivamente de la caza y de la pesca.

Platón denominó esta época con la designación de "período de comunidad negativa de la tierra", en su libro "La República".

Era evidente que los hombres de aquellas civilizaciones primitivas no conocían la agricultura y no domesticaban todavía a los animales, que, con el correr de los siglos, serían dedicados para sus menesteres.

Su mayor anhelo no podía ser otro, en consecuencia, que el irse a vivir a tierras ricas en frutos naturales o con abundancia de caza y pesca.

En otra etapa superior de la cultura, el hombre comenzó a domesticar a algunos animales; se dedicó, incluso, a la crianza de cuadrúpedos, pero la propiedad de la tierra seguía perteneciendo en común a todos los componentes de la tribu.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO I

271

La falta de conocimientos acerca del cultivo de la tierra, traía como resultado la inestabilidad de los pobladores, quienes, por lo mismo, se trasladaban de una región a otra, en busca siempre de mejores lugares para la crianza de sus ganados.

Vivía, pues, en una permanente peregrinación. El vínculo de este hombre nómada con la tierra era transitorio u ocasional.

Pero cuando el individuo asociado aprendió el cultivo de la tierra y tuvo necesidad de elementos para la preparación y defensa de las siembras, entonces ejerció, por primera vez, el derecho de propiedad sobre los suelos.

No cremos incurrir en un error al afirmar que junto con nacer la agricultura, nació, asimismo, el derecho de propiedad sobre la tierra.

Como consecuencia natural de este laboreo incessante, largamente practicado a través de las centurias, las familias terminan por radicarse definitivamente dentro de los terrenos cultivados o cultivables. Así concluyó el período de la vida errabunda de las primitivas colectividades.

Existe ahora una especie de propiedad individual sobre las chozas y los terrenos contiguos, que son trabajados por cada uno de los integrantes del grupo familiar.

Esta antigua concepción sobre la propiedad territorial estaba ligada a la concepción religiosa, pues el hombre de entonces pensaba que el hogar pertenecía a los dioses y que los dioses eran de la familia. Por eso consideraban como sagrados los lugares en que enterraban a sus antepasados. Esta misma concepción se encuentra hoy día en las poblaciones autóctonas de América, cuya cultura se mantiene estacionaria.

Pasaron los siglos. Las tribus aumentaron en cultura y en población. A medida que hubo mayor progreso, se fueron gestando nuevas y sucesivas necesida-

des. Para satisfacerlas, los hombres cultivaron más y más intensamente la tierra. De esta suerte se estableció ya una relación directa e indisoluble entre la tierra y la familia, y desde entonces, la propiedad familiar desplazó a la propiedad común o colectiva.

Esta misma relación entre la familia y la tierra la encontramos, también, en nuestros tiempos. En Chile mismo constituyen un latente problema social, por lo menos hasta antes de la dictación de la ley 6,382, que, en parte, ha querido individualizar el dominio de cada miembro del grupo familiar con la aplicación de sus disposiciones.

Es lo que ocurre también con aquellas enormes extensiones de tierras que trabajan grupos familiares que, a través de años y más años, al heredarse, de generación en generación, forman verdaderas tribus modernas. Existen entre nosotros estas tribus y constituyen lo que se llaman las famosas "Comunidades Blancas", que afectan la constitución del dominio territorial en las zonas que comprenden las provincias de Coquimbo y Talca, inclusive.

Volviendo a nuestra sintética exposición y según nos cuentan los historiadores, la relación entre la familia y la tierra fué resultando de repartos periódicos que se hacían los integrantes de la tribu.

De este modo, el hombre se sintió más unido a la tierra, que se esforzó por mejorar, ya que era el fruto de su esfuerzo propio y de la ayuda que voluntaria o forzosamente la prestaba el resto de la familia.

Los pueblos de la antigüedad, como los que vivieron en Egipto, en Roma o en Esparta, confirman la veracidad de este aserto.

Junto con el progreso constante de la civilización, la propiedad territorial perdió este aspecto patriarcal que hemos señalado. El progreso, a través del desarrollo

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

273

del comercio y de la industria, la transformó en "propiedad individual".

2. Subdivisión de la tierra agrícola.

Las distintas legislaciones de los pueblos civilizados fueron reglas jurídicas precisas para constituir el dominio o propiedad sobre los inmuebles. Naturalmente, sus preceptos no se referían ni particularizaban, de manera alguna, el campo de su aplicación. Los Códigos contenían todos los requisitos necesarios para sentirse propietarios de un inmueble, fuese urbano, fuese rural, fuese una gran propiedad o fuese una pequeña propiedad, de conformidad con los respectivos regímenes que adoptaron, conforme a su idiosincrasia y culturas.

Así, por ejemplo, entre nosotros, existe la disposición del Art. 590 del Código Civil, establece que "son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales carecen de otro dueño". Ella nos indica, además, que, en los tiempos presentes, no existen extensiones territoriales de libre apropiación por los particulares.

Por nuestros conocimientos de Geografía, debemos recordar que en las provincias de Aysén y Magallanes, por el Sur, y de Atacama, Tarapacá y Antofagasta, por el Norte, existen grandes expansiones de tierras que son de exclusiva propiedad fiscal. Estimo interesante expresar aquí que no hace muchos años funcionarios del Departamento de Bienes Nacionales del Ministerio de Tierras y Colonización, tuvieron que trasladarse precipitadamente a las provincias del Norte con el objeto de hacer las tramitaciones correspondientes, a fin de inscribir miles y miles de kilómetros de tierras en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces, a favor del Fisco, ya que sujetos más audaces

de lo concebible, habían tenido la pretensión de inscribirlos a sus nombres.

Pero refirámonos más concretamente a otro aspecto de nuestro tema: el que dice relación con el problema de la subdivisión de la tierra.

Consideremos desde luego dos aspectos de la cuestión: 1º) el aspecto social, y 2º) el aspecto económico.

Sobre el aspecto social, cabe observar que la gran propiedad tiene el grave inconveniente de producir el acaparamiento de riquezas, en las manos de unos pocos. En esta forma, la enorme masa de los individuos se ve privado de los beneficios y por su misma condición de pauperismo, terminan por perder la posibilidad de conquistar la tierra por medio del trabajo. La gran propiedad trae consigo otro fenómeno consecuencial: el campesino, sin arraigo al suelo en que nació, termina por alejarse del latifundo y emigra hacia la ciudad, ya en busca de mejores salarios o, simplemente, en busca de una vida más fácil y alegre. Nace así la emigración rural y el ausentismo de los campos.

No olvidemos que la misma Revolución Francesa, entre otras causas, se debió a la pobreza relajante de los campesinos, pobreza originada principalmente por los restos del régimen feudal que en aquellos tiempos imperaba.

Recordemos que estos campesinos desplazados de los trabajos agrícolas, que se marchan hacia los centros urbanos, son causa permanente de intranquilidad social. La Historia nos señala numerosos ejemplos. Ya mencionamos el de la Revolución Francesa.

Si estamos compenetrados de la Historia de Roma, podemos manifestar que la existencia de unos pocos terratenientes, produjo frecuentes y sangrientos conflictos durante la dominación de los emperadores. Ha pasado a la posteridad aquella famosa frase de Plinio que dice: "Latifundia perdidere Italiam".

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

275

En nuestro propio siglo, la Revolución Rusa tuvo también como una de sus causas determinantes el hecho de que la tierra sólo se hallara en poder de la nobleza.

La pequeña propiedad, por el contrario, considerada desde el punto de vista social, que estamos analizando, tiene notables ventajas.

En primer lugar, descansa en ella una organización colectiva más sólida, lo que se traduce, en definitiva, en un tranquilo y seguro desenvolvimiento de sus instituciones.

En efecto, estimamos que los pequeños propietarios producen una especie de acercamiento entre las distintas clases o grupos sociales. Con esta aproximación, se hace realidad el ideal democrático de que en los pueblos libres las riquezas deben estar distribuidas equitativamente.

La subdivisión de la propiedad ofrece mayor número de oportunidades para que el dueño de los pequeños predios, por sus condiciones de talento, de capacidad o de trabajo, surja.

El hombre que se sabe propietario, al amparo de una correcta organización y constitución jurídica, siente renacer en sí la moral, el espíritu público y el patriotismo. Se transforma en un elemento de progreso, de iniciativas y de orden, que tiene que interesarse por el bienestar de su familia y por el mismo beneficio general.

El pequeño propietario agrícola se encariña, como decimos entre nosotros y se aferra a la tierra que cultiva, la defiende con valentía y bravura increíbles, tal vez porque ve a través de ella el esfuerzo o el recuerdo de sus progenitores, si de ellos la heredó, o porque le costó sacrificios, ansiedades o privaciones, o porque a ella simplemente lo ligan afectos sentimentales; finalmente, sea cual fuere la razón, para el pequeño pro-

pietario, la tierra es lo más querido opreciado que para él existe en el mundo.

Las páginas de la Historia Social de Chile tienen sangrientos capítulos escritos por los campesinos o pequeños propietarios cada vez que se ha pretendido despojarlos de las extensiones de tierra que por espacio de años y años han trabajado y valorado con su esfuerzo. Fresco están en nuestras mentes la masacre de "Ránquil", ocurrida en el año 1935.

En otras palabras, la pequeña propiedad, bajo su aspecto social, soluciona el problema de la distribución del suelo y constituye, por lo tanto, una sólida garantía del afianzamiento y seguridad colectivos.

Ahora bien, desde el punto de vista económico, se combate la pequeña propiedad por considerarla incapaz de progreso y de desarrollo y llega, en última instancia, a ser absorbida por la gran propiedad.

Se sostiene que, por lo común, el pequeño propietario carece de conocimientos técnicos, no tiene muchas facilidades para conseguir créditos considerables, lo que fatalmente le impide utilizar maquinaria agrícola moderna, abonos abundantes, obras de regadío, industrialización de ciertos productos, a menos que pueda adquirir tales elementos pagándolos al contado.

Sin embargo de que estos argumentos pueden ser efectivos, no es menos real que el pequeño agricultor vive en gran parte del producto de su finca, el que le permite subsistir aún en circunstancias desfavorables, ya que, por lo menos, tiene como alimentar a su familia.

En el trabajo agrícola, el factor humano es tan importante y decisivo que constituye en gran parte el éxito de la pequeña propiedad. Por esta causa, el empleo de las máquinas y la división del trabajo, que tan destacado rol desempeñan en la industria y en el comercio, no son tan indispensables en la agricultura mediana.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

277

Fácil es comprender la superioridad que tiene el trabajador propietario de la tierra en que vive y labora, sobre la del simple trabajador a jornal.

Para poder lograr una mayor división de las tierras se han ideado diversos procedimientos.

Entre las medidas de carácter general están, por ejemplo, la de mejorar los medios de comunicación terrestre o fluvial, la de efectuar obras de regadío, la de facilitar la constitución de los títulos para los efectos de tener abierto el crédito en todo momento.

Otros medios tendientes a subdividir la propiedad consisten en gravar con fuertes tributos las propiedades agrícolas de gran extensión, y su disminución cuando se venden en pequeños lotes o sencillamente se subdividen, contribuciones que aumentan progresivamente a aquellos terrenos que se mantienen improductivos.

Como sistema moderno, en este mismo sentido, existe hoy día el de la colonización, sea parcelando las propiedades particulares o las propiedades fiscales, adquiridas por compras directas o expropiaciones, propiedades que, divididas en parcelas, se entregan a los pequeños propietarios, previo el cumplimiento de los requisitos y formalidades legales. Este sistema es generalmente caro para el Estado, que tiene que ayudar al pequeño propietario o colono, sea para que comience a trabajar, entregándole herramientas, enseres o útiles de labranza, sea, incluso, proporcionándole dinero para que realice sus explotaciones.

En esta situación, el Estado ha dirigido su atención, como ya lo hemos hecho notar, hacia otra clase de pequeños propietarios. El Estado se ha fijado en todas aquellas personas que, viviendo y trabajando pequeñas extensiones agrarias, se ven envueltos en serias dificultades cuando pretenden obtener créditos, al no presentar debidamente arreglados conforme a derecho sus títulos de dominio.

SEGUNDA PARTE

La subdivisión de la propiedad en Chile.

El problema de la subdivisión de la propiedad en nuestro país, desgraciadamente, no ha sido tratado por los historiadores y en el presente muy poco ha llamado la atención de los economistas. La propia Dirección General de Estadística no tiene datos completos y veraces de la pequeña propiedad en Chile, debiendo sí reconocerse que en los últimos años los funcionarios de esta repartición se han esmerado por tener el máximo de datos acerca de la propiedad agrícola en general.

No tiene mayor importancia por ahora dar a conocer algunos datos históricos acerca del desenvolvimiento del derecho de propiedad en Chile y de la forma como éste se ejerció.

Bástenos con dejar consignado que la declaración de la Independencia de la República, en 1810, produjo una alteración sustancial en nuestro régimen político, pero que en nada afectó al Derecho Privado, el que siguió rigiendo por un buen tiempo.

Producida la Independencia, la Corona de España perdió la propiedad de las enormes extensiones de tierras baldías, que había en nuestro país, las que, naturalmente, pasaron a ser propiedad del Fisco. Cuando se dictó nuestro Código Civil, el año 1885, en su Art. 590, anteriormente citado, se dispuso que "todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecieren de otro dueño, serían bienes del Estado".

Las nuevas ideas propugnadas por los iniciadores de la Revolución comenzaron a infiltrarse lentamente en los programas de acción de los gobernantes; entre otras cosas, quisieron obtener una mayor división y aprovechamiento de la propiedad agrícola.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

279

Así, comenzaron por suprimir los mayorazgos. Luego se aprobó un plan de ventas de pequeñas propiedades en los terrenos que formaban un valle en el Maipo. Los compradores de estas pequeñas propiedades fueron obligados a cercarlas y edificarlas y les quedó estrictamente prohibido el hacerlas pasar a "manos muertas", es decir, a la Iglesia Católica.

La Constitución del año 1828 declaró abolidos, de una plumada, los mayorazgos y vinculaciones.

Con la dictación del Código Civil, el año 1855, se establecieron nuevas disposiciones tendientes a subdividir la propiedad.

Por ejemplo, el testador sólo pudo disponer libremente de sus bienes en aquellas partes que le restase después de haber verificado las asignaciones forzosas.

De acuerdo con el régimen hereditario del Código, se llega a la división forzada de los bienes del difunto, lográndose el ideal del legislador de que, a vuelta de pocas décadas, las propiedades se hayan subdividido considerablemente.

Veamos algunos pocos datos estadísticos para comprobar que el legislador no se ha equivocado con el sistema ideado por el Código Civil y en las Constituciones de 1828 y 1833.

El año 1834 el número de propiedades agrícolas se hacía llegar a 12,028. En aquel tiempo no se consideraban en las estadísticas las propiedades cuya producción no alcanzaba a \$ 25,000 al año.

Un censo del año 1855 hace subir el número de propiedades a 32,822, excluyendo también las que no alcanzan a una renta de \$ 25,000 al año.

En 1911, según las estadísticas, existían ya 69,944 propiedades.

El censo del año 1920 dió un total de 95,072 propiedades y el censo del año 1930 hizo subir a 146,244 el número de propiedades.

Se puede observar, pues, fácilmente el enorme aumento de la subdivisión de la propiedad, el cual aparece más notorio en todas aquellas provincias en que la configuración geográfica ha permitido una mayor explotación agrícola. Desde el censo del año 1930 al presente año de 1945 la propiedad necesariamente tiene que haberse subdividido en un subido porcentaje.

Se puede afirmar, en consecuencia, que la subdivisión de la tierra en Chile se ha producido con rapidez, especialmente gracias a las disposiciones legislativas y gracias al desarrollo y progreso material alcanzado por Chile a través del tiempo.

Hace años, pues, que entre nosotros se observa esta tendencia a subdividir más y más los terrenos agrícolas, produciéndose así la formación de innumerables pequeñas propiedades.

Ahora bien, esta formación, en parte, se realiza de conformidad con las disposiciones del Derecho Común, es decir, mediante sucesivas inscripciones. Pero hay otra enorme cantidad que se efectúa al margen de toda prescripción legal, no obstante los elevados propósitos del legislador de que todo inmueble figure inscrito en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces.

En efecto, no obstante que el sistema posesorio inscrito del Código Civil lleva una vigencia y aplicación cerca a los 80 años y no debe quedar propiedad alguna en este lapso que no haya sufrido una o más mutaciones de dueño, aun nos encontramos muy distante de la época en que el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces nos pueda presentar un cuadro claro y completo de la historia y del actual estado del dominio sobre los inmuebles, en general.

No se ha cumplido hasta nuestros días el pensamiento del legislador cuando creyó que, con el transcurso de los años, los términos Inscripción, Posesión y Propiedad serían enteramente iguales.

CONSTITUCIÓN Y SANEAMIENTO

281

Tales intenciones sólo se han visto realizadas en la parte urbana y en la propiedad próxima a los grandes centros poblados, pues, en realidad, es la única que se halla más o menos bien constituida, sobre todo por los constantes cambios de dueño, o por el mayor valor de los inmuebles debido a causas sociales.

Por el contrario, la propiedad agrícola, especialmente la que se encuentra distante de los centros poblados, o la que está en mala ubicación por la deficiencia de los caminos o demás vías de comunicación, se halla, por regla general, mal constituida. Ocurre con cierta frecuencia que los pequeños propietarios celebran sobre sus predios el contrato de compra-venta y por cualquier razón no inscriben en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces este título traslativo de dominio por acto entre vivos.

Idéntica situación se produce en los casos de transmisión de los propiedades rurales por causa de muerte. Los herederos, de común acuerdo, hacen la división de las hijuelas que les corresponde en la sucesión y sin más trámite proceden de inmediato a cercar sus predios y a trabajarlos.

El ejercicio de la profesión nos ha hecho conocer muy de cerca repetidos casos en que los campesinos o pequeños propietarios no han solicitado a la Justicia ordinaria el otorgamiento de la posesión efectiva de sus causantes, repartiéndose "de hecho" los bienes heredados.

Asimismo, estas personas gozan los bienes o simplemente los transfieren como acciones y derechos, muchas veces prescindiendo de la elemental formalidad de vender en esta forma por escritura pública.

De esta suerte, si alguna vez los poseedores desean constituir el dominio en forma legal, se van a encontrar que tienen por delante largas y onerosas tramitaciones, que les hará desistir, en la mayoría de los casos, de sus propósitos.

4. Dictación de la Ley 6,382 y sus finalidades.

En esta situación, como hemos dicho, los Poderes Públicos se han interesado por favorecer con medios más eficaces a los pequeños propietarios rurales, a cuyo efecto se ha dictado la importante ley 6,382, de 9 de Agosto de 1939.

Esta ley, que contiene trascendentales innovaciones al derecho clásico, permite, mediante tramitaciones sencillas y gravadas con muy pocos impuestos, inscribir un predio que antes no lo ha estado a nombre de su actual poseedor material, concediendo a la inscripción realizada de acuerdo con sus prescripciones el importantísimo valor de que ella debe reputarse saneada para todos los efectos legales como inscripción de más de 15 años.

Como hemos dicho, esta ley 6,382 es de excepción típica.

En efecto, los preceptos consignados por el Código Civil para la constitución del dominio sobre los inmuebles no siempre fueron y son eficaces, porque la propiedad raíz, lo repetimos, no se halla sometido hasta nuestros días al imperio del régimen de la inscripción que con tanto acierto y dedicación propició el sabio Andrés Bello.

El articulado rígido y general del Código, en muchos casos, no puede aplicarse a hechos personales o particulares, los que al irse repitiendo insensiblemente llegan a convertirse en un problema social.

La permanente subdivisión de la propiedad agraria y la deficiencia consiguiente de los títulos de los pequeños agricultores, y a quienes pertenecía, llegó a crear este problema, que el legislador chileno ha pretendido solucionar con la dictación de la referida ley 6,382.

Este es, pues, el origen de la ley recién señalada.

La Comisión de Constitución, Legislación y Justicia de la Cámara de Diputados, en su informe de 7 de

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

283

Junio de 1939 dirigiéndose a esta Alta Corporación, sobre la ley y su trascendencia se expresaba en los siguientes conceptos:

“Honorable Cámara: Vuestra Comisión de Legislación, Constitución y Justicia ha estudiado, con el interés que merece la materia que habéis sometido a su conocimiento, el título IV del proyecto de ley sobre Cooperativas de pequeños agricultores, que se refiere a la constitución de sus propiedades y al saneamiento de los respectivos títulos de dominio.

El asunto sometido al estudio de la Comisión, constituye un interesante problema de derecho dentro de las actuales circunstancias de la vida nacional, pues se trata de resolver, con una fórmula acertada, la manera de amoldar al Derecho puro las situaciones de hecho que presenta la realidad de nuestras condiciones de vida y la idiosincrasia de nuestro pueblo.

El problema es, seguramente, de sobra conocido por los señores Diputados: nuestro Código Civil, como todos los monumentos del Derecho humano, legisló desde un punto de vista general, sin sujeción a circunstancias de tiempo o personas, respecto de las cuales se requiere una ley especial; es decir, que los preceptos del Código Civil, amplios en contenido, en muchos casos no tienen aplicación a situaciones particulares que, repetidas, llegan a constituir un problema social.

“Gran parte de los propietarios agrícolas, prosigue el informe en su preámbulo, se sometieron a todos los trámites establecidos por la ley para sanear definitivamente sus títulos de dominio; pero muchos no lo hicieron, ya sea por ignorancia de la ley, o por el escaso valor de la propiedad familiar, o por las dificultades para llegar hasta el sitio en que debían efectuar las diligencias necesarias para refrendar los títulos traslaticios de dominio. Si bien es cierto que la ley se supone conocida de todos, no se puede negar que esta presunción,

indispensable para el funcionamiento de todo derecho, trae, aparejada, consigo, problemas que el legislador debe resolver.

Entre nosotros, los pequeños propietarios, en su gran mayoría, no han conocido las leyes ni han sabido someterse a los trámites normales para arreglar los títulos de sus propiedades: de aquí ha derivado el problema de que en todo el país la mayor parte de la pequeña propiedad agrícola se encuentre sin títulos saneados que permitan a sus dueños disponer de ella, sea para enagenarla, hipotecarla o efectuar a su respecto, cualquiera clase de contratos". "La labor de vuestra Comisión ha sido, pues, la de buscar una fórmula que permita resolver el problema del modo más simple y expedito posible, alcanzando la finalidad del proyecto en lo que se refiere al saneamiento de los títulos de dominio de los pequeños agricultores sin vulnerar los principios que forman la base de nuestro Derecho Civil".

Estudio del Título IV de la Ley 6,382 y de su Reglamento.

A través de todas las observaciones formuladas, se concluye, pues, perfectamente que la ley 6,382 ha tenido como esencial finalidad, la de facilitar a los pequeños propietarios agrícolas los medios más rápidos, eficaces y baratos para que puedan perfeccionar la constitución de sus dominios, que no se ha legalizado por las concluyentes razones que acabamos de ver en el Informe de la Comisión de Legislación y Justicia de la Cámara de Diputados.

El estado actual de estas pequeñas propiedades es muy parecido al que se encuentra en la zona austral de la República, es decir, los propietarios de estos pequeños predios rústicos, por ignorancia o escasez de medios, no han pedido la Posesión Efectiva de los bienes dejados por sus antecesores o sencillamente no han inscrito las

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

285

compraventas que han efectuado, y se encuentran con que están en posesión material de un bien raíz, de extensión más o menos reducida, pero que no tienen dominio legal sobre él.

El mecanismo del título IV de la ley 6,382, en los Arts. 30 al 44, es muy simple y está basado en tres ideas fundamentales: una mira al saneamiento de la propiedad; otra a facilitar la obtención de las posesiones efectivas que sean necesarias, y la tercera y última pretende facilitar las particiones que sea menester efectuar en casos determinados.

Se complementan las ideas de este título IV con algunas disposiciones referentes al procedimiento que debe seguirse para acogerse a sus beneficios, referentes a la gratitud de los servicios notariales, de los derechos del Conservador de Bienes Raíces, etc., como lo pasaremos a ver con un poco de detalle en las explicaciones que inmediatamente siguen.

Estudio particular de los Arts. 30 al 42 de la Ley 6,382.

Conjuntamente con analizar las disposiciones contenidas en los Arts. 30 al 42 de la ley en examen nos referiremos, en cada oportunidad, a los preceptos pertinentes del Reglamento de ella, Reglamento que tiene el N° 593, de fecha 6 de Septiembre de 1939, que lleva las firmas del ex-Presidente Aguirre y del ex-Ministro de Agricultura Arturo Olavarría.

El citado Art. 30 de la ley está redactado en los siguientes términos:

“El poseedor de un predio rústico cuyo avalúo no exceda de \$ 50,000, podrá pedir al Juez de Letras del departamento respectivo, que se le reconozca su dominio por los procedimientos especiales y de excepción que establece la presente ley. Igual derecho corresponderá al que tenga una cuota precisa o acciones o derechos hasta

de igual valor, pero sólo respecto de sus cuotas o acciones". En similares términos está concebido el Art. 73 del Reglamento de la Ley.

Personas afectas al régimen de la ley.

De acuerdo con la finalidad de la ley, se requiere, en primer lugar, que el que se acoja a sus beneficios debe reunir la calidad jurídica de poseedor material de la pequeña propiedad. En consecuencia y aunque sea redundante decirlo, ni los mandatarios, los depositarios o cualquier otra persona que goce de un inmueble en calidad de mero tenedor, en ningún caso podría obtener una resolución judicial favorable, por carecer del requisito básico de la posesión. Se requiere, de consiguiente, ser poseedor del predio rural, con ánimo de señor o dueño, según los términos del Art. 700 del Código Civil.

Predios afectos al sistema de la ley.

Determinado ya qué clase de personas tienen derecho a ejercitar las acciones conferidas por este título IV de la ley, es necesario, también, establecer qué requisitos deben reunir los bienes raíces cuyo dominio desea constituirse o cuyos títulos se pretende sanear.

El Art. 30 de la ley dice explícitamente que debe tratarse de predios rústicos, en contraposición, sin duda alguna, a los predios urbanos. Ensayando una definición podemos manifestar qué predios urbanos son los inmuebles que están situados dentro de los límites de las ciudades, los que se fijan por Decreto Supremo, del Ministerio del Interior.

A contrariu sensu, serán predios rústicos los que quedan ubicados fuera de los límites de la ciudad.

Pero como ya lo hicimos notar, estos predios urbanos que quedan situados en las cercanías de los cen-

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

287

tros poblados generalmente tienen bien constituídos sus títulos y están afectos al régimen de la propiedad inscrita, establecido por el Código Civil.

Pero si llegase a suceder que alguna fracción o parte de esta clase de suelos rústicos, a pesar de la cercanía de la ciudad, no tuviese constituido su dominio o saneados sus títulos, perfectamente su poseedor podría recurrir a las disposiciones de la ley en examen, para legalizar definitivamente la anomalía en que se ha encontrado.

El avalúo del predio rústico.

Hemos visto ya la condición esencial que debe reunir la persona que va a aprovechar de los beneficios de la ley y la condición de rústica de la propiedad.

Pero esta idea de la propiedad rústica, es más restringida aún: la ley 6,382 en este Art. 30 ha estatuido que su avalúo no debe exceder de \$ 50,000. O sea, no basta sólo que tenga esta cualidad; además de ser rústica, su avalúo debe ser inferior a la suma antedicha, entendiéndose por tal el que figure en el Rol de Bienes Raíces.

Ha sido lógico el legislador al señalar este avalúo, para que los dueños de los suelos en la situación especial que estudiamos, puedan cumplir con la finalidad económico-social de la ley. Es justo suponer que la pequeña propiedad tiene, también, avalúos reducidos.

Naturalmente, el concepto de "pequeña propiedad" es relativo. Podrá merecer este calificativo cuando se trata de extensiones reducidas como ocurre, en realidad, con los predios vecinos a las ciudades o vecinos a buenas vías de comunicación. Pero en los casos contrarios, "la pequeña propiedad" paradójicamente tiene, a veces, extensiones respetables, no obstante que su avalúo suele ser muy bajo.

Al este respecto, tuve oportunidad de conocer el siguiente caso: se trataba de acoger a las disposiciones de la ley 6,382, un estudio, a un pequeño agricultor de Talcamávida. Al preguntarle por el avalúo fiscal con que figuraba inscrito su predio, me manifestó que éste era de \$ 4,000. Supuse, como le habría ocurrido a cualquiera, que se trataba de alguna extensión ínfima. Grande fué mi sorpresa cuando me agregó, en seguida, que su propiedad abarcaba más o menos una superficie de 100 cuadras, explicándome que seguramente tenía ese avalúo de \$ 4,000, porque eran cerros con suelos de mala calidad, ubicados muy lejos de la línea del Ferrocarril y con caminos verdaderamente intransitables en toda época, debiendo viajar sólo a lomo de caballo para llegar a él, pues era peligroso hacerlo aún en las carretas montañosas.

Iguualmente, podemos hacer resaltar el hecho siguiente: por lo común los avalúos de estas pequeñas hijuelas no corresponden al valor comercial, ni siquiera aproximadamente.

Pero el artículo comentado, Art. 30 de la ley, se refiere, sin hacer distinciones, a predios rústicos cuyo avalúo no exceda de \$ 50,000 y para saberlo no hay sino que recurrir al respectivo Rol de Avalúos de la Comuna, según ya lo observamos.

Los predios rústicos que tienen un avalúo superior al indicado, se presumen, de consiguiente, que se encuentran en una de estas situaciones: o que son grandes propiedades agrícolas, que se encuentran, por lo mismo, con su dominio y sus títulos perfectamente legalizados o que sus propietarios deben recurrir, sin vacilaciones, a las disposiciones del Derecho Civil para regularizar su situación.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

289

**Tribunal competente para conocer de la aplicación de la
Ley 6,382.**

El Art. 30 de la ley en análisis, en relación inmediata con el Art. 74 de su Reglamento, qué Tribunal es el que debe conocer de su aplicación. Ha dispuesto que toda persona que tenga interés de sanear el dominio de un predio rústico de que esté en posesión material y cuyo valor no exceda de \$ 50,000 —o de cuotas, acciones y derechos sobre alguno de dichos predios, siempre que éstas no tengan un valor superior al indicado—, podrá comparecer personalmente, adoptando el procedimiento que, al efecto establece la ley, ante el Juez del departamento respectivo para que se le reconozca su dominio.

En otras palabras, debe presentar la solicitud o escrito, con las menciones o requisitos que luego veremos, ante el Juzgado de Letras dentro de cuyo territorio departamental se encuentre ubicado el predio cuyo dominio desea constituir legalmente o sanear sus títulos.

En este aspecto, la ley no contiene ninguna novedad, porque es regla general de competencia la de que los Jueces Letrados del Departamento pueden conocer de todos los asuntos o acciones que se ejerciten o recaigan sobre inmuebles, sin excepción.

Puede ocurrir que el predio esté ubicado en dos o más departamentos. ¿Qué Tribunal sería competente en tal caso? La respuesta nos la ofrece el Art. 87 del Reglamento, cuando estatuye textualmente lo que sigue: "Será Juez competente para conocer y resolver todas las gestiones o negocios que se deriven del título IV de la ley 6,382 el Juez Letrado de Mayor Cuantía en lo Civil del departamento en que esté ubicado el inmueble o ante el que se ocurra, si estuviere ubicado en dos o más departamentos. Los fallos se dictarán con observancia de la preferencia que establece el Art. 169, inciso 2 del Có-

digo de Procedimiento Civil —Art. 162, numeración actual— y en ellos se dejará expresa constancia del hecho de haberse originado a virtud de lo dispuesto en la ley 6,382". El inciso final de este Art. 87 del Reglamento se refiere a una especie de privilegio de que gozan estas causas para ser falladas mucho antes que las que se iniciaron primeramente.

En efecto, el Art. 169 antiguo —actual 162— del Código recién dictado dispone que "las causas se fallarán en los tribunales unipersonales tan pronto como estén en estado y por el orden de su conclusión. Fuera de las excepciones señaladas en el inciso 2º de este artículo, v. gr., de las cuestiones sobre deserción de recursos, depósitos de personas, alimentos provisionales, cuestiones de competencia, acumulaciones, desahucios, recusaciones, juicios sumarios, juicios ejecutivos y demás, deben también tener preferencia en el fallo las resoluciones que se dicten de conformidad con la aplicación de la ley 6,382.

Requisitos que debe cumplir el pequeño agricultor.

Todo pequeño propietario agrícola que desee ejercitar la facultad conferida por el citado Art. 30 de la ley, debe acreditar que ostenta los requisitos que enumera su Art. 31.

Estas exigencias, son las siguientes: 1º) que haya poseído el predio materialmente, sin violencia, clandestinidad, ni interrupción, durante 10 años, por sí o por sus antecesores, debiendo probarse la posesión en la forma establecida por el Art. 925 del Código Civil, y 2º) que el predio tenga deslindes determinados o no forme parte de otro predio ya inscrito a favor de un tercero.

"La posesión del suelo", expresa el Art. 925 del Código Civil, "se deberá probar por hechos positivos, de aquéllos a que sólo da derecho el dominio, como

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

291

el corte de maderas, la construcción de edificios, la construcción de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión":

Todo campesino o pequeño agricultor, pues, para acogerse a las prescripciones de la presente ley, debe reunir estos dos requisitos que son copulativos y esenciales, los que acreditará poseer en la forma que en seguida pasaremos a explicar.

Situación del poseedor de cuotas hereditarias o de acciones y derechos.

Antes de proseguir, refirámonos también a la situación en que puede encontrarse el poseedor de "cuotas" o de "acciones y derechos" sobre predios que carecen de títulos o son deficientes.

La ley en su Art. 30, inciso 2º y en el Art. 73 de su Reglamento ha previsto también este caso. Y así, ha establecido en dichos preceptos que el poseedor de "cuotas" hereditarias o de "acciones y derechos" sobre alguno de dichos predios, siempre que éstas no tengan un valor superior a \$ 50,000, tiene derecho de pedir al Juez respectivo a que también se le reconozca su dominio por los procedimientos especiales y de excepción que establece la ley, pero sólo respecto de sus cuotas o acciones.

Es decir, está refiriéndose a la misma situación en que se encuentra el poseedor de un predio rústico, por lo que nos remitimos a las explicaciones precedentes.

Requisitos que debe contener la solicitud o escrito.

Establecidos ya los requisitos que debe cumplir el propietario o el poseedor de cuotas hereditarias o de acciones y derechos en predios agrícolas, veamos ahora

qué indicaciones deben consignarse en el escrito o solicitud que habrá que presentar ante el Juez competente.

Esas menciones, que son muy importantes y sobre las cuales llamo la atención, están indicadas en el Art. 75 del Reglamento y son las que expreso a continuación:

La referida solicitud debe contener: a) el nombre, los apellidos, el domicilio, la profesión y el estado civil del peticionario. Fijémonos en que el Legislador exigió hasta la indicación del "estado civil". Debió, también, para la mejor individualización del solicitante, haber ordenado que se dejara constancia de su cédula de identidad y Gabinete del otorgamiento; b) indicación del lugar y comuna en que esté ubicado el inmueble, lo que es importante para los efectos de establecer la competencia del Tribunal; c) deslindes y cabida del predio, su denominación si la tuviere y todas las demás indicaciones que convengan a su individualización y el nombre de los vecinos con que deslinda; d) un croquis de situación del predio con las especificaciones enumeradas en letra anterior; e) declaración de que, personalmente o agregando la de sus antecesores, ha estado en posesión material tranquila, no interrumpida y exenta de clandestinidad, durante diez años completos, a lo menos, del predio o de las cuotas, o acciones, o derechos que sobre él pretende; f) enunciación precisa y clara de los hechos positivos que constituyan esa posesión, como el corte de madera, construcción de edificios y cerramientos, plantaciones y sementeras y otros actos de igual significación, ejecutados libremente y sin el consentimiento o mera tolerancia de nadie; g) medios de prueba de que intenta valerse para acreditar la posesión y, si son declaraciones de testigos, el nombre, profesión, u oficio y residencia de éstos, acompañando una minuta que contenga los puntos pertinentes sobre los cuales declararán dichos testigos; h) petición concreta para que

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

293

se le declare dueño del predio o de las cuotas, acciones o derechos que reclame; i) certificado de avalúos otorgados por la Dirección General de Impuestos Internos y comprobante del pago de contribución de bienes raíces correspondientes al último semestre.

Procedimiento que debe seguirse.

a) **Caso en que no hay oposición por terceros.** — El procedimiento que debe seguirse en la tramitación judicial de la solicitud, puede ofrecer dos variaciones: una, cuando en las gestiones pertinentes, no hay oposición de parte de terceros, sean colindantes o no; la otra, cuando se deduce oposición.

Veamos primeramente el procedimiento que se sigue cuando no hay oposición.

Presentada la solicitud en el Juzgado competente, el Juez debe proveerla ordenando que ella sea publicada en "extracto" con los datos necesarios para su acertada y clara comprensión. La publicación se hará por tres veces en un periódico de la localidad en que estuviere ubicado el inmueble, o de la cabecera de departamento, si en aquélla no la hubiere, mediando 10 días, a lo menos, entre cada publicación. Tal es lo que disponen los Arts. 32 de la ley y 76 del Reglamento.

Lógicamente, la finalidad de estos avisos no puede ser otra que la de "notificar" a los terceros que pudiesen tener derechos sobre el pequeño predio que se va a inscribir, para que los hagan valer en forma, y, muy en especial, a los "propietarios colindantes" para que sepan las pretensiones de su vecino, que, de buena o de mala fe, puede haber incurrido, en errores al señalar los deslindes y apropiarse de este modo de alguna porción de sus tierras.

Es sabido, también, que este sistema de notificación por avisos, en los periódicos o diarios, resultan in-

suficiente, porque o los colindantes no los leen o nunca los reciben o no le dan mayor importancia a este hecho. De este defecto, mejor dicho, de este vacío de la ley nos ocuparemos muy luego.

Si dentro del plazo de 15 días, que se cuenta desde la fecha de la última publicación, no se dedujere oposición por legítimo contradictor, el Juzgado, a petición del interesado con el mérito de la prueba rendida y sin perjuicio de verificar por los demás medios que estime conducentes, si existen inscripciones de dominio vigente o de otros derechos reales sobre el predio a favor de terceros, "declara" que el poseedor es dueño de predios, o de las acciones, acciones o derechos, en su caso, y ordenará su inscripción a nombre del interesado en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces del departamento de su ubicación.

b) Procedimiento que se sigue cuando hay oposición. — Diverso es el procedimiento que se sigue cuando, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha del último aviso, se deduce oposición por legítimo contradictor.

En tal evento dispone la ley en su Art. 34 y el Reglamento en el Art. 78, que si se formula oposición a las inscripciones por legítimo contradictor que pretenda igual o mejor derecho que el solicitante o alegare ser el legítimo dueño se observará el procedimiento señalado para la querrela de amparo en los Arts. 551 al 562 actuales del Código de Procedimiento Civil.

Es decir, en este caso la oposición que se formule por los colindantes o por cualquier otro tercero deberá reunir todos los requisitos de una querrela de amparo, ya que el asunto pasa a hacerse contencioso.

En consecuencia, presentado al Juzgado el escrito de oposición, el Juez lo proveerá citando a las partes para una audiencia que debe tener lugar el quinto día hábil, después de la última notificación, a la cual deben

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

285

concurrir las partes con sus testigos y demás medios de prueba, audiencia que tendrá lugar con solo la parte que asista a ella.

Si el Juez, en su sentencia definitiva, rechaza la oposición, el opositor derrotado en la litis no tiene derecho para iniciar ninguna acción ordinaria y el Juez terminará ordenando la inscripción, lo mismo que sucede cuando nadie se ha opuesto a la petición del pequeño propietario en el primer caso analizado.

Caso en que hay inscripciones de dominio o de otros derechos reales.

La ley ha contemplado, incluso, el caso en que haya inscripciones sobre el predio que nuevamente se pretende inscribir y lo ha solucionado en los términos del Art. 32, en relación con el Art. 79 del Reglamento, al disponer que "si se justificare que existen sobre el predio cuyo reconocimiento se solicita, inscripciones vigentes de dominio o de otros derechos reales a favor de terceros, el Juez ordenará notificar a estos últimos en la forma ya explicada, es decir, mediante tres avisos en un periódico de la localidad o de la cabecera del departamento, mediando cierto número de días entre uno y otro, a fin de que concurren a hacer uso de su derecho ejercitando el sistema señalado por los aludidos Arts. 551 al 561 del Código de Procedimiento Civil.

El Art. 36 de la ley, que está repetido en el Art. 80 del Reglamento, impone al Juzgado una importante obligación, cual es la de proceder en todas las tramitaciones contempladas en los artículos anteriores con conocimiento de causa.

Inscripción de la sentencia cuando hay oposición.

Dictada por el Juez la sentencia cuando se ha puesto término al procedimiento señalado en las observaciones precedentes, que desecha la oposición u oposicio-

nes deducidas y consecuentemente declare que el actual poseedor es dueño del predio, o de las cuotas hereditarias, acciones o derechos que reclama, esta sentencia deberá, también, inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces del departamento que corresponda.

Efectos que produce la inscripción de la resolución judicial.

La inscripción de la resolución judicial que se dicte, cuando ha habido oposición y la gestión se ha transformado en asunto de jurisdicción contenciosa, produce un efecto trascendental para el poseedor del pequeño predio agrícola: que recalca la ley en su Art. 37 y repite el Reglamento en su Art. 82: "las inscripciones de dominio que se ordene hacer o efectuar en estos juicios se reputarán como títulos de dominio saneados de 15 años".

La ley y su reglamento, en estos dos preceptos, nos están diciendo que sólo las sentencias judiciales dictadas cuando hay juicio e inscritas posteriormente, se reputan como títulos perfectos, como saneados de 15 años.

Cabe formularse aquí la interesante cuestión: si no hay oposición a la solicitud del pequeño poseedor, si no hay juicio, como dice la ley, ¿qué efectos produce la inscripción de la resolución judicial que se dicte en tal circunstancia?

En otros términos ¿debe reputarse como título saneado de 15 años, la sentencia dictada por el Juez cuando no hay oposición y la tramitación de la solicitud reviste todos los caracteres de un asunto de gestión voluntaria o no contenciosa?

Nos permitimos afirmar, que en tal caso la inscripción de la resolución judicial no produce el efecto de sanear los títulos de dominio del solicitante, porque la ley ha excluido este evento y sólo ha contemplado los efectos que produce la sentencia que se dicta cuando

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

297

ha habido oposición por terceros, originándose el nacimiento de un juicio.

Así lo han entendido nuestros Tribunales de Justicia.

He logrado encontrar dos interesantes resoluciones que aparecen publicadas; la primera en la página 321 de la Revista de Derecho de la Facultad de Derecho y del H. Consejo Provincial de Abogados de Concepción correspondiente a los Nos. 45 y 46, y la segunda, en la página 71 del N° 51 de la misma Revista, aparecida en el mes de Marzo de este año, solamente.

La Doctrina establecida por la Corte de Apelaciones de Concepción, por sentencia de 14 de Septiembre de 1943 fué la siguiente:

Para que pueda prosperar la solicitud cuya finalidad consiste en que se declare el dominio del compareciente sobre el predio que indica, haciendo uso del derecho que confiere la ley 6,382 sobre saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola, es necesario que concurren copulativamente todos los requisitos de fondo que señala dicha ley, esto es, que se prueba la posesión del concurrente por más de 10 años del inmueble, y que se trata de un predio con deslindes determinados, que no ha sido antes inscrito, circunstancias que, naturalmente, debe acreditar el que pide se declare su dominio.

Estas exigencias de fondo pueden ser acreditadas en forma de información sumaria de testigos, si no se produce oposición, o mediante prueba rendida en el juicio contradictorio que se suscita en el caso de deducirse oposición, según lo que prescribe el Art. 35 de la referida ley N° 6,382.

Habiéndose deducido oposición, no puede ser tomada en cuenta la información sumaria de testigos rendida antes de la aludida oposición, no sólo por haberse

producido fuera de de juicio sino, además, porque fué tomada por un Juez delegado...".

Mucho más precisa y clara es la segunda resolución que hemos indicado. El caso se promovió ante el Juzgado de Letras de Yumbel, cuando era titular el señor Enrique Broghamer, fallándose por sentencia de 23 de Noviembre de 1943 en la causa "Alfonso Olea con María E. Bilbao", fallo que fué confirmado por la Iltma. Corte de Apelaciones de Concepción, el 21 de de 1944, en resolución redactada por el ex-Ministro señor Humberto Bianchi V.

La doctrina aceptada por ambas sentencias fué la siguiente:

"Si bien los fallos declarativos de dominio dictados de acuerdo con las disposiciones de la ley 6,382, sobre saneamiento de la pequeña propiedad agrícola, deben pronunciarse previa comprobación por el interesado, de haber poseído materialmente el predio, durante 10 años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, tal comprobación que en la especie se hizo por medio de una información sumaria rendida sin contradictor ante un ministro de fe, no puede oponerse a terceros que no han sido partes ni intervenido en tal gestión. De consiguiente, la sentencia dictada con arreglo a esa ley sólo cinco meses antes de entablarse la querrela de amparo, no constituye un elemento probatorio de la posesión tranquila y no interrumpida por más de un año completo, que el demandante ha debido acreditar en el interdicto".

En este caso resuelto por el Juzgado de Yumbel, no sirvió al demandante o querellante que había recurrido de amparo, la inscripción de cinco meses que tenía sobre el predio que era objeto de nueva solicitud de inscripción, porque la sentencia dictada entonces recayó en una gestión en que no hubo legítimo contradictor.

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

299

Evidentemente, es este un vacío de la ley 6,382.

Ahora, ante este inconveniente, los pequeños propietarios para precaverse oportunamente de futuras contingencias, tendrán que recurrir a un procedimiento de astucia ficticio, a fin de obtener sentencias que al inscribirse les darán títulos saneados de más de 15 años.

Creo que este procedimiento no puede ser otro que el siguiente: todo propietario que desee acogerse a los beneficios de esta ley, se coludirá o con un colindante o con otro tercero para simular una oposición y así, una vez desechada la oposición, la sentencia que se dicte pondrá término a este juicio imaginario, y que era justamente lo que deseaba el poseedor ganancioso.

De este modo subrepticio o indirecto, todos los pequeños poseedores pueden conseguir sentencias que les permitan, después de inscribirlas en el Conservador de Bienes Raíces, disfrutar de títulos saneados de 15 años.

Otros casos de aplicación de la ley; las posesiones efectivas.

La ley 6,382, se pone, también, en el caso de que sea necesario solicitar la posesión efectiva de una herencia relacionada con predios o cuotas, acciones o derechos de cuyo reconocimiento de dominio se trate. En tal circunstancia la ley en su Art. 38 y el Reglamento en su Art. 83, disponen que la tramitación judicial se sujetará a lo prevenido en los Arts. 40 y siguientes de la ley 5,427, sobre Herencias, Asignaciones y Donaciones en actual vigencia, debiendo presentarse los escritos en papel sellado de 50 centavos y libre de todo otro impuesto, fiscal, notarial o conservador. Los Arts. 40 y siguientes de la ley precitada, señalan el procedimiento que debe seguirse cuando se solicita la posesión efectiva de herencias inferiores a \$ 20,000.

Se ve aquí perfectamente, una vez más, la finalidad económico social de la ley al indicar un sistema

expedito, rápido y barato para lograr la constitución y el saneamiento de la pequeña propiedad rural.

De los juicios de partición o de liquidación de pequeñas propiedades.

Y dando término a nuestras observaciones sobre la ley en examen, debemos considerar la reglamentación excepcional que estableció para proceder a la liquidación o a la partición de los pequeños predios agrícolas.

El Art. 39 de la ley y el Art. 84 de su Reglamento establecen, al respecto, que "los juicios de liquidación o partición de predios de los contemplados en este título, se tramitarán con arreglo a las disposiciones respectivas, o sea, de acuerdo con lo previsto con los Arts. 645 a 666, inclusives, del Código de Procedimiento Civil y Arts. 1317 a 1353, inclusives, del Código Civil; pero con las siguientes modificaciones:

1º Salvo acuerdo unánime de los interesados, y no habiendo incapaces, la citación al primer comparendo se hará por medio de avisos, en la forma ya conocida de los avisos y publicaciones, debiendo mediar quince días, a lo menos, entre el último aviso y la fecha de la celebración del comparendo. En los avisos de citación que se publiquen, deberá apercibirse a los interesados con la celebración del comparendo en rebeldía de los inasistentes;

2º El primer comparendo y los comparendos ordinarios que en él se fijen, podrán llevarse a cabo con los interesados que concurren, y en ellos podrán tomarse y revocarse acuerdos válidamente;

3º La notificación que sea menester practicar, se hará por medio de cartas certificadas, libres de franqueo, que deberán ser remitidas por el Secretario del Tribunal dentro del segundo día de dictada la resolución o tomando el acuerdo que haya de notificarse y que con-

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

301

tendrá copia íntegra de la resolución o acuerdo por notificar. El Secretario dejará testimonio en los autos de la fecha de remisión de la carta certificada;

4° Salvo acuerdo unánime de las partes, el compromisario tendrá el plazo de 90 días hábiles para efectuar la partición, contados desde la fecha de la aceptación del cargo. Las partes podrán conferir al árbitro las facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento y al fallo mismo;

5° La aceptación de los cargos de partidador y de perito que sea necesario nombrar y todas las demás actuaciones particionales estarán libres de impuesto. El juicio particional se tramitará en papel sellado de \$ 0.50;

6° Las sentencias arbitrales que se pronuncien en estos juicios no podrán ser atacadas con los recursos de apelación, de casación ni de otro alguno, pero, en todo caso, deberán ser sometidas a la aprobación judicial y el Tribunal procederá con audiencia del Defensor Público. Contra la resolución aprobatoria del Juez no cabe recurso alguno; y

7° El honorario del compromisario no podrá exceder del 3 % del avalúo fiscal del predio en partición.

El Art. 86 del Reglamento agrega que "cuando proceda legalmente, los interesados podrán efectuar la partición de común acuerdo, mediante escritura pública, pero, en todo caso, la partición deberá ser sometida a la aprobación judicial".

Disposiciones finales.

Finalmente, la ley y su Reglamento, en sus Arts. 40 y 85, respectivamente, declaran, en forma perentoria, que todas las gestiones judiciales a que dé origen la aplicación de su título IV y los certificados y copias autorizadas que se soliciten a los funcionarios corres-

pondientes estarán libres de todo otro impuesto o carga que no sea la de papel sellado. Las escrituras públicas y las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces sólo pagarán la mitad de los derechos notariales a que estuviesen afectas.

Todas las resoluciones que dicten los tribunales llamados a conocer o a intervenir en los negocios por el título IV de la ley y las inscripciones conservatorias respectivas, deberán indicar expresamente que se han originado a virtud de lo dispuesto en ella.

Conclusiones. Ideas para una reforma de la Ley N° 6,382.

Como conclusiones podemos ya destacar las siguientes: desde luego, nos atrevemos a sostener que la ley estudiada cumple en gran parte la finalidad que se tuvo en vista al dictarla, cual es la de constituir y sanear el dominio de los pequeños predios rurales, que existieron y aún existen al margen del sistema posesorio inscrito chileno.

Son muchos los campesinos o los pequeños agricultores que se han acogido a sus beneficios, haciendo ingresar sus bienes raíces al régimen de la propiedad inscrita y teniendo, por lo mismo, la posibilidad inmediata de conseguir préstamos con garantía hipotecaria. Para ello, sólo es necesario presentar a la institución de crédito, una copia autorizada de la respectiva inscripción de dominio, que se reputa, como lo hicimos notar, como título saneado de 15 años para todos los efectos legales, sin excepción.

En esta materia se ha seguido muy de cerca el llamado "sistema australiano", que consiste en que es la ley la que da el certificado de dominio, perfectamente puro, al propietario, el cual no puede ser atacado por medio alguno, por la precisa razón de que emana de

CONSTITUCION Y SANEAMIENTO

303

ella misma. Es racional que así sea, porque lo que nace de la ley, no puede ser ilegal!

En resumen, el problema de la mala constitución de la pequeña propiedad agraria en Chile está en vías de llegar a ser solucionado mediante la aplicación constante de la ley 6,382, a lo largo de su territorio.

Pero, no obstante lo expresado, bien podría intentarse una reforma de su texto, en orden a salvar los vacíos o defectos de que adolece, y que se han logrado descubrir a través de los años de aplicación que lleva.

Desde luego, nos merece crítica el sistema de notificación por avisos en un periódico de la localidad o del departamento, cuando el solicitante desee constituir su dominio. Es más frecuente de lo que uno piensa, que tales avisos jamás lleguen a conocimiento de los colindantes del pequeño poseedor, quienes son víctimas de las consecuencias de tal hecho.

Opinamos que a este sistema de notificación por avisos habría que completarlo haciendo obligatoria la notificación, fuese por receptor, fuese por Juez del distrito o de subdelegación, incluso por carabineros, a todos los propietarios o poseedores que conlindan o limitan con el peticionario, imponiéndose al Juez la terminante obligación de cerciorarse por todos los medios legales, que cada uno de éstos aparezca debidamente emplazado en el expediente iniciado.

Esta innovación traería, además, el efecto de que la sentencia que se dictara, dando lugar a la inscripción del predio, pudiera serles oponible.

Para hacer lógica la modificación, el Art. 37 de la ley debería completarse con una frase que dijese que "las inscripciones que se ordene hacer en los juicios, cuando ha habido oposición, o cuando han sido legalmente notificados en la forma explicada todos los vecinos o propietarios limítrofes, se reputarán como títulos de dominio saneado de 15 años".

En cuanto a la exigencia del plano o croquis que debe acompañarse, entre otros requisitos, a la solicitud que se entregará en el Juzgado, creemos que este plano o croquis debe ser confeccionado por los funcionarios técnicos de la Sección "Bienes Raíces" de la Dirección General de Impuestos Internos, gratuitamente para los interesados. De esta suerte, son los propios funcionarios del Estado los que garantizarán la exactitud y veracidad de un documento confeccionado con las reglas de la ciencia o arte de la Ingeniería o Topografía.

Presentado un croquis o plano en esta forma, el legislador hará obligatoria su protocolización, la que debe ser, naturalmente, previa a la inscripción de la sentencia en el Registro de Propiedades del Conservador.
