Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXVIII — JULIO - DICIEMBRE DE 1970 — Nºs 153 - 154



DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
JULIO SALAS VIVALDI
CARLOS PECCHI CROCE
PABLO SAAVEDRA BELMAR
RENATO GUZMAN SERANI

* * *

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

DANIEL PEÑAILILLO AREVALO

Abogado. Instructor del Departamento de Derecho Civil de la Escuela de Derecho de la Universidad de Concepción.

ALGO SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS EN LA REFORMA AGRARIA

Cumpliendo con el mandato establecido en el artículo 196 de la Ley Nº 16.640 sobre Reforma Agraria, fue dictado el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9, de 15 de Enero de 1968, sobre arrendamientos y otras formas de explotación por terceros, de predios rústicos, decreto que se publicó en el "Diario Oficial" del día 29 del mismo mes de Enero ya aludido.

La citada disposición de la Ley de Reforma Agraria enunció los principios generales y el DFL se dedica a detallar con mayor precisión esas ideas.

Limitación.—Nos referiremos en esta oportunidad sólo al estudio del arrendamiento propiamente y, además, analizaremos dentro de él, no en forma exhaustiva las disposiciones del referido Decreto con Fuerza de Ley, sino solamente las principales novedades que él presenta.

Morfología.—El Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 consta de 58 artículos permanentes y 5 disposiciones transitorias y está dividido así:

Título I.—Del arrendamiento de predios rústicos —artículos 2 al 29—;

Título II.—De las otras formas de explotación por terceros —artículo 30—;

Título III.—De las medierías o aparcerías.

Este título está dividido, a su vez, en dos párrafos: Párrafo I.—De las medierías en general —artículos 31 al 48—, y Párrafo II.—De las medierías especiales —artículos 49 al 52—;

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Título IV.—Disposiciones comunes a los arrendamientos, otras formas de explotación por terceros, y medierías —artículos 53 al 58—.

I.—FORMALIDAD

Según el artículo 2º del Decreto con Fuerza de Ley que comentamos, "todo contrato por el que se pacte el arrendamiento de un predio rústico se establecerá por escrito" —parte primera del inciso 1º— (1).

Cabe inmediatamente preguntarse en presencia de qué requisito específico estamos. En general, nos encontramos ante un requisito de forma que la ley dispone. Como tal, podemos denominarlo formalidad del contrato de arrendamiento de predio rústico. Pero como se sabe, las formalidades en el Derecho pueden ser de varias clases: formalidades solemnidades, formalidades habilitantes, formalidades de prueba, formalidades medidas de publicidad.

Para determinar la clase de formalidad que introduce la disposición, ha de tenerse en cuenta fundamentalmente lo que agrega el mismo ya citado artículo 2º: "No obstante lo anterior, el arrendamiento será válido cualquiera que fuere la forma en que se pacte.

"El contrato de arrendamiento no pactado por escrito, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que lo regula y, en lo no contemplado en ella, se estará a lo que declare el arrendatario, sin perjuicio de prueba en contrario".

De lo anterior podemos deducir el tipo de formalidad ante la cual nos encontramos. Aplicando la exclusión resulta que la escritura:

a) No es una solemnidad del contrato de arrendamiento de predio rústico, ya que cuando una solemnidad no se cumple, el acto de que se trata es nulo, y la disposición transcrita indica que él no obstante es válido;

b) No es una formalidad habilitante, puesto que ninguna incapacidad se pretende completar con la forma escrita;

c) No es, en fin, una medida de publicidad, pues no se ve el interés de terceros que sea necesario proteger o, en todo caso, que se logre proteger, dado que basta un simple instrumento privado y no es necesaria inscripción posterior alguna.

Así, no queda otra posibilidad que concluir que se trata de una formalidad por vía de prueba; y además efectivamente encua-

---

(1) El Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 no define expresamente lo que se entiende por "predio rústico", pero parece claro que ha de regir aquí la definición que da el artículo 1º de la Ley Nº 16.640, sobre todo cuando esa disposición indica que "establécense las siguientes definiciones **para los efectos** de la presente ley", y esta materia es precisamente un efecto de la Ley de Reforma Agraria. Además, aún cuando no lo fuera, a idéntica conclusión se llegaría de acuerdo con los artículos 20 y siguientes del Código Civil. En efecto, el referido artículo 1º de la Ley Nº 16.640 dice en su parte pertinente: "a) Predio rústico: todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, está comprendido en zonas rurales o urbanas".

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

dra con tal. En efecto, recordamos que el ejemplo más socorrido de formalidad de prueba es el artículo 1709 del Código Civil, según el cual si el acto que contenga la entrega o promesa de algo que valga más de doscientos pesos no se escribe, no puede ser probado por testigos. Es decir, si no se cumple con la formalidad de la escritura, el acto nace, pero con una deficiencia probatoria: la testifical no es apta para acreditarlo.

En el caso presente ocurre algo similar: si el contrato no consta por escrito, nace y vale, pero en cuanto a las cláusulas que configuran su contenido, se rige por la legislación vigente al respecto y en silencio de ella, aparece una alteración de carácter probatorio, consistente en una presunción en favor del arrendatario: lo que éste diga acerca de las condiciones del pacto, se presume verdadero y será el arrendador quien deberá probar lo contrario.

Desigualdad.—En el mismo respecto antes señalado, aparece un punto de interés. El legislador estima que en el contrato de arrendamiento de predio rústico intervienen dos partes que no se encuentran en condiciones de igualdad económica, de tal manera que, para compensarlo, establece una desigualdad jurídica.

Considerando al arrendador económicamente fuerte, protege insistentemente al arrendatario. Recién hemos visto que presume verdadero lo que éste afirma respecto de las condiciones del contrato no escrito y más adelante veremos otras normas que tienden a esta misma protección (2).

Aparte de lo anterior, es también posible que el favor legal con que cuenta el arrendatario obedezca a la nueva tendencia del Derecho Agrario, en orden a que obtenga beneficios de la tierra principalmente el que en forma directa la trabaja.

II.—RENTA

Esta es una materia cuya principal novedad la constituye la circunstancia de estar regulada con gran detalle, al punto que las partes es muy poco lo que pueden convenir. Tan sólo pueden hacer estipulaciones en cuanto al monto preciso, y dentro de los límites que la ley también señala.

Monto máximo.—Según el artículo 5º, la renta anual de arrendamiento no podrá exceder del 10% del avalúo del predio para los efectos de la contribución territorial, vigente a la fecha del contrato, pudiéndose aumentar en un 10% del valor de las mejoras no incluidas en dicho avalúo. Cualquiera de las partes podrá, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de vigencia del contrato, solicitar del Servicio Agrícola y Ganadero la tasación definitiva de las mejoras.

---

(2) La disposición en comentario presenta similitud técnica con lo prescrito en el artículo 6 bis del Código del Trabajo. Protegiendo al trabajador, dispone que si el patrón no requiere, por los medios que señala, la firma del contrato de trabajo, "la falta de contrato escrito hará presumir legalmente que son estipulaciones del contrato, las que señale el obrero".

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Además, "no podrán estipularse cláusulas que directa o indirectamente tengan por resultado que el arrendador perciba rentas superiores..." —artículo 6º—.

Con todo, resulta posible eludir en alguna medida limitada el monto máximo, teniendo a la vista lo que prescribe el inciso final del artículo 5º, según el cual, en caso de que el predio se arriende con bienes, como maquinarias o herramientas, destinados al cultivo del inmueble, puede por ellos pactarse una renta separada.

Por este conducto podría, pues, pactarse una renta simulada artificialmente alta, por sobre el máximo permitido.

Seguramente el legislador ha visto la imposibilidad de establecer un límite de renta por estos implementos, como lo hace en el artículo 2º de la Ley Nº 16.622 respecto de los muebles que alhajan la habitación arrendada (3), debido a que el equipo agrícola es de variada naturaleza y precio, pudiendo ser incluso superior al valor del predio arrendado.

Aumentos.—A diferencia de lo que ocurre con la limitación de renta de los predios urbanos, el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 permite aumentos en la renta de arrendamiento, que pueden en definitiva hacer que el predio supere el 10% del avalúo del inmueble. Autoriza que la renta pactada pueda reajustarse, aunque con la limitación de no poder ser el reajuste superior a la variación que experimente el índice de precios al consumidor, determinado por la Dirección de Estadística y Censos —artículo 7º, inciso 1º—.

De esta manera, es posible que la renta inicial sea del 10% del avalúo, pero que con los futuros reajustes puede sobrepasar dicho límite, al no reajustarse en la misma proporción el referido avalúo para los efectos de la contribución territorial.

Asimismo, la renta puede aumentarse en un 10% del valor de las mejoras que se introduzcan en la finca, en la forma que lo indica el artículo 7º, inciso 2º.

Naturaleza de la renta.—También se preocupa de este punto del Decreto con Fuerza de Ley que analizamos.

Recordemos que, según el artículo 1917 del Código Civil, "el precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha".

Tratándose del arrendamiento de predios rústicos, el precio debe ser estipulado en dinero y, además, debe pagarse en dinero. Si se pactare en todo o en parte en especie, el arrendatario puede no pagar hasta que el Juez, a solicitud del arrendador, determine su equivalente en dinero. Conviene hacer notar que es el arrendador quien debe hacer la solicitud y no el arrendatario —artículo 8º—.

Además, resulta de lo anterior que en el hecho la renta puede ser pactada en especie, pero como el arrendatario puede en cual-

(3) Según el inciso 2º del artículo 2º, "en ningún caso, el precio del arrendamiento de los muebles incluidos podrá exceder de un 30% de la renta máxima legal, conforme a lo expresado en el artículo anterior".

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

quier momento exigir pagar en dinero, se supone que no tendrá gran aplicación esa posibilidad.

Períodos de pago.—Como ocurre en la práctica agrícola, supone la ley que la renta se pactará determinando su valor al año. Con esto, impone que el pago se hará en dos cuotas y la primera de ellas no será exigible hasta después de transcurridos seis meses del comienzo del respectivo año agrícola (4) y no podrá exceder del 60% del total de la renta anual. La segunda cuota no será exigible hasta el último mes del referido año. En todo caso, el arrendatario podrá pagar anticipadamente dichas cuotas —artículo 9º—.

Aparte de la minuciosidad de la reglamentación, sigue advirtiéndose la protección que la ley otorga al arrendatario frente a su contraparte. Debe anotarse que de la lectura literal del precepto que regula esta materia —artículo 9º—, se desprende que la disposición que ordena que así se estipule el pago de la renta, no es en absoluto supletoria de la voluntad de las partes. Y como, según el artículo 1º del Decreto con Fuerza de Ley, las cláusulas contrarias a la ley se tienen por no escritas, puede verse la favorable situación en que se encuentra el arrendatario (5).

III.—IMPREVISION

Estimamos que, no obstante referirse también al precio del arrendamiento, el artículo 10 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 merece un título y comentario especial.

Dice el precepto: "En el evento de producirse siniestros que afecten a la producción del predio, el arrendatario podrá solicitar al Juez un aplazamiento para el pago de la renta, que se concederá cuando el hecho haya disminuido notablemente la capacidad de pago del arrendatario. Dicho aplazamiento no podrá exceder de un año, contado a partir de la fecha en que el pago fuere exigible y siempre que la pérdida ocasionada no estuviere asegurada".

Es conocido en el Derecho el instituto denominado "Teoría de la imprevisión", según la cual el Juez, a pedimento de parte, puede modificar las condiciones del contrato, para evitar una onerosidad excesiva derivada de circunstancias imprevistas a la época de su celebración.

También es sabido que en nuestro sistema positivo no se contempla la imprevisión de una manera general, para cualquier relación jurídica, que viniera a alterar en un caso específico el imperio de la ley del contrato. Se cita, como situación aislada dentro de nuestro Derecho de contratación, la del artículo 2003, regla segun-

(4) El artículo 1º letra m) de la Ley Nº 16.640 define lo que debe entenderse por "año agrícola" diciendo que es "el que comienza el 1º de Mayo y termina el 30 de Abril del año siguiente, salvo en la Provincia de Tarapacá, en que comienza el 1º de Noviembre y termina el 31 de Octubre del año siguiente".

(5) Sobre formas de pago de renta en predios rústicos puede verse: **Gutiérrez Rubio, Julio:** "La conversión de rentas rústicas pactadas en numerario o en especie no trigo", en Revista General de Legislación y Jurisprudencia. Madrid, 1956, Nº 3.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

da, del Código Civil en el contrato de construcción de edificios, en que se encarga la construcción de la obra a un empresario por un precio único prefijado. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, el empresario, no habiendo acuerdo con el dueño de la obra, puede recurrir al Tribunal a fin de que éste determine si ha debido o no preverse el recargo de la obra, y fije, al mismo tiempo, el aumento de precio que por esta razón corresponda.

Pues bien, en el artículo 10 del Decreto con Fuerza de Ley en comentario, nos encontramos frente a otro caso en que claramente se considera la imprevisión como causa suficiente para alterar, sin consentimiento mútuo, el contrato que, una vez celebrado, es para las partes una ley.

En efecto, el pago de la renta en ciertos períodos prefijados es una condición del contrato, cuyo cumplimiento tiene el arrendador derecho a exigir; mas aquí se permite al Juez, a requerimiento del arrendatario, aplazar este pago, con el límite de 1 año, acreditándose las exigencias que la referida norma establece, a saber:

a) Que se produzca un siniestro;

b) Que él afecte a la producción del predio;

c) Que ese hecho haya afectado notablemente la capacidad de pago del arrendatario;

d) Que la pérdida ocasionada no haya estado protegida con seguro.

IV.—PLAZO MINIMO

Favoreciendo una vez más al arrendatario, el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 dispone, por imperativo de la ley, que "el plazo mínimo del arrendamiento de predios rústicos será de diez años". Y si no se estipulare plazo o el pactado fuere inferior, se entenderá siempre celebrado por el plazo mínimo señalado —artículo 11—.

Han sido razones económicas las que, sin duda, impulsaron al legislador a establecer tal disposición. Sólo con un plazo como el ordenado podrá el arrendatario arriesgar inversiones, en maquinaria agrícola, mejora de sueldos, obras de regadío, etcétera, que aumentan la productividad de la tierra.

El plazo mínimo constituye un incentivo para el arrendatario, al darle seguridad de rescatar el valor de dichos gastos.

Armonía con el Código Civil.—Hay que hacer notar, sin embargo, que el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 omitió armonizar la disposición recién referida, con varias normas que, sobre arrendamiento de predios rústicos, contiene el Código Civil al tratar de la administración que ejerce una persona sobre los bienes de otra.

No es suficiente, para solucionar algunos problemas —como lo veremos—, el artículo 1º del Decreto, cuando dispone que todo

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

habrá de ajustarse a él y que "toda cláusula contraria a estas normas se tendrá por no escrita y se entenderá que las partes se sujetan en esta materia a las disposiciones legales".

Sin considerar la materia de la administración extraordinaria de la sociedad conyugal, nos referiremos al caso del arrendamiento hecho por el marido, de un predio rústico de la sociedad conyugal o de la mujer —la situación es la misma—, y al del arriendo celebrado por el guardador o el padre, de un predio rústico del pupilo o hijo de familia, respectivamente.

1º.—Arriendo, por el marido, de un predio rústico de la mujer o de la sociedad conyugal.

Según el Código Civil, el marido necesita autorización de la mujer, o de la justicia en subsidio, para dar en arriendo un predio rústico de la mujer, o de la sociedad conyugal, por más de ocho años. Si así no procede, habrá nulidad relativa del acto en ambos casos —artículos 1756 y 1757, si el bien es de la mujer; artículos 1749 y 1757, si el bien es social—.

Conjugaremos estas reglas con la del artículo 11 del Decreto, a través de las siguientes situaciones:

a) **El marido da en arriendo el predio rústico por diez años o más:**

1) Ante el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 no hay problema;

2) De acuerdo con lo establecido por el Código Civil necesita de la formalidad de autorización; si ella no se cumple, nos parece fuera de duda que tendrá vigencia el Código y habrá nulidad relativa del acto.

b) **El marido da en arriendo el predio rústico por menos de diez años y más de ocho:**

1) Según el Decreto con Fuerza de Ley que analizamos, se entiende celebrado el arriendo por diez años;

2) A virtud de lo prescrito por el Código Civil necesita cumplir con la formalidad de la autorización. Si el marido no la cumple, el acto será relativamente nulo pues parece claro que el Código permanece vigente.

c) **El marido da en arriendo el predio rústico por menos de ocho años:**

1) Según el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9, se entiende celebrado el contrato por diez años;

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

2) Y con el Código Civil se nos plantea el problema: ¿es o no necesario que el marido cumpla con la autorización? Podría sostenerse que no, ya que la voluntad del marido fue la de arrendar por seis años, por ejemplo, y para un arriendo de tal plazo la ley no le exige autorización alguna; cosa distinta —podría decirse— es que la ley aumente dicho plazo a diez.

Estimamos, sin embargo, que la correcta solución es la contraria: debe exigirse al marido obtener la autorización. Ello porque si bien podría ocurrir que la voluntad del marido fuera la de dar en arriendo, por ejemplo, por seis años, no es menos cierto que, presumiéndose la ley conocida de todos, él sabía —o debía saber— que la cláusula del plazo sería ineficaz, y el arriendo sería en definitiva por diez años. Si de hecho no lo sabía, se estrella contra el artículo 8º del Código Civil; si lo sabía, estaba de mala fe. Y justamente es de pensar que estaba pactando un plazo inferior a ocho años para eludir la formalidad de la autorización.

2º.—Arriendo, por el guardador o padre, de un predio rústico del pupilo o hijo de familia.

El Código Civil dispone que el guardador y el padre no pueden dar en arriendo un predio rústico de sus respectivos pupilo e hijo de familia, por más de ocho años o por más tiempo del que falte a aquéllos para cumplir 21 años de edad. Si de hecho se celebran arriendos por un plazo superior a los señalados, el exceso es inoponible al pupilo o hijo. Pero ellos sólo podrían ejercitar la inoponibilidad cuando se termine la guarda o la administración paterna —artículos 407, 256 y 1969—.

Relacionemos esto con lo que dispone el artículo 11 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9:

a) **Pupilo o hijo de familia a quien faltan más de diez años para cumplir 21 de edad:**

1) El representante legal da en arriendo el predio por menos de ocho años —Ejemplo: representado de 4 años de edad; arriendo por seis años—. Conforme al Decreto con Fuerza de Ley, el contrato de arrendamiento se entiende celebrado por diez años. Según el Código Civil hay dos años de inoponibilidad. Pero el problema no se planteará pues el plazo de diez años se cumplirá antes que el representado pueda hacer valer la inoponibilidad —artículo 1969—;

2) Todo lo anterior es aplicable al caso de que el arriendo sea celebrado por más de ocho años y hasta por diez;

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

3) El representante da en arriendo por más de diez años.
Según el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9, no hay problema, vale el contrato por el plazo estipulado. Pero creemos que, dado lo establecido en el Código Civil, existe inoponibilidad, que el hijo o pupilo podrá ejercitar en todo lo que exceda de la época en que el representado cumplió 21 años de edad. Con ello se protege al pupilo o hijo de familia y se atendió al deseo del legislador agrario en cuanto al plazo mínimo. No se atenta, por lo demás, en contra de disposición alguna del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9.

b) **Pupilo o hijo de familia a quien faltan menos de diez años para cumplir 21 años de edad:**

1) El representante da en arriendo el predio por menos de ocho años. —Ejemplo: representado de 15 años de edad; arriendo por cinco años—. El Decreto con Fuerza de Ley lo entiende celebrado por diez años.
Respecto del Código Civil, ¿hay inoponibilidad en lo que resta del contrato una vez que el representado cumple 21 años? Estimamos que no. El Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 tiene razones poderosas para fijar diez años como plazo mínimo y su artículo 1º es perentorio. El representado podrá tener acción en contra del padre o guardador según las normas de responsabilidad aplicables, por haber dado en arriendo el inmueble sabiendo o debiendo saber lo prescrito en el artículo 11 del Decreto.

2) Lo anterior es válido para el caso de que el arriendo celebrado lo sea por más de ocho años y hasta por diez.

3) El representante da en arriendo por más de diez años.—
Según el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9, no hay problema. Vale el contrato por el plazo estipulado.

Y se plantea nuevamente el problema de la inoponibilidad establecida en el Código Civil.

Pensamos que, como una manera de armonizar las reglas del referido Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 y las del Código Civil, y por razones análogas a las indicadas en el numerando 3) de la letra a) del Nº 2º, debe concluirse que tal contrato es inoponible para el pupilo, en este caso en lo que excede de los diez años que, como plazo mínimo, señala el Decreto; sin perjuicio, como en el caso citado, de la responsabilidad del padre o guardador por haber dado en arriendo el predio sabiendo o debiendo saber que el arrendamiento habría de durar más allá de la expiración de su representación legal.

Retroactividad.—Un problema de interés y que ha dado lugar a controversias es el que creó el artículo 2º transitorio del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9, en relación con la retroactividad de su artículo 11 sobre plazo mínimo.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Según el aludido precepto transitorio, los contratos celebrados antes de la vigencia de este Decreto con Fuerza de Ley, se regirán por las leyes vigentes a su celebración, con las siguientes modificaciones: "a) Los plazos de los contratos de arrendamiento vigentes se entenderán prorrogados en beneficio del arrendatario por el tiempo necesario para completar el plazo mínimo establecido en el artículo 11...".

Se da, pues, efecto retroactivo a la disposición pertinente tratándose de la duración del contrato, solución que, al quererla el legislador debía expresamente establecerla, como lo hizo, ya que, de no haberlo manifestado, se debía recurrir al instrumento existente para solucionar los conflictos legales en el tiempo, vale decir, la ley sobre efecto retroactivo de las leyes, que en su artículo 22 la Ley sobre Efecto Retroactivo de las Leyes, que en su artículo 22 da la solución contraria.

La cuestión se plantea porque se ha discutido la constitucionalidad del precepto. El 24 de Diciembre de 1968, la Corte Suprema hubo de dictar sentencia sobre el punto al conocer de un recurso de inaplicabilidad, por inconstitucionalidad, del artículo 2º transitorio del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 a que nos estamos refiriendo (6).

Podemos resumir lo principal del fallo como sigue:

a) En primer término, soluciona el problema de si la disposición discutida es o no legal, pues sólo en el caso de serlo sería susceptible del recurso de inaplicabilidad. Determinó, en esta parte, que efectivamente es una ley y no una disposición de carácter meramente reglamentario como lo entendía la sentencia recurrida, porque todo el Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 —al igual que otros dictados con posterioridad a la Ley de Reforma Agraria— fue dictado por el Presidente de la República en virtud de una delegación de facultades del Congreso, contenida en el artículo 196 de la Ley Nº 16.640 sobre Reforma Agraria, la cual autorizó al Presidente de la República para que, dentro de un plazo de 180 días, dictara disposiciones sobre arrendamiento de predios rústicos y otras formas de explotación por terceros y medierías.

b) En seguida, entrando al fondo de la cuestión, nuestro más alto Tribunal concluyó que el precepto en comentario es inconstitucional.

Resumidamente, la Corte razonó así:

1º) El artículo 1545 del Código Civil dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes...;

---

(6) El recurso se interpuso por la demandante en causa Rol 14.338 del 2º Juzgado de Letras de Quillota. En síntesis los hechos fueron los siguientes: Doña Julia G. H. dio en arriendo a don José C. A. un predio rústico de 15 hectáreas por tres años, a partir desde el 1º de Mayo de 1965. Terminaría el arriendo, en consecuencia, el 30 de Abril de 1968. Cumplido el plazo y previo requerimiento, el arrendatario se negó a restituir. La arrendadora demandó de terminación de contrato y restitución de la propiedad, demanda a la cual se opuso don José C. A. fundado en el artículo 2º transitorio del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 de 1968.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

2º) El artículo 22 de la Ley de Efecto Retroactivo de las Leyes establece que "en todo contrato se entenderán incorporadas las leyes vigentes al tiempo de su celebración";

3º) La ley vigente, que en el punto interesa, es el artículo 1947 inciso 1º del Código Civil que prescribe: "El arrendatario es obligado a restituir la cosa arrendada al fin del arrendamiento";

4º) Celebrado el contrato —en el caso sublite—, ingresó al patrimonio de la arrendadora el derecho de restitución antes referido;

5º) Como se sabe, los bienes pueden ser corporales e incorporales. Los primeros pueden ser muebles o inmuebles y los segundos, derechos reales y personales;

6º) Por consiguiente, el derecho personal que adquirió la arrendadora, es una forma que reviste la propiedad;

7º) Y el artículo 10 Nº 10 de la Constitución dispone que "la Constitución asegura a todos los habitantes de la República: el derecho de propiedad en sus diversas especies...", precepto amplio que comprende las diversas formas que puede revestir el dominio; afirmación que, por lo demás, corrobora la historia fidedigna del establecimiento de la norma...;

8º) En consecuencia, la disposición impugnada es inconstitucional, pues priva de la propiedad a la arrendadora, sin cumplirse los requisitos que la Constitución exige para tal privación;

9º) En cuanto a la alegación del arrendatario, de que la disposición del artículo 2º transitorio es sólo una limitación al derecho de dominio, ella no altera el resultado expuesto, ya que tampoco se cumplen los requisitos de función social o interés general del Estado, que exige la Carta para dicha limitación, pues tal como lo dispone la controvertida regla, la prórroga es "en beneficio del arrendatario" (7).

Posteriormente, la Corte Suprema tuvo oportunidad de reiterar su posición en una causa de igual naturaleza (8).

V.—PREFERENCIA

Continuando con la protección y beneficios que la ley otorga al arrendatario, el artículo 14 establece un derecho de preferencia en favor del arrendatario, para adquirir el predio arrendado, cuando el dueño arrendador desea enajenarlo.

---

(7) Mayores antecedentes doctrinarios pueden verse en "Estatuto Constitucional del Derecho de Propiedad en Chile", de **Enrique Evans de la Cuadra.**
(8) Causa seguida en el Juzgado de Letras de Bulnes: "Cifuentes con Sepúlveda". 26 de Septiembre de 1969.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Este derecho de preferencia se reglamenta en todos sus detalles en la disposición mencionada, y a su respecto sólo dos observaciones nos parece conveniente hacer:

La primera se refiere a un caso de representación legal que aparece en la regulación de este derecho: determinado el precio y la forma de pago del predio —ver artículo 14— y llegado el momento de otorgar la escritura de venta entre arrendador y arrendatario, "el otorgamiento de la escritura pública de compraventa deberá hacerse por el Presidente del respectivo Tribunal Agrario Provincial **a nombre del arrendador,** si requerido éste, no lo hiciera dentro del plazo que le señale dicho Tribunal" —inciso 9º del citado artículo 14—.

Como se sabe, el artículo 43 del Código Civil determina quiénes son representantes legales de una persona, enumeración que no resulta taxativa, puesto que hay además otros representantes legales aparte de los que ese precepto señala, aunque para situaciones específicas. Tal es el caso del artículo 671 inciso 3º del Código Civil, en que el juez es representante legal del deudor cuya propiedad se subasta.

En el presente caso, aun cuando la ley no lo dice, estamos ante otra representación legal, también para una situación particular.

La segunda de las observaciones a que aludíamos, dice relación con la sanción que opera cuando se transgrede ese derecho de preferencia. Según el artículo 17, "es nula toda transferencia del predio arrendado que se realice sin observar las disposiciones de los artículos 14, 15 y 16 del presente decreto. La acción de nulidad prescribirá en el plazo de un año contado desde la fecha de inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces" —inciso 1º—.

El problema que nos presenta la disposición del artículo 17, es el de determinar la clase de nulidad ante la cual nos encontramos.

En nuestro concepto, se trata de una acción de nulidad relativa.

Cuando la ley habla de "nulidad", ordinariamente se entiende la nulidad absoluta, como oposición a "rescisión", pero no siempre es así.

La acción es de nulidad relativa, principalmente porque:

1) Las disposiciones de los artículos 14, 15 y 16 no son normas de carácter prohibitivo, pues no prohiben la celebración del acto—compraventa —bajo todo respecto (9), sino, por el contrario, disponen que un acto—compraventa de predio rústico arrendado— puede celebrarse si se cumplen determinadas exigencias.

Queda claro, entonces, que no es una ley prohibitiva sino imperativa;

2) En cuanto a la sanción por infracción a la ley imperativa, no hay completo acuerdo en la doctrina.

(9) Al respecto, véase una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, en Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo XXXVI, 2ª Parte, Sección 2ª, página 33.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Según una opinión —la más generalizada—, la sanción debe encontrarse en el examen del requisito que la ley imperativa impone y que se transgrede, según la siguiente clasificación: Si el requisito incumplido se estableció en atención al acto en sí, la sanción es la nulidad absoluta; si el requisito se refiere al estado o calidad de las partes que intervienen, será la nulidad relativa; en fin, si con la exigencia se pretende proteger a terceros que pueden caer en la esfera de acción del respectivo contrato, habrá inoponibilidad en favor de ellos. Todo esto sin perjuicio de sanciones especiales que expresamente establezca la ley.

Otros hacen distingos entre normas de interés público y normas de interés privado, y entre estas últimas separan las que se refieren a elementos esenciales o sustanciales del acto de que se trata, de las que se refieren a elementos puramente accidentales del mismo (10).

Pero se reconoce, en general, que lo más acertado es analizar cada caso en particular y de su estudio obtener la sanción por la transgresión de la respectiva norma;

3) En el caso de que tratamos, la ley expresamente indica que la sanción es la nulidad, sin precisar, sin embargo, si ella es absoluta o relativa;

4) Examinadas las disposiciones que comentamos, puede verse que las exigencias que la ley impone para el caso de que el propietario quiera vender el predio rústico arrendado, no se refieren al acto mismo —que es una compraventa pura y simple—, no forman parte del acto, ni se establecen en atención a él. Los trámites que configuran la preferencia se establecen en atención a una persona que también tiene interés en el objeto del contrato: el arrendatario.

Podría pensarse que, en teoría, debe haber una inoponibilidad respecto del arrendatario, que sería un tercero protegido; pero remitiéndonos al análisis del texto no cabe tal posición, pues la ley dispone la nulidad como sanción.

Por otra parte, de la simple lectura de las reglas pertinentes, es fácil desprender que no hay un interés general que tutelar en relación con la preferencia de venta al arrendatario, interés general que es característico de la nulidad absoluta.

El derecho de preferencia se lo concede la ley al arrendatario, y si el propietario efectúa la venta ignorándolo, sólo a aquél lo afectará y será él quien decidirá si actúa en defensa de tal derecho. No se ve la razón para permitir que el Ministerio Público, por ejemplo, pretenda derribar la venta por incumplimiento del derecho de preferencia.

Intimamente relacionada con lo anteriormente dicho, está la opción que la ley concede al arrendatario para comprar o no el

---

(10) **Alessandri, Arturo y Somarriva, Manuel:** "Curso de Derecho Civil", Tomo I, Volumen I, página 166.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

predio que preferentemente se le ofrece. Porque si el dueño vende el inmueble sin cumplir con los trámites de oferta preferente, una cosa es obtener la nulidad de la transferencia y otra distinta es aceptar la venta que se ofrece.

Es claro que si el arrendatario intenta la nulidad de la venta por estas razones, es porque tiene interés en adquirir para sí el predio, sin perjuicio de que, en nuestro concepto, esta opción sea un derecho absoluto que la ley le concede.

Si se permite ejercitar la acción de nulidad a un tercero interesado, al juez o al Ministerio Público, como ocurriría si concluyéramos que hay nulidad absoluta, podría suceder que, luego de discutida latamente —en juicio ordinario— la nulidad y obtenida ésta, el arrendatario expusiera no tener ningún interés en adquirir el predio. Y ello sería lo más corriente, pues su falta de interés en la adquisición sería el motivo de que no fuera él quien entablara la acción de nulidad.

Por último, observamos que el artículo 17 del Decreto con Fuerza de Ley Nº 9 emplea un término que no es de gran precisión. En efecto, dice que "es nula la **transferencia** del predio arrendado que se realice sin observar...".

En general, sí, se entiende por transferencia el conjunto de actos destinados a traspasar el dominio entre vivos (11). Tales actos se ven con claridad en la transferencia de inmuebles, dado nuestro sistema de organización de la propiedad territorial: título e inscripción —tradición—. Por lo anterior, parece indudable que la nulidad afecta al contrato de compraventa que, aun cuando por sí solo no ha tenido el mérito de hacer ajeno el predio, es el que ha iniciado el proceso de "transferencia". Además, siendo nula la "transferencia" lo será cada uno de sus actos constitutivos.

El plazo de prescripción de la acción, sin embargo, se cuenta desde la fecha de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces —artículo 17, inciso 1º, parte final—.

A propósito de esta fecha de iniciación de la prescripción, siendo relativamente breve el plazo que la ley señala, parece revestir alguna importancia la cuestión de si tendremos por "fecha de inscripción" la de la anotación en el Repertorio, o la de la inscripción definitiva en el Registro de Propiedad, que, como se sabe, puede ser posterior hasta en 60 días. De acuerdo con lo que prescribe el artículo 17 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces, nos parece evidente que el plazo se cuenta desde la anotación en el Repertorio. Dice el precepto: "Convertida la anotación en inscripción, surte ésta todos los efectos de tal desde la fecha de la anotación, sin embargo de cualesquiera derechos que hayan sido inscritos en el intervalo de la una a la otra".

---

(11) Transferir: ceder, pasar o renunciar en otro el derecho o dominio que se tiene en alguna cosa, haciéndole dueño de ella" (**Escriche, Joaquín:** "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia". París, 1876, página 1580). Esta misma acepción ha sido aceptada por la Jurisprudencia nacional: Véase Revista de Derecho y Jurisprudencia: Tomo 38, 2ª Parte, Sección 1ª, página 420, considerando 4º; Tomo 24, 2ª parte, Sección 1ª, página 200, considerando 6º.

Artículo: Algo sobre el arrendamiento de predios rústicos con la Reforma Agraria
Revista: Nº153-154, año XXXVIII (Jul-Dic, 1970)
Autor: Daniel Peñailillo Arévalo

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

Y otra interrogante: La ley dispone que la acción de nulidad prescribe en un año contado desde la inscripción; pero ¿será posible intentar la nulidad antes de la inscripción?

Estimamos que ello es perfectamente posible porque, aun cuando lo que la ley califica de nula es "la transferencia" y ésta no se ha completado aún, conforme lo expusimos más arriba, la nulidad afecta al contrato de venta, cuya nulidad podría intentarse sin esperar la inscripción.

Además, con tal solución se evita la posibilidad, aunque remota, de que los contratantes se coludan, evitando la inscripción del título para que no pudiera el arrendatario accionar de nulidad y tuviera que esperar diez años, con lo que el comprador adquiriría, discutiblemente, por prescripción (12).

Al tenor de lo que dispone el artículo 2524 del Código Civil, el plazo de prescripción que estudiamos corre contra toda persona.

---

(12) Recuérdese que, según una doctrina —hoy minoritaria—, es posible adquirir por prescripción extraordinaria un inmueble, sin inscripción.