

PROPIEDAD FAMILIAR AGRICOLA

por SERGIO CORREA REYES,
ayudante de Política Económica de
la Esc. de Derecho (U. de Ch.);
abogado del Ministerio de Agricul-
tura.

SUMARIO: GENERALIDADES. Síntesis de las normas sobre propiedad familiar agrícola.

PARTE PRIMERA. **Propiedad familiar agrícola voluntaria.**

- I Requisitos
- II Procedimiento.
- III Características.
- IV Franquicias.
- V Formas de término.
- VI Consideraciones finales.

PARTE SEGUNDA: **Parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria.**

PARTE TERCERA. **Tierras de origen fiscal.**

PARTE CUARTA. **Indivisibilidad de ciertos predios agrícolas.**

GENERALIDADES.

La propiedad familiar agrícola constituye, ante todo, una forma de fortalecer la explotación privada independiente y un camino que en muchos países permite lograr un mejor aprovechamiento de la tierra, la capacidad laboral de la familia que trabaja el predio y los avances de la tecnología moderna. Este tipo de

propiedad representa, por añadidura, un rasgo saludable de la vida democrática, ya que asegura a la familia el fruto de sus esfuerzos desarrollando en ella un sentido de la cooperación, de la laboriosidad y del ingenio, muy poco frecuente en otras formas de propiedad.

Obsérvase que una familia dueña de una extensión suficiente para su

sustento, que disfruta de libertad para mejorar su predio y que cuenta con la seguridad que confiere la tenencia, generalmente se siente impulsada a mejorar sus métodos, a sacar de la tierra el máximo que ésta pueda rendir y a preservar al mismo tiempo su fertilidad para los años sucesivos dado que de una explotación eficiente y continua ha de depender el bienestar material de dicho núcleo familiar.

Pero hay más. El concepto de propiedad familiar agrícola no tendría el significado que encierran los párrafos anteriores si ella no fuera representativa del tamaño material óptimo de la unidad agrícola.

Porque si existe una familia poseedora de una gran propiedad agrícola, con toda seguridad dicha familia se dedicará a explotarla sin una excesiva preocupación por obtener una gran utilidad por unidad de superficie, ya que la producción del fundo será más que suficiente para las necesidades de la familia.

En el otro extremo, una familia con muy poca tierra, estará condenada perpetuamente a la miseria, ya que por más que se esfuerce en explotarla no podrá lograr una producción adecuada para su subsistencia dado que el tamaño del predio será una valla insalvable para la consecución de este objetivo.

En estos dos últimos casos no estamos en presencia de una propiedad familiar agrícola, sino frente a un latifundio, en el primer caso, y frente a un minifundio, en el segundo. Aquél consta de varias unidades económicas. Este no alcanza siquiera a una. En ninguna de estas situaciones se ha alcanzado el tamaño material óptimo de la unidad agrícola.

De ahí que desde algún tiempo a esta parte los programas de reforma agraria, que atribuyen la máxima prioridad al desplazamiento de la propiedad de los latifundios a los pequeños propietarios y al reagrupamiento de los minifundios, estén concediendo cada día mayor importancia a la constitución de un tipo de propiedad intermedia, que a la postre resulta más eficiente, socialmente más justa y la más indicada para promover el progreso económico y cultural de las poblaciones agrícolas.

Pues bien, siguiendo esta tendencia general de las reformas agrarias últimamente implantadas en diversos países, la Ley Chilena de Reforma Agraria, de 27 de Noviembre de 1962, no sólo envuelve las herramientas necesarias para eliminar los latifundios y para sanear la propiedad minifundaria, sino que contiene además, diversos preceptos tendientes a favorecer el establecimiento de una propiedad de tipo medio de una extensión no superior a una unidad económica: **La propiedad familiar agrícola.**

En efecto, el artículo 34 de la Ley Nº 15.020 expresa:

"Artículo 34.— El predio rústico constituido por una "unidad económica" que cumpla con los requisitos establecidos por la presente Ley y su Reglamento, podrá ser declarado por el Presidente de la República, a solicitud del propietario, "Propiedad Familiar Agrícola".

Y más adelante esta misma disposición agrega que:

"Las parcelas formadas por la Caja de Colonización Agrícola o por la Corporación de la Reforma Agraria y las tierras de los colonos de origen

fiscal, gozarán del carácter de "propiedad familiar agrícola" en los casos y condiciones que determine el Reglamento".

De tales preceptos es posible desprender que, conforme al sistema, existen tres tipos de predios que pueden llegar a constituir propiedad familiar agrícola:

1º.— Predios que adquieran tal carácter a iniciativa de los particulares. A esta clase de predios la llamaremos, sólo con fines de exposición, propiedad familiar agrícola voluntaria.

2º.— Parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria, las que de pleno derecho tienen tal carácter y las parcelas que formó la ex Caja de Colonización Agrícola, que también pueden llegar a constituir una propiedad familiar agrícola en la forma y condiciones que veremos oportunamente; y

3º.— Las tierras de origen fiscal de acuerdo con la reglamentación cuyo detalle también examinaremos más adelante.

Síntesis de las normas sobre Propiedad Familiar Agrícola.

Como es natural, la Ley de Reforma Agraria no pudo reglamentar los detalles de la propiedad familiar agrícola y es por esta razón que el artículo 34, inciso 5º, de la misma confió a un reglamento el desarrollo del sistema. Este reglamento es el Decreto R. R. A. N° 5, de 16 de Febrero de 1963, cuyas disposiciones envuelven todo el andamiaje de la propiedad familiar agrícola.

Este sistema, en síntesis, es el siguiente:

Cualquier persona natural puede pedir que su predio sea declarado propiedad familiar agrícola, siempre que éste, en concepto de la Ley, constituya una unidad económica. Para ello será necesario que se cumplan ciertos y determinados requisitos, especialmente en el sentido de que el solicitante sea jefe de familia y trabaje la tierra directamente por cuenta propia. No es impedimento para solicitar esta declaración el hecho de que el interesado sea dueño de un predio de mayor extensión, o aún de otros predios, pues lo que la Ley desea es promover el establecimiento de este tipo medio de explotaciones. En cambio, no podrá solicitar la declaración de propiedad familiar agrícola quien sea dueño de un inmueble de esta clase, a no ser que el interesado tenga varios descendientes, pues en tal caso puede solicitar esta calidad para otros predios de su dominio por cada tres hijos legítimos, naturales o adoptados.

La declaración de propiedad familiar agrícola se hace mediante decreto supremo, a través del Ministerio de Agricultura. El Decreto se reduce a escritura pública y ésta se inscribe en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Practicada la inscripción antedicha, el predio pasa a adquirir la calidad de indivisible, aún en caso de sucesión por causa de muerte. Vale decir que el predio no puede fraccionarse por acto entre vivos o a consecuencia de una división hereditaria.

La propiedad familiar agrícola goza de una serie de ventajas, principalmente en los aspectos de asistencia técnica y crediticia y está amparada por una serie de franquicias de carácter tributario.

Esta propiedad podrá ser enajenada por acto entre vivos sólo a una persona natural. Si el propietario la enajenare por su propia voluntad no podrá volver a pedir semejante declaración para otro predio de su dominio, a menos que esta enajenación haya sido hecha a un descendiente legítimo o natural.

En caso de muerte del propietario se han dado normas especiales que, sin alterar los derechos sucesorios consagrados en el Código Civil, permiten mantener la integridad de la propiedad familiar agrícola. Incluso se dan franquicias crediticias al heredero que se adjudique dicha finca familiar, a fin de que pueda cancelar los alcances que eventualmente adeude a los restantes herederos.

Ahora bien, con el objeto de ir desentrañando los detalles del sistema dividiremos el presente estudio en cuatro partes, en las que sucesivamente nos iremos refiriendo: 1) a la propiedad familiar agrícola voluntaria; 2) a las parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria, que tienen de pleno derecho esta calidad; 3) a las tierras de origen fiscal que, bajo ciertas y determinadas condiciones también pueden adquirir el carácter de propiedad familiar agrícola; y, por último, 4) a la indivisibilidad de ciertos predios rústicos.

PARTE PRIMERA.

Propiedad Familiar Agrícola Voluntaria.

Asignamos la denominación de propiedad familiar agrícola voluntaria, a aquellos predios que adquieran tal calidad, mediante una declaración explícita del Estado, pronun-

ciada a requerimiento de la libre y espontánea voluntad de sus dueños. Esta será, a nuestro juicio, la propiedad familiar agrícola por excelencia, ya que los pequeños y medianos agricultores que opten por acogerse a este ventajoso sistema, lo harán con la plena conciencia de las finalidades que persigue la institución. En otras palabras, que si bien es cierto que mediante esta declaración un agricultor podrá liberarse de la mitad de la tributación territorial y obtener otras ventajas adicionales, no lo es menos que, en el futuro, no podrá dividir su predio y deberá cultivarlo y protegerlo, por otra parte, de acuerdo con las normas técnicas que le impartan los servicios agrícolas del Estado, bajo pena de perder todas las franquicias obtenidas.

Los detalles de este sistema los estudiaremos a través del siguiente ordenamiento: I.— Requisitos; II.— Procedimiento; III.— Características de la Propiedad Familiar Agrícola; IV.— Franquicias de la misma; V.— Formas en que ella termina; y VI.— Consideraciones Finales.

I.— Requisitos.

Veamos, en primer término, cuales son los requisitos para que un pequeño o mediano agricultor pueda obtener, por su propia voluntad, los beneficios de la Propiedad Familiar Agrícola.

1.— Que el predio constituya una unidad económica.

El predio rústico que constituya una unidad económica, podrá ser declarado por el Presidente de la República "Propiedad Familiar Agrícola" (Art. 1º del Decreto R. R. A. Nº 5).

Se entiende por unidad económica la superficie de tierra necesaria para que, dada la calidad del suelo, ubicación, topografía, clima y demás características, trabajada directamente por el propietario y su familia, permita al grupo familiar vivir y prosperar con el producto de su racional aprovechamiento, sin perjuicio del empleo de mano de obra extraña a dicho grupo. Esta unidad económica podrá estar constituida por terrenos no contiguos, cuyas explotaciones se complementen. (Art. 1º del Decreto R. R. A. Nº 5, en relación con el artículo 11 letra b), de la Ley de Reforma Agraria).

De esta manera, el primer requisito necesario para obtener la declaración de propiedad familiar es que el predio respectivo constituya una unidad económica, de acuerdo con las ideas anteriormente señaladas. Deliberadamente el legislador ha dejado al criterio de funcionarios técnicos, en el presente caso a Ingenieros Agrónomos del Ministerio de Agricultura, la calificación de las circunstancias que permitan estimar cuándo un predio es representativo de una unidad económica y cuándo no lo es. En el valle de Aconcagua, será unidad económica un predio de tal vez no más de unas pocas Hás. En cambio, en Magallanes, una unidad económica no podrá ser inferior a varios cientos de Hás. Y en las provincias del valle central, la unidad económica quedará circunscrita quizá a no más de un centenar de Hás. Pero, lo que en definitiva permitirá determinar cuándo un predio es o no una unidad económica será el conjunto de circunstancias que permitan a una típica familia campesina, propietaria de un bien raíz rural, vivir y prosperar. En otras palabras será necesario que la ex-

plotación de ese predio habilite a dicha familia para elevar progresiva y substancialmente su standard de vida.

Para que un inmueble sea declarado "Propiedad Familiar Agrícola" será necesario, además, que se cumplan los siguientes requisitos:

2.— **Que el solicitante sea casado, viudo o soltero con cargas de familia**, entendiéndose por tales al cónyuge, descendientes legítimos, ascendientes legítimos, hijos naturales, padres naturales, madre ilegítima, hermanos menores de edad, adoptados e hijastros, **siempre que vivan a expensas del solicitante o trabajen con él**. Este requisito se cumple mediante declaración escrita y jurada prestada por el interesado ante notario.

3.— **Que el solicitante sea propietario exclusivo del inmueble**. Podrá, sin embargo, solicitarse la declaración de propiedad familiar agrícola sobre un predio que pertenezca en común a ambos cónyuges, o a alguno de ellos y a sus hijos.

4.— **Que el solicitante y/o su familia trabajen directamente y por cuenta propia la tierra**. Este requisito se cumple mediante declaración escrita y jurada prestada por el interesado ante notario. Esta exigencia constituye uno de los pilares del sistema.

5.— **Que el valor comercial del inmueble, a justa estimación del Ministerio de Agricultura, no exceda del valor máximo asignado por el Presidente de la República para las unidades económicas que forma la Corporación de la Reforma Agraria en la región respectiva**. En la actualidad tales unidades oscilan alrededor de los Eº 30.000.—.

6.— **Que el inmueble esté libre de embargos, de prohibiciones judiciales o convencionales e hipotecas,** a menos que los terceros interesados consientan en que se constituya la propiedad familiar.

7.— **No podrá solicitar la declaración de una propiedad familiar agrícola quien ya sea dueño de otra propiedad de esta misma especie.** Este requisito se cumple mediante declaración escrita y jurada prestada por el interesado ante notario.

8.— **No podrá solicitar la declaración de propiedad familiar agrícola quien:** a) habiendo disfrutado con anterioridad de semejante beneficio respecto de un inmueble de su propiedad, hubiere renunciado a continuar con el predio en tal calidad, en la forma en que veremos más adelante; b) o cuyo decreto hubiere sido dejado sin efecto por determinación de la autoridad en las situaciones que examinaremos en su oportunidad. c) No podrá tampoco solicitar la declaración quien, habiendo obtenido con anterioridad tal declaración para un inmueble, lo enajenare por acto entre vivos, a menos que la enajenación se hubiere hecho a un descendiente legítimo o natural. Este requisito se cumple mediante declaración escrita y jurada prestada por el interesado ante notario, mediante la cual el interesado exprese no hallarse en ninguna de las situaciones que hemos descrito en las letras a), b) y c), del presente N° 8.

Si se establece administrativamente que alguna o todas las declaraciones notariales prestadas por el interesado son falsas, el Presidente de la República dejará sin efecto el decreto que estableció la propiedad familiar agrícola y el infractor será

penado con presidio menor en sus grados mínimo a medio (Art. 6º, Decreto R. R. A. N° 5, en relación con el artículo 86, de la Ley N° 15.020, de Reforma Agraria).

En resumen, estos serían los requisitos, positivos y negativos, que deberá reunir todo interesado en obtener las franquicias de la propiedad familiar agrícola. La calificación de si el predio es o no unidad económica queda entregada al buen criterio de los funcionarios del Ministerio de Agricultura. Los requisitos signados con los N°s. 2, 4, 7 y 8, se prueban mediante declaraciones notariales. Los requisitos N°s 3 y 6 pueden establecerse a través del estudio de los títulos del predio correspondiente. El requisito N° 5 queda indirectamente determinado por la Corporación de la Reforma Agraria. (Arts. 1º y 2º, del Decreto R. R. A. N° 5).

II.— PROCEDIMIENTO.

El propietario que desee obtener para su predio la declaración de Propiedad Familiar Agrícola deberá elevar, al Ministerio de Agricultura, una solicitud en tal sentido, acompañando los antecedentes que inciden en los requisitos que hemos examinado precedentemente. Dicha Secretaría de Estado, luego de requerir los informes técnicos de rigor, a la Dirección de Agricultura y Pesca, estudiará los antecedentes y si se cumplen los requisitos vistos con anterioridad, procederá a expedir un Decreto Supremo el que deberá declarar que el predio correspondiente constituye una Propiedad Familiar Agrícola. **Este decreto podrá imponer al propietario determinadas obligaciones relacionadas con la conservación y mejoramiento del inmueble**

bajo la condición de poder dejarse aquél sin efecto en caso de incumplimiento.

Dicho decreto, luego de su tramitación en la Contraloría General de la República, deberá ser reducido a escritura pública, a la cual concurrirán el propietario, aceptando en forma expresa y sin restricciones los términos del decreto y, por parte del Estado, el funcionario que el mismo decreto indique. La escritura será inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del lugar donde se encuentre inscrito el inmueble. (Art. 7º del Decreto R. R. A. N° 5).

Efecto de la inscripción.

Efectuada la inscripción a que nos hemos referido anteriormente, el predio constitutivo de la Propiedad Familiar Agrícola será indivisible, aún en caso de sucesión por causa de muerte. La calidad de indivisible será inscrita también en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar.

III.— CARACTERISTICAS DE LA PROPIEDAD FAMILIAR AGRÍCOLA.

1.— Indivisibilidad.

De acuerdo con el artículo 8º del Decreto R. R. A. N° 5, tantas veces citado, el predio declarado Propiedad Familiar Agrícola tendrá el carácter de indivisible, aún en caso de sucesión por causa de muerte.

Sin embargo, **con autorización previa del Ministerio de Agricultura**, la Propiedad Familiar Agrícola podrá dividirse, siempre que las mejoras introducidas en ella permitan formar

dos o más unidades económicas o que con la división no se menoscabe dicha unidad.

En caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, la Propiedad Familiar Agrícola perteneciente en todo o en parte a la sociedad conyugal, deberá mantenerse en común mientras viva el otro cónyuge, a menos que sea él quien pida la liquidación de la comunidad.

Igual norma se aplicará si, perteneciendo el inmueble únicamente al cónyuge fallecido, el cónyuge sobreviviente tuviere parte en la herencia.

En los dos casos recién examinados, el cónyuge sobreviviente tendrá el carácter de administrador proindiviso mientras subsista el régimen de indivisión de la comunidad.

En caso de insolvencia, de administración fraudulenta o de actos repetidos de administración descuidada por parte del cónyuge administrador, cualquiera de los comuneros podrá pedir a los Tribunales de Justicia se ponga término al régimen de indivisión. Esta petición se tramitará conforme a las normas del juicio sumario.

Si la administración del cónyuge sobreviviente cesare por cualquiera causa podrá pedirse la liquidación de la comunidad.

No obstante que la Propiedad Familiar Agrícola debe mantenerse indivisa en caso de fallecimiento de uno de los cónyuges, durante la indivisión, cualquiera de los comuneros, podrá transferir a cualquiera de los demás, a cualquier título, sus cuotas en el dominio común, o podrán convenir, de acuerdo con el cónyuge

ge sobreviviente, lo que estimen más adecuado acerca de la administración y disposición del inmueble común. (Art. 12 del Decreto R. R. A. N° 5).

Preferencia para la adjudicación de la Propiedad Familiar Agrícola.

En la liquidación de la sociedad conyugal y en la partición de los bienes dejados por uno de los cónyuges, al cónyuge sobreviviente que fuere comunero tendrá preferencia para adjudicarse la Propiedad Familiar Agrícola, a justa tasación.

A falta de cónyuge o de interés de parte de éste tendrá la preferencia el hijo legítimo comunero mayor de edad que residiere en el inmueble y trabajare en él. Entre varios con igual preferencia ésta se hará valer por orden de edad, empezando por el mayor. En defecto de los hijos legítimos gozarán de preferencia, en igual forma, los hijos naturales y, a falta de éstos, los adoptados. (Art. 13 del Decreto R. R. A. N° 5).

En todo caso, por sobre lo establecido en estas normas sobre preferencia para la adjudicación de la Propiedad Familiar Agrícola, prevalecerán las disposiciones testamentarias. (Art. 14 del Decreto R. R. A. N° 5).

Problema de los alcances.

Si en la liquidación de una comunidad existente sobre Propiedad Familiar Agrícola el adjudicatario quedare con alcance en favor de alguno de los otros interesados, estos alcances, a falta de acuerdo unánime, serán pagados en la siguiente forma:

- a.— Con un 15% al contado, y
- b.— Con el saldo en tres cuotas anuales iguales.

Las cuotas a plazo devengarán un interés anual de 4% y un interés penal anual del 12%.

Cada cuota a plazo se pagará aumentada o disminuida en un reajuste hecho en proporción al cambio que experimente el índice de precios al por mayor de productos nacionales.

La determinación del porcentaje de aumento o disminución de cada cuota resultará de la comparación del promedio de los índices durante los 12 meses del año calendario anterior a la fecha de la adjudicación, con el promedio de dichos índices durante los 12 meses del año calendario anterior a aquél en que la obligación se haga exigible.

Los índices y promedios a que se refiere este artículo serán determinados por la Dirección de Estadística y Censos. El Certificado de este servicio será considerado como parte integrante del título ejecutivo para todos los efectos legales.

Los intereses se pagarán sobre cada cuota, a su vencimiento. Se aplicarán sobre el capital primitivo de la cuota y sobre el 50% de su reajuste.

El deudor podrá pagar el total de la deuda anticipadamente, o hacer abonos con cargo a las cuotas de precio a plazo. En tal caso, para el reajuste sobre las cantidades respectivas, se considerará el promedio de los índices, a que nos hemos referido, durante los 12 meses del año calendario anterior a la fecha en la cual se efectúe el pago anticipado o el abono.

A falta de acuerdo unánime de las partes, el árbitro que conozca del juicio de liquidación podrá, en casos calificados y por resolución fundada, establecer condiciones diferentes para el pago de los alcances señalados en los párrafos precedentes. (Art. 16 del Decreto R. R. A. N° 5).

Limitación para la adjudicación de una Propiedad Familiar Agrícola.

En la liquidación de una comunidad, en cuyo activo figuren dos o más Propiedades Familiares Agrícolas, no podrá adjudicarse a cada comunero más de uno de dichos inmuebles. (Art. 15 del Decreto R. R. A. N° 5).

Limitación general a la norma sobre indivisibilidad.

Las normas sobre indivisión relativas a la Propiedad Familiar Agrícola no serán obstáculo para la expropiación de terrenos que se destinen a la apertura de caminos, a la construcción de escuelas u otras obras de uso público o de interés general.

2.— Nadie puede tener más de una Propiedad Familiar Agrícola. Compraventa de una propiedad Familiar agrícola.

La Propiedad Familiar Agrícola sólo podrá ser adquirida por acto entre vivos por una persona natural (Art. 9 del Decreto R. R. A. N° 5).

Sin embargo, no podrá adquirir por acto entre vivos una Propiedad Familiar Agrícola quien ya sea dueño de una de ellas o sea dueño de uno o más predios agrícolas rurales que, en conjunto, exceden en su avalúo fiscal, para los efectos de la contribución territorial, al avalúo fiscal

de la Propiedad Familiar que desee adquirir. Tratándose de comuneros, la prohibición se aplicará con relación a la parte alícuota que les corresponda en el avalúo total del predio común.

Tampoco podrá adquirir por acto entre vivos una Propiedad Familiar Agrícola quien, habiendo disfrutado con anterioridad de semejante beneficio para un inmueble, lo hubiere desafectado en la forma que veremos en su oportunidad; cuyo decreto hubiere sido dejado sin efecto por determinación de la autoridad; o quien, habiendo obtenido con anterioridad tal declaración para un inmueble, lo enajenare por acto entre vivos, salvo que la enajenación se hubiere hecho a un descendiente legítimo o natural.

De tal manera que, en principio, no puede adquirir por acto entre vivos, una Propiedad Familiar Agrícola:

1º.— Quien ya sea dueño de una Propiedad Familiar Agrícola;

2º.— Quien ya sea dueño de uno o más predios rústicos que, en conjunto, excedan en su avalúo fiscal, al avalúo fiscal de la Propiedad Familiar que desee adquirir;

3º.— Quien, siendo comunero de una propiedad rural, posea, por su valor en la comunidad, un valor superior al avalúo fiscal de la propiedad familiar agrícola que desee adquirir; y

4º.— Quien habiendo disfrutado con anterioridad de semejante beneficio para un inmueble, lo hubiere desafectado en la forma que veremos en su oportunidad; cuyo decreto hubiere sido dejado sin efecto por

determinación de la autoridad; o quien, habiendo obtenido con anterioridad tal declaración para un inmueble, lo enajenare por acto entre vivos.

Ahora bien, quien desee comprar una Propiedad Familiar Agrícola deberá acreditar que cumple con los requisitos recién examinados. En tal sentido el comprador deberá probar al vendedor tales requisitos mediante un Certificado de la Dirección de Impuestos Internos, fundado en las declaraciones del interesado para los efectos del impuesto global complementario o adicional, en su caso, y declaración jurada ante Notario, certificado y declaración que deberán insertarse en la escritura pública de compraventa.

Adquisición de una Propiedad Familiar con infracción de tales requisitos.

De acuerdo con los principios generales imperantes en nuestro Derecho, los actos que la ley prohíbe son nulos y de ningún valor. En consecuencia, quien adquiera una Propiedad Familiar Agrícola con infracción de los requisitos previstos por el legislador concurre a la celebración de un acto que adolece de nulidad.

Pero, como quiera que la nulidad debe ser solicitada ante los Tribunales de Justicia y no produce sus efectos sino a partir de la fecha en que tales Tribunales pronuncian tal declaración de nulidad, el legislador ha previsto los efectos de la nulidad para los terceros de buena fe y los efectos de la misma entre las partes que celebraron un acto nulo.

Efectos de la nulidad con relación a terceros.

Insertados el certificado y la declaración jurada en la escritura pública de adquisición, la declaración de nulidad, fundada en la circunstancia de haberse infringido las normas recién examinadas, no afectará a terceros de buena fe.

Efectos de la nulidad entre las partes.

En caso de declararse la nulidad de la adquisición, el propietario vendido deberá purificar la propiedad de las hipotecas u otros derechos que haya constituido en ella.

Si la hubiere enajenado, deberá restituir a aquél de quien la adquirió la totalidad del mayor precio que en la enajenación hubiere obtenido o indemnizarle los perjuicios.

Excepción: quien puede adquirir más de una Propiedad Familiar Agrícola.

Excepcionalmente, el Decreto R. R. A. N° 5, ha establecido en su artículo 10, que el propietario de una Propiedad Familiar Agrícola puede adquirir un inmueble más de este tipo por cada tres hijos legítimos o naturales o adoptados.

IV.— FRANQUICIAS DE LA PROPIEDAD FAMILIAR AGRÍCOLA.

1.— Asistencia técnica y crediticia.

La Propiedad Familiar Agrícola gozará de preferencia tanto en la asistencia técnica y crediticia que se preste por el Instituto de Desa-

rollo Agropecuario, como en la obtención de créditos en el Banco del Estado de Chile, en la Corfo, en la Corvi, en el Instituto de la Vivienda rural y en las demás instituciones en las cuales el Estado tenga aportes de capital o representación.

2.— **Franquicias tributarias.**

La Propiedad Familiar Agrícola gozará de las siguientes franquicias tributarias:

a) Quedará afectada sólo al 50% de los impuestos fiscales de bienes raíces y sus recargos;

b) Para los efectos del impuesto de herencia y donaciones, la Propiedad Familiar Agrícola será considerada en el 50% del valor que hubiere correspondido atribuirle si fuera propiedad agrícola común;

c) El monto de los reajustes a que se refiere el artículo 16 no se considerará como renta para los efectos de la ley de impuesto a la renta. Estarán, por tanto, exentos de impuestos de categoría, global complementario y adicional.

Como se recordará, en los casos de liquidación de una comunidad existente sobre una propiedad familiar, el adjudicatario puede quedar con alcance en favor de alguno de los otros interesados. Estos alcances, deben pagarse en la forma que estipulen las partes por acuerdo unánime y si no lo están, serán pagadas con un 15% al contado y el saldo en 3 cuotas anuales iguales. Las cuotas a plazo se pagarán aumentadas o disminuidas de acuerdo con un reajuste que se practicará de acuerdo con las normas precisas que, para este efecto, consagra el Art. 16.

Pues bien, cuando la cuota a plazo se pague "aumentada" en el reajuste que corresponda, conforme a la franquicia tributaria que ahora estamos estudiando tal reajuste no debe estimarse como renta para los efectos de la ley de impuesto a la renta.

d) Por último, la Propiedad Familiar Agrícola gozará de las franquicias tributarias establecidas en favor de las labores de artesanía y pequeña industria consagradas en el artículo 61, de la Ley 15.020, entendiéndose por tales las definidas en la letra d) del Art. 80 de dicha ley.

De acuerdo con el Art. 80 letra d), de la Ley de Reforma Agraria, se entiende por labores de artesanía y pequeña industria aquella actividad industrial y de servicios que sea desarrollada directamente por una persona, sin más ayuda que la proveniente del grupo familiar respectivo, o de personas que vivan a su cuidado y a sus expensas.

Ahora bien, de acuerdo con el Art. 61, de la Ley de Reforma Agraria, las utilidades, beneficios o rentas obtenidos por el dueño de una pequeña propiedad agrícola, derivados de sus labores de artesanía o de alguna industria doméstica establecida en la propiedad, se entenderán comprendidos en las utilidades, beneficios o rentas derivados de la explotación agrícola del inmueble.

Las ventas y servicios relacionados con las labores de artesanía y con la industria doméstica que hemos visto, estarán liberados de los impuestos a las transacciones y servicios.

No resulta extraño entonces, después de conocer el concepto de labores de artesanía y pequeña industria, que el Reglamento referente a la Propiedad Familiar Agrícola haya establecido para este tipo de propiedad las mismas franquicias tributarias que la Ley de Reforma Agraria prevé para los pequeños propietarios agrícolas.

Fecha desde la cual rigen las franquicias. (Art. 21 del Dto. R. R. A. N° 5).

Las franquicias tributarias referentes al impuesto territorial, regirán a partir del 1° de Enero siguiente a las inscripciones que vimos anteriormente (inscripción de la propiedad familiar en el Registro de Propiedad e inscripción de la indivisibilidad en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar). A fin de hacer operante esta franquicia, el Ministerio de Agricultura deberá transcribir a la Dirección de Impuestos Internos, copia del Decreto mediante el cual se declare que un predio tiene la calidad de Propiedad Familiar Agrícola.

La franquicia relacionada con el impuesto de herencias y donaciones se adquirirá a partir de la fecha de las inscripciones recién examinadas.

No ha expresado el Reglamento desde cuándo rigen las franquicias establecidas en las letras c) y d), del Art. 20, pero es evidente que ellas empezarán a regir luego de que se practiquen las inscripciones que perfeccionan la constitución de la Propiedad Familiar Agrícola.

3.— Franquicias en los aranceles notariales y de los Conservadores

de Bienes Raíces (Art. 26 del Dto. R. R. A. N° 5).

En las escrituras públicas e inscripciones a que se refiere el Art. 7°, del Reglamento sobre la Propiedad Familiar Agrícola se aplicarán los aranceles vigentes para notarios y conservadores de bienes raíces rebajados en un 50%.

Nótese bien que las rebajas sólo se aplican en las escrituras públicas e inscripciones mediante las cuales se constituye la Propiedad Familiar Agrícola y no cuando ella se destruye, sea por voluntad del interesado o por determinación de la autoridad.

V.— COMO DESAPARECE LA PROPIEDAD FAMILIAR AGRÍCOLA.

- 1.— Por determinación de la autoridad.
- 2.— Por voluntad del constituyente.

1.— Por determinación de la autoridad.

a) En su oportunidad vimos que el interesado en la Constitución de una Propiedad Familiar Agrícola debía reunir una serie de requisitos, a los cuales les asignamos los números de 1 hasta 8.

Asímismo dijimos que algunos de estos requisitos se acreditaban mediante declaración escrita y jurada prestada por el interesado ante notario.

Establecida administrativamente la falsedad de estas declaraciones, el Presidente de la República podrá dejar sin efecto el Decreto que estableció la Propiedad Familiar Agrícola.

la, sin perjuicio de que el infractor será castigado con presidio menor en sus grados mínimo a medio. (Art. 6º del Dto. R. R. A. Nº 5, en relación con el Art. 86 de la Ley Nº 15.020).

b) Examinamos también, oportunamente, que el Decreto Supremo que declare el predio Propiedad Familiar Agrícola podrá imponer al propietario determinadas obligaciones relacionadas con la conservación y mejoramiento del inmueble, bajo la condición de poder dejarse aquél sin efecto, en caso de incumplimiento.

Pues bien, en tal situación, el Presidente de la República dejará sin efecto el Decreto constitutivo de la Propiedad Familiar y con una copia autorizada de dicho Decreto, requerirá la cancelación de las inscripciones establecidas en el Art. 7º. (Art. 19 del Dto. R. R. A. Nº 5).

2.— **Por voluntad del constituyente.**

La Propiedad Familiar Agrícola que hubiere sido declarada como tal de acuerdo con lo dispuesto por el Art. 1º del Dto. R. R. A. Nº 5, podrá ser desafectada por el Presidente de la República de este régimen especial, **a petición del propietario** y siempre que hubieren transcurrido a lo menos 5 años desde las inscripciones establecidas en el Art. 7º.

El Decreto de la desafectación se reducirá a escritura pública y se procederá a cancelar las inscripciones efectuadas en conformidad a dicho artículo.

Si dentro de los 5 años anteriores a la fecha en la cual se pida la desafectación, la Propiedad Familiar Agrícola hubiere sido transmitida por causa de muerte o hubiere sido

objeto de una donación irrevocable, para decretar la desafectación será condición previa que se entere en arcas fiscales el mayor impuesto de herencia o donación, que, en su caso, hubiere correspondido pagar al no gozar el inmueble de la franquicia tributaria consistente en que dicha propiedad se considere, para los efectos del impuesto de herencia y donaciones, sólo en el 50% del valor que corresponde atribuirle si fuera propiedad agrícola común. (Art. 18 del Dto. R. R. A. Nº 5).

No podrá solicitarse la desafectación mientras la Propiedad Familiar Agrícola se mantenga en comunidad.

A lo anterior sólo cabe agregar que los Decretos Supremos mediante los cuales se deja sin efecto el Decreto constitutivo de la Propiedad Familiar Agrícola, sea por determinación de la autoridad, sea por voluntad del constituyente, han de expedirse a través del Ministerio de Agricultura.

Dicho Ministerio deberá enviar a la Dirección de Impuestos Internos copia de todos estos Decretos. (Art. 22 del Dto. R. R. A. Nº 5).

Cabe también recordar que no podrá solicitar la declaración de Propiedad Familiar Agrícola quien, habiendo disfrutado con anterioridad de semejante beneficio para un inmueble, lo hubiere desafectado por su propia voluntad, o cuyo decreto hubiere sido dejado sin efecto por decisión de la autoridad.

VI.— **CONSIDERACIONES FINALES.**

Hemos visto que cualquiera persona natural puede pedir que un

predio rústico de su dominio; que constituya de acuerdo con la ley una unidad económica, sea declarado Propiedad Familiar Agrícola. Se han estudiado, asimismo, los requisitos que son necesarios para obtener tal declaración, entre los cuales cabe destacar especialmente aquéllos que subordinan tal declaración al hecho de que quien la obtiene debe ser un jefe de familia y trabajar directamente la tierra por cuenta propia. No es obstáculo para solicitar semejante declaración el hecho de ser el interesado dueño de un predio de mayor extensión, o de otros predios, pues lo que la ley busca es propiciar la formación de este tipo de unidades.

En principio, no puede solicitar la declaración de Propiedad Familiar quien ya sea dueño de un inmueble de este tipo, pero no seríamos lo suficientemente explícitos si, para analizar este punto, no conjugásemos en forma adecuada las disposiciones del Decreto R. R. A. N° 5.

En realidad, quien ya ha obtenido para un predio la declaración de Propiedad Familiar Agrícola, puede obtener iguales franquicias para otros predios, en la forma que veremos a continuación. Y no se crea que estamos en presencia de algún vacío o contradicción de la ley, porque como recién lo hemos dicho, la idea central que domina al legislador es favorecer la constitución de este tipo de finca familiar.

En efecto, pareciera que el propietario de un predio rústico que hubiere obtenido para ese predio la declaración de Propiedad Familiar Agrícola, tendría la puerta cerrada para obtener nuevas declaraciones para otros predios de su dominio. Si

se piensa que quien ha obtenido tal declaración no puede solicitar otra, cuando lo ha enajenado por acto entre vivos, o cuando lo ha desafectado por su propia voluntad, o ha perdido tales franquicias por determinación de la autoridad, pareciera que no le quedaría más remedio que morir para que el cónyuge sobreviviente, que tiene preferencia para adjudicarse la propiedad familiar, o alguno de sus descendientes, según el orden de prelación estudiado en las páginas anteriores, resolviera continuar la explotación de la finca que, como sabemos, es indivisible.

Existe, sin embargo, un cauce o camino, perfectamente lícito, mediante el cual un agricultor, que tenga varios predios agrícolas y, lo que es muy importante en estos casos, que tenga también varios descendientes, puede obtener para estos varios predios la declaración de Propiedad Familiar Agrícola, siempre y cuando tales fincas constituyan una unidad económica y se reúnan los demás requisitos legales.

Sabemos que no puede solicitar la declaración de Propiedad Familiar Agrícola quien sea dueño de otra propiedad de esta especie o quien, habiendo obtenido tal declaración para un inmueble, lo enajenare por acto entre vivos. Pero esta última limitación no rige si la enajenación se hubiere hecho a un descendiente legítimo o natural. De tal manera pues que, un agricultor con varios hijos, legítimos o naturales, perfectamente puede ir obteniendo sucesivas declaraciones para otros tantos predios de su dominio, en la medida que vaya desprendiéndose de los mismos mediante enajenaciones efectuadas, precisamente, en favor de tales hijos.

Repetimos que la idea del legislador es favorecer la constitución de este tipo de propiedades y de que, en principio, nadie sea dueño de más de una Propiedad Familiar Agrícola. Pero, como quiera que el legislador tampoco puede ser excesivamente rígido por razones de orden constitucional, excepcionalmente quien ya sea dueño de una Propiedad Familiar Agrícola puede adquirir un inmueble más de este tipo por cada tres hijos legítimos o naturales, o adoptados. En estos casos se presume que el agricultor podrá confiar la administración de estas nuevas fincas familiares a algunos de estos descendientes o adoptados.

PARTE SEGUNDA.

PARCELAS FORMADAS POR LA CORPORACION DE LA REFORMA AGRARIA.

De acuerdo con el artículo 34, de la Ley de Reforma Agraria, también tienen el carácter de propiedad familiar agrícola las parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria y las parcelas que constituyó la ex Caja de Colonización Agrícola, en la forma y condiciones que determine el Reglamento.

Veamos unas y otras.

1.— Parcelas formados por la Corporación de la Reforma Agraria.

Las parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria tendrán, de pleno derecho, la calidad de propiedad familiar agrícola, a partir de la fecha de adquisición del dominio por parte del asignatario (Artículo 23, del Decreto R. R. A. número 5).

En tal caso, el parcelero no precisa reunir los requisitos que son necesarios para obtener lo que nosotros hemos dado en denominar "Propiedad Familiar Agrícola Voluntaria". Tampoco es necesario obtener la dictación de un Decreto Supremo que asigne a la parcela la calidad de propiedad familiar agrícola.

Como se ha dicho anteriormente, las parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria tienen, de pleno derecho, la calidad de propiedad familiar agrícola, siendo suficiente la escritura de adquisición de la parcela para efectuar las inscripciones en el Registro de Propiedad y en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces correspondiente (Artículo 23, del Decreto R. R. A. N° 5).

Al igual que la propiedad agrícola familiar voluntaria, las parcelas formadas por la Corporación de la Reforma Agraria tendrán el carácter de indivisibles. Sin embargo, con autorización previa del Consejo de la Corporación de la Reforma Agraria la parcela podrá dividirse, siempre que las mejoras introducidas en la propiedad permitan formar 2 o más unidades económicas o que con ella no se menoscabe dicha unidad (Artículo 25, del Decreto R. R. A. número 5).

Tampoco se aplica al parcelero la prohibición que existe en el caso de la propiedad familiar agrícola voluntaria, en orden a que no se puede adquirir por acto entre vivos una propiedad familiar agrícola cuando ya se es dueño de una de ellas o se es dueño de uno o más predios agrícolas rurales que, en conjunto, exceden en su avalúo fiscal para los efectos de la contribución territorial al

avalúo fiscal de la propiedad familiar que desea adquirir (Art. 25 del Decreto R. R. A. N° 5).

La parcela formada por la Corporación de la Reforma Agraria quedará en todo caso sujeta a las prohibiciones y limitaciones propias de la legislación bajo la cual se haya constituido. Prevalerán las franquicias establecidas en dicha legislación en cuanto fueren superiores a las de la propiedad agrícola, sin perjuicio de que a su extinción, continúen éstas. (Art. 25, del Decreto R. R. A. N° 5).

Como se recordará, estas últimas franquicias se refieren a la asistencia técnica y crediticia que debe prestar a la propiedad familiar agrícola el Instituto de Desarrollo Agropecuario; la preferencia que asiste a este tipo de propiedad en la obtención de créditos en el Banco del Estado de Chile, en la CORFO, en la CORVI, en el Instituto de la Vivienda rural y en las demás instituciones en las cuales el Estado tenga aportes de capital o representación; a las franquicias tributarias de que disfruta la propiedad familiar agrícola consistente en el pago de la mitad de los impuestos fiscales de bienes raíces y sus recargos; a la franquicia tributaria de que goza esta forma de propiedad, mediante la cual ella se considera en el 50% de su valor, para los efectos del pago del impuesto de herencias y donaciones; a la asimilación de que disfruta la propiedad familiar agrícola con las labores de artesanía y pequeña industria, para los efectos de las franquicias tributarias establecidas en favor de dichas labores; y, finalmente, a la franquicia que asiste a este estatuto especial de propiedad, en cuanto a que en las es-

crituras públicas e inscripciones se aplican los aranceles vigentes para Notarios y Conservadores de Bienes Raíces rebajados en un 50% (Arts. 11, 20 y 25 del Decreto R. R. A. N° 5).

2.— Parcelas formadas por la ex Caja de Colonización Agrícola.

Las parcelas formadas por la ex Caja de Colonización Agrícola y asignadas con anterioridad a la vigencia del Decreto R. R. A. N° 5, podrán también ser declaradas propiedad familiar agrícola, a solicitud de parte, por el Consejo de la Corporación de la Reforma Agraria, siempre que sus dueños acrediten que trabajan personalmente la tierra. Como en el caso anterior, el parcelero no precisa reunir los requisitos que son necesarios para obtener la propiedad familiar voluntaria, como tampoco es necesaria la dictación de un Decreto Supremo (Artículo 23, del Decreto R. R. A. N° 5).

La solicitud del interesado se traduce en un acuerdo del Consejo de la Corporación de la Reforma Agraria que asigna, a la parcela formada por la ex Caja de Colonización Agrícola, declaración que se reduce a escritura pública y se inscribe en los Registros Conservatorios del caso (Artículo 23, del Decreto R. R. A. N° 5).

Si el interesado es dueño de más de una parcela proveniente de divisiones efectuadas por la ex Caja de Colonización Agrícola, el beneficio de la propiedad familiar agrícola sólo podrá impetrarse respecto de una de dichas parcelas, a elección del propietario. Esta prohibición no impedirá, sin embargo, al parcelero propietario de una propiedad familiar agrícola, adquirir un inmueble más de este tipo por cada tres hijos

legítimos o naturales, o adoptados (Artículo 23 y 10, del Decreto R. R. A. N° 5).

Concepto de parcela

Para los efectos de los N°s 1° y 2° de esta segunda parte se entiende por parcela la propiedad formada por la Caja de Colonización Agrícola o por la Corporación de la Reforma Agraria, que constituya una unidad económica de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 5604 o en la Ley de Reforma Agraria y las unidades formadas en conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 30. de la Ley N° 13.908 (Artículo 23, del Decreto R. R. A. N° 5).

Situación de los indígenas.

Tratándose de predios situados en colonias formadas por la Corporación de la Reforma Agraria para indígenas sólo se aplicarán las disposiciones relacionadas con el orden de prelación para la adjudicación de la propiedad familiar agrícola y las referencias al pago de los alcances (Artículos 12 y 16, del Decreto R. R. A. N° 5), sólo si el indígena propietario tuviere familia constituida en conformidad a la Ley de Matrimonio Civil (Artículo 17, del Decreto R. R. A. N° 5).

PARTE TERCERA.

TIERRAS DE ORIGEN FISCAL.

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley de Reforma Agraria, también tienen el carácter de propiedad familiar agrícola las tierras de los colonos de origen fiscal, en los casos y condiciones que determina el Reglamento. El Reglamento, como se sabe, es el Decreto R. R. A. N° 5.

Según los términos del artículo 24 de dicho cuerpo reglamentario, los colonos fiscales que la Corporación de la Reforma Agraria declare incorporados a su régimen, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 17 del DFL. N° 65, de 1960, o a lo prescrito en el artículo 21, de la Ley 13.908, podrán también solicitar que sus tierras sean declaradas propiedad familiar agrícola.

Como se sabe, el DFL. N° 65, de 1960, establece normas para el otorgamiento, por parte del Presidente de la República, de títulos gratuitos sobre tierras fiscales rurales situadas en el territorio de las provincias de Bío-Bío, Malleco, Cautín, Valdivia, Osorno, Llanquihue y Chiloé Insular. A su vez la Ley 13.908, de 24 de Diciembre de 1959, contiene normas para el otorgamiento de tierras fiscales en la provincia de Magallanes. Pues bien, las personas que obtengan del Fisco títulos de dominio en conformidad con los preceptos de alguno de los dos textos legales recién citados, pueden solicitar al Consejo de la Corporación de la Reforma Agraria, que se les considere como colonos de esa empresa y, al mismo tiempo, pueden también solicitar que sus tierras sean declaradas propiedad familiar agrícola.

La solicitud respectiva deberá ser dirigida al Consejo de la Corporación de la Reforma Agraria y la declaración correspondiente se reducirá a escritura pública y se inscribirá en los Registros Conservatorios indicados en las páginas anteriores.

En lo demás, se aplicarán las disposiciones que hemos examinado en los números 1° y 2° de la parte segunda, del presente trabajo.

PARTE CUARTA.

Indivisibilidad de ciertos Predios Agrícolas.

En las partes primera, segunda y tercera de este estudio, hemos visto las características y ventajas del sistema de la propiedad familiar agrícola.

Pues bien, el artículo 34, inciso final, de la Ley N° 15.020, de Reforma Agraria, sin dar el carácter de propiedad familiar agrícola a algunos predios, ha facultado al Presidente de la República para que expida un Reglamento mediante el cual podrá hacer aplicable diversas normas que se refieren a este tipo de propiedad.

Este Reglamento aún no se ha dictado y no hay plazo para hacerlo, pero en todo caso resulta útil recordar que el Ejecutivo podrá contemplar en él los casos en que, fallecido uno de los cónyuges, el dominio de alguno de los predios comprendidos en la enumeración que haremos más adelante, deberá mantenerse en común, como asimismo, podrá establecer en favor del cónyuge sobreviviente el derecho preferente a administrar la unidad. Asimismo, el citado Reglamento determinará preferencia en favor del cónyuge, y en su defecto en favor de los hijos, en el orden que señale, para adjudicar el predio a justa tasación. En todo caso, en estas materias prevalecerán las disposiciones testamentarias.

Dicho Reglamento contemplará también condiciones de pago de los alcances provenientes de la adjudicación de alguno de los predios que se señalan más adelante, estableciendo sus plazos, intereses y formas de reajuste, normas que serán

aplicables sólo a falta de acuerdo unánime de los interesados o de resolución arbitral.

Los predios a los cuales el Ejecutivo podrá hacer aplicables mediante el Reglamento, a que hemos hecho referencia, algunas de las normas que se refieren a la propiedad familiar agrícola, son los siguientes:

1.— Aquellos cuyos títulos se sañeen de acuerdo con el Decreto R. R. A. N.º 7, publicado en el Diario Oficial de 13 de Febrero de 1963, sobre legalización del dominio de la pequeña propiedad agrícola;

2.— Terrenos regidos por el D.F.L. N° 65, de 1960. Ya se indicó más arriba a que se refiere este texto legal;

3.— Huertos familiares y sitios ubicados en villorrios agrícolas;

4.— Parcelas a que se refiere el artículo 30, de la Ley N° 13.908. Se trata de parcelas situadas en la provincia de Magallanes cuya superficie no sea inferior a 200 Hás. ni superior a 600 Hás.; y

5.— Terrenos cuya división no se autorice en conformidad a lo dispuesto en el artículo 62, de la Ley de Reforma Agraria. Esta última disposición prohíbe la división de predios rústicos en parcelas de regadío inferiores a 15 Hás. arables y en parcelas no regadas inferiores a 50 Hás. arables. Con todo, el Director de Agricultura y Pesca del Ministerio de Agricultura podrá autorizar la división en superficies menores siempre que exista causa justificada. Ahora bien, cuando no se autorice la división, estos terrenos podrán quedar comprendidos dentro de los predios a los cuales serán aplicables algunas de las normas sobre propiedad familiar agrícola, estudiadas en esta parte cuarta.