

EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS RUSTICOS EN CHILE

*Por Sergio Correa Reyes, Profesor
de Derecho Agrario, Subdirector
del Departamento de Derecho
Económico.*

INTRODUCCION:

En el presente artículo procuraremos dar una visión global de las normas legales y reglamentarias que regulan el contrato de arrendamiento de predios rústicos en Chile, disposiciones que, como se verá más adelante, le confieren una fisonomía muy particular dentro del ámbito del derecho agrario nacional.

Para introducirnos en esta materia plantearemos dos cuestiones preliminares.

- a) Cuáles son los preceptos de ley y reglamentos aplicables al contrato, y
- b) Cuál es el campo de aplicación de estas normas.

a) **Leyes y reglamentos que regulan el arrendamiento de predios rústicos.**

El artículo 196 de la ley 16.640, de 28 de julio de 1967, de reforma agraria, facultó al Presidente de la República para dictar disposiciones sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías y otras formas de explotación por terceros y para refundir, actualizar y armonizar las normas que ya existieran sobre la materia con las que se fueran a dictar en uso de la referida autorización.

Ahora bien, en ejercicio de tales facultades el Jefe del Estado expidió el Decreto con Fuerza de Ley N° 9, publicado en el Diario Oficial de 28 de enero de 1968, cuyas normas representan el Estatuto Jurídico que regula no sólo el contrato objeto del presente estudio, sino además el contrato de mediería o aparcería y otras formas de explotación de predios rústicos por terceras personas.

Podría creerse a primera vista, que éstas serían las únicas disposiciones aplicables al arrendamiento de inmuebles agrícolas, pero la verdad es que a dicho contrato se aplican también las normas que sobre tal materia existan en el Código

Civil y que no sean contrarias al DFL. N° 9. Lo anterior en virtud del artículo 19 del citado decreto con fuerza de ley.

Por último, se aplican a dicho contrato los artículos 7 y 18 de la ley de reforma agraria, junto con otras disposiciones conexas, normas que dan solución a las situaciones que se plantean tanto a propietarios como a arrendatarios cuando sus fincas son expropiadas por la Corporación de la Reforma Agraria.

Todo este conjunto de disposiciones conforman un verdadero Estatuto Jurídico sobre el arrendamiento de predios rústicos.

b) Ambito de aplicación del DFL N° 9 de las disposiciones conexas.

El Estatuto Jurídico sobre arrendamiento de predios rústicos, descrito en los párrafos anteriores, no se aplica, por expresa disposición del artículo 29 del DFL. N° 9, a los siguientes contratos:

- b') a los arrendamientos de bosques naturales o artificiales,
- b'') al arrendamiento que recaiga sobre el aprovechamiento secundario de un predio, tales como pastos para talaje, rastros, residuos de cosecha, etc.
- b''') a los arrendamientos de predios rústicos fiscales.

Los arrendamientos mencionados en las letras b' y b'') se rigen por las normas del Código Civil y el arrendamiento de predios rústicos fiscales se rige por estatutos especiales que no es del caso examinar en esta oportunidad.

Aclaradas estas cuestiones previas ahora si podemos entrar al estudio del Estatuto General.

1.1. Concepto y principios generales.

El arrendamiento de predios rústicos es un contrato en que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un predio rústico, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Este concepto lo extraemos del artículo 1915 del Código Civil toda vez que el DFL. N° 9 no ha definido la figura jurídica en estudio.

El concepto de predio rústico está dado por la ley de reforma agraria, todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, esté comprendido en zonas rurales o urbanas. Debe tenerse presente que el arrendamiento de predios forestales se rige a las normas del Código Civil; en cambio el arrendamiento de predios agrícolas y ganaderos se ajustará al Estatuto que estamos examinando.

Ahora bien, antes de entrar al estudio pormenorizado de las obligaciones de las partes, queremos dar algunas ideas generales sobre el espíritu que domina esta reglamentación especial.

a) En primer lugar, debe tenerse presente que el principio de la autonomía de la voluntad —que preside como telón de fondo la mayor parte del derecho contractual privado— no juega el mismo rol en esta materia, ya que la ley del DFL. N° 9— ha reglamentado minuciosamente la mayor parte de los elementos

y obligaciones del contrato. Esta excesiva reglamentación refleja el propósito del legislador de hacer que las normas jurídicas cumplan ciertas funciones económico-sociales: aquí la ley trata de sanear las relaciones agrarias; de asegurar la necesaria continuidad de la explotación del suelo y la mejor conservación y productividad de este recurso esencial; tiende a crear un vínculo más fuerte entre el arrendatario y la tierra, dándole a éste seguridad y estabilidad para invertir y producir; garantiza la permanencia del arrendatario en la tierra aún cuando ésta cambie de dueño; exige la explotación efectiva del arrendatario pero al mismo tiempo impone a éste normas técnicas para la fertilidad y conservación de los recursos naturales y obligaciones sociales para con los trabajadores del campo.

b) En segundo lugar, resulta oportuno dejar establecido que contrariamente a lo que ocurre en otro tipo de arrendamientos, donde cualquier persona puede tener la calidad de arrendatario, en el ámbito del arrendamiento rural no "todos" pueden asumir tal calidad. No podrán tomar en arrendamiento predios rústicos aquellos que fueren propietarios o arrendatarios de otros predios rústicos cuya superficie exceda de 80 há. de riego básicas. La sanción es la nulidad del contrato además de una pena pecuniaria (Art. 196 I N° 10, de la ley 16.640 y Arts. 3° y 55 del DFL. N° 9).

Para el cómputo de las 80 Há. en el caso de las personas casadas se considerarán como un todo los predios de que sean dueños o arrendatarios cualquiera de los cónyuges conjunta o separadamente, aún cuando estén separados de bienes, excepto el caso de que estén divorciados a perpetuidad. Si el que procura tomar en arrendamiento fuese miembro de una comunidad o socio de una sociedad de personas, se entenderá que es de su dominio exclusivo una superficie de terrenos de la respectiva comunidad o sociedad, proporcional a los derechos que en ella tuviere.

En cambio, las personas jurídicas pueden tener la calidad de arrendatarios de predios rústicos sin ninguna limitación.

En caso que las personas a quienes está prohibido tomar en arrendamiento inmuebles rurales lo hicieren, el artículo 3° del DFL. N° 9 sanciona este hecho privándolas del derecho a la prórroga del contrato y al derecho de compra preferente a que nos referiremos más adelante.

c) Cabe señalar, por último, que conforme al artículo 2° transitorio del DFL. N° 9, los contratos de arrendamiento de predios rústicos, celebrados con anterioridad al 28 de enero de 1968, fecha de vigencia del DFL. N° 9, han quedado afectados por el nuevo Estatuto en cuanto 1) al plazo (que se entiende alargado a 10 años, salvo que el arrendatario fuera dueño o arrendatario de más de 80 há. de riego básicas, caso en el cual será válido el plazo del contrato primitivo) y en cuanto 2) a las prórrogas del contrato (que no importando el texto de las cláusulas pactadas, ahora deben entenderse prorrogables de 3 en 3 años).

Hechas estas observaciones generales estudiaremos el arrendamiento de predios rústicos examinando la forma y los elementos del contrato, para terminar este análisis con el estudio de las obligaciones de las partes.

1.2. Elementos del contrato: consensus, res, pretium. Acuerdo de voluntades sobre la cosa y el predio.

El Art. 2º del DFL. Nº 9 prescribe que "Todo contrato por el que se pacte el arrendamiento de un predio rústico se establecerá por escrito. 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".

Es más, para los efectos del Registro que debe llevar el Servicio Agrícola y Ganadero, el arrendador deberá remitirle copia del contrato, conjuntamente con un inventario firmado por los contratantes. En el inventario se detallará el estado del predio y se indicará los bienes que con él se entregan. No obstante lo anterior, el arrendamiento será válido cualquiera que fuera la forma en que se pacte (Art. 2º inciso 2º).

En consecuencia, el arrendamiento de predios rústicos es un contrato consensual igual que el contrato que versa sobre predios urbanos, pero por razones obvias, conviene celebrarlo por escrito y remitir una copia de aquél al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG.).

En este instante tal vez valga la pena subrayar el papel que desempeña el SAG. en esta materia. Desde luego debe llevar un Registro de los contratos de arrendamiento y mediería; debe determinar, a falta de acuerdo entre las partes, las mejoras que deberán hacerse en el predio; le corresponde aplicar multas por infracciones y desempeñar en general, un rol de fiscalizador en la observancia de las disposiciones relativas a los arrendamientos.

Este rol, no frecuente en los servicios públicos frente a las contrataciones entre particulares, debemos destacarlo pues representa un aspecto interesante en el ordenamiento de las relaciones jurídico económicas.

1.3. Renta máxima en el arrendamiento de predios rústicos; su forma y época

En todo caso las estipulaciones de los contratantes pueden modificar estas obligaciones.

1.6.3. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del predio arrendado.

Pero hay más. El arrendador debe procurar al arrendatario no sólo el goce del predio rústico, sino que este goce ha de ser tranquilo y pacífico. En tal sentido, debe garantizar al arrendatario de las turbaciones de que éste puede ser víctima de parte de terceros y el mismo debe abstenerse de turbarlo.

Cualquier turbación que sea obra del arrendador o de terceras personas, da derecho al arrendatario a reclamar indemnización de perjuicios según las reglas de los artículos 1928 y 1929 del Código Civil.

A las turbaciones de derecho se refieren los artículos 1930 y 1931 del mismo código. Pero evidentemente el propietario no puede garantizar al arrendatario que la finca no será expropiada. Si ocurre esto último, el contrato de arrendamiento

El precio de la compraventa y demás condiciones del contrato, serán determinados de común acuerdo entre las partes. (art. 14 DFL N° 9).

En caso de desacuerdo el arrendador deberá notificar judicialmente al arrendatario su intención de vender el predio, indicando el precio y las condiciones de pago. Será competente para conocer de las cuestiones a que dé lugar la aplicación de esta disposición el Tribunal Agrario Provincial que corresponda a la ubicación del predio conforme a un procedimiento señalado en el artículo 14 del DFL. N° 9.

“El arrendatario tiene el plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la notificación, para aceptar la oferta. La ley no expresa que estos días sean hábiles, por lo que, conforme a las reglas generales, debe estimarse que son corridos. Si el arrendatario manifiesta su deseo de comprar el predio, puede objetar el precio pedido por el arrendador o la forma de pago sugerida por éste, y en este caso, solicitará al Tribunal que los determine.

El Tribunal debe abrir un término probatorio de diez días, sin perjuicio de su derecho de ordenar de oficio las diligencias que estime necesarias para determinar el precio de la venta y las condiciones de pago. Las partes allegarán dentro de este plazo probatorio las pruebas que estimen adecuadas, para acreditar el valor comercial del predio y la forma de pago usuales en esta clase de negocios.

Luego del término probatorio, el Tribunal determinará el precio del predio y la forma de pago. La parte del precio que deba pagarse al contado no puede exceder del 20% del precio total, y el saldo deberá pagarse en cuotas anuales e iguales, en un plazo que no podrá ser inferior a cuatro años. Este saldo puede reajustarse, pero en caso de adoptarse este sistema, el reajuste no puede ser superior a la variación que experimente el índice de precios al consumidor determinado por la Dirección de Estadística y Censos. El interés que devengarán las cuotas de precios a plazo no podrá ser superior a 8% anual. Las reglas aquí indicadas son obligatorias para el Tribunal Agrario Provincial, pero no hay inconvenientes en que las partes de común acuerdo fijen una forma de pago diferente, o que el arrendatario acepte después de la notificación una forma de pago distinta, sugerida por el arrendador.

Sea que el arrendatario acepte pura y simplemente la oferta del arrendador, sea que el precio y las condiciones de pago se fijen por el Tribunal, el arrendatario tiene el plazo de diez días para consignar la parte del precio que deba pagar al contado. Si el arrendatario no aceptare la oferta de venta, no consignare la parte del precio al contado en el plazo indicado, o no suscribiere la escritura de compraventa en el plazo que el Tribunal fijare, se le tendrá por desistido de su derecho de compra preferente. En este caso, el arrendador podrá transferir el predio a cualquier persona, en el plazo de dos años siguientes a la fecha de la oferta. Transcurrido dicho plazo sin que el arrendador haya enajenado el predio, el arrendatario gozará nuevamente de su derecho a compra preferente.

La escritura pública de compraventa se otorga por el Presidente del respectivo Tribunal Agrario Provincial, a nombre del arrendador si requerido éste, no lo hiciere dentro del plazo que le señale el Tribunal. El Presidente es aquí el representante legal del dueño. Los impuestos y derechos que debe pagar el arrendador se deducen de la parte al contado consignada por el arrendatario.

La infracción, por parte del arrendador, de cualquiera de sus obligaciones relacionadas con la transferencia de su predio (oferta preferente al arrendatario, fijación por el tribunal del precio y forma de pago, suscripción de la escritura, etc.), da lugar a la posibilidad de expropiación del predio por la CORA, conforme al artículo 7 de la Ley de Reforma Agraria. En efecto, el art. 53 del DFL. N° 9 señala dicha infracción como una de aquellas que acarrea esta sanción.

Para el caso de que el predio arrendado sea embargado por terceros y sacado a remate por éstos, el DFL. N° 9 da algunas reglas especiales: los efectos del acta de remate se suspenden hasta que el arrendatario ejerza su derecho de compra preferente, para lo cual el juez debe ordenar notificarlo del precio y condiciones consignadas en el acta de remate. El arrendatario tiene el plazo de 15 días desde la notificación, para manifestar si desea hacer uso de su derecho de compra preferente, en ese precio y condiciones. Si el arrendatario así lo manifestare, quedará subrogado en los derechos y obligaciones del rematante, y pagará a éste las sumas indicadas en el acta de remate. En caso contrario, continuará en su forma ordinaria el juicio ejecutivo.

En el caso de existir dos o más contratos de arrendamiento sobre partes distintas de un mismo predio rústico, el propietario que desee enajenar el predio debe ofrecer en venta a cada arrendatario los terrenos arrendados a cada uno de ellos. Los arrendatarios podrán entonces ejercer su derecho de compra preferente sobre los terrenos que les correspondan; pero el ejercicio de este derecho no puede dar lugar a la formación de minifundios, ni lesionar los derechos que la Ley N° 16.465 establece para los campesinos. Así debe entenderse de la interpretación armónica de los artículos 16 del DFL. N° 9 y 196-L-8 de la ley de la reforma agraria. La aplicación práctica de estas disposiciones deberá ser resuelta en cada caso por el correspondiente Tribunal Agrario Provincial, pues no está claro en el DFL. ni en la ley de reforma agraria, la forma como se procederá cuando todos los arrendatarios hagan uso de su derecho de compra preferente, y el predio deba dividirse preferentemente entre ellos y entre los campesinos que indica la Ley 16.465.

La infracción, por parte del arrendador, de las obligaciones que le impone este artículo 16 del DFL. que se refiere al ejercicio de compra preferente cuando existen varios arrendatarios de distintas porciones de un mismo predio, da lugar también a la posibilidad de expropiar el predio por parte de la CORA conforme al artículo 7 de la Ley de Reforma Agraria.

El artículo 53 del DFL. N° 9 señala también dicha infracción como una de aquellas que acarrea esta sanción.

Además de la sanción indicada de hacer el predio expropiable conforme al artículo 7 de la Ley de Reforma Agraria, toda transferencia de un predio arrendado que se realice sin observar las disposiciones del DFL. resulta nulo, por expresa disposición del artículo 17 de ese DFL. La acción de nulidad prescribe en el plazo de un año, contados desde la inscripción del dominio del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Para el debido control de su obligación por parte de los arrendadores, la ley los obliga a prestar una declaración jurada ante Notario, acerca de que el predio no se encuentra arrendado a una persona natural, o bien que se han cumplido las condiciones legales para permitir al arrendador enajenar el predio sin limitaciones. Esta declaración jurada bien puede hacerse en la misma escritura de compraventa, y en una cláusula de la misma. En esta forma, se estaría dejando constancia en el mismo título de la validez de que él da cuenta, con el objeto de evitar futuras acciones de nulidad. En caso de remate judicial, el Juez debe recabar previamente al remate una declaración jurada del propietario sobre si el predio se encuentra o no arrendado y en caso afirmativo, a quién.

El arrendatario que hubiere ejercido su derecho de compra preferente está obligado a explotar efectivamente el predio durante el plazo de 10 años, contados desde la adquisición. En caso de incumplimiento voluntario o culpable el Servicio Agrícola y Ganadero puede imponerle una multa de hasta 5 anualidades de la renta establecida en el contrato de arrendamiento que dió lugar a su derecho, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios que puede demandar el ex propietario, la que comprenderá el lucro cesante". (1)

1.7. Obligaciones del arrendatario.

- 1.7.1. Pagar la renta de arrendamiento.
- 1.7.2. Usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato.
- 1.7.3. Cuidar la finca como un buen padre de familia.
- 1.7.4. Efectuar las reparaciones locativas.
- 1.7.5. Explotar efectivamente el predio rústico.

1.7.1. Pagar la renta de arrendamiento.

Conforme a las normas generales aplicables a todo contrato de arrendamiento, el arrendatario está obligado al pago de la renta. La renta debe pagarse en 2 cuotas, en noviembre y abril, con un 60% y un 40% respectivamente, estando facultado el arrendatario para pagar anticipadamente dichas cuotas.

(1) Gonzalo Figueroa Yáñez "Materiales de clase.— Las Causales de Expropiación; los predios dados en arrendamiento o cualquiera otra forma de explotación por terceros", 1969, págs. 299, 300 y 301.

La renta debe pagarse en dinero. Si se ha estipulado en especie, el arrendatario está facultado para no pagar hasta que el Juez determine su equivalente en dinero.

En cuanto al monto, época y reajustes de la renta, damos por reproducido lo que dijimos en los puntos 1.3.1., 1.3.2. y 1.3.3.

La falta de pago de la renta de arrendamiento confiere al arrendador el derecho alternativo de pedir el cumplimiento del contrato o su terminación, en este último caso con indemnización de perjuicios. Lo anterior se deduce de las reglas generales y del artículo 19 del DFL. N° 9, que menciona como una de las causales de terminación del contrato la falta de pago oportuno de la renta. En cuanto al monto de la indemnización conviene tener presente la disposición del artículo 23 del DFL. N° 9.

1.7.2. Usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato.

El artículo 1938 del Código Civil expresa que "El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato". La infracción de esta obligación del arrendatario da derecho al arrendador a pedir la terminación del arrendamiento, con indemnización de perjuicios (art. 1938 del C. C. y Art. 19 letra l) del DFL. N° 9).

1.7.3. Cuidar el predio rústico como un buen padre de familia.

Toda vez que el arrendamiento es un contrato que beneficia a ambas partes recíprocamente, el arrendatario, con arreglo a los principios generales, es responsable de la culpa leve. Los artículos 4, 12, 13 y 19 letra k) del DFL. N° 9, apoyan esta conclusión.

Por ejemplo, el arrendatario de una plantación frutal deberá cultivarla, abonarla, fumigarla y actuar, en suma, como un agricultor cuidadoso cultivaría su propia plantación. Es más, el artículo 1979 del Código Civil previene que "El colono o arrendatario rústico es obligado a gozar del fundo como buen padre de familia, y si así no lo hiciere tendrá derecho el arrendador para atajar el mal uso o la deterioración del fundo".

El incumplimiento de la obligación del arrendatario de cuidar la finca como un buen padre de familia le hará responsable de los perjuicios que ocasione y aún el arrendador tendrá derecho para pedir la terminación anticipada del contrato conforme lo autoriza el artículo 19 letra k).

1.7.4. Efectuar las reparaciones locativas.

El artículo 1940 del Código Civil expresa que "El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas". Son reparaciones locativas las que tienen por objeto subsanar aquellos deterioros que son una consecuencia normal del goce que el arrendatario tiene de la cosa, como "descalabros de paredes o cercas, albañales o acequias, roturas de cristales, etc."

Al respecto, deben tenerse presente las normas especiales de los artículos 24 y 25 del DFL. N° 9, que prevalecen sobre la norma general del artículo 1940. "Artículo 24". Al término del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador le indemnice las mejoras que de su peculio haya introducido en el predio durante la vigencia de aquél, por el valor que dichas mejoras tuvieran en dicho momento.

Son mejoras indemnizables las siguientes:

a) Viviendas, obras sanitarias u otras de análogo carácter, que estén destinadas a los empleados y obreros agrícolas que trabajan en el predio.

b) Mejoras que hayan aumentado de modo permanente la productividad del predio a la eficiencia del cultivo, tales como obras de mejoramiento del riego, conservación del suelo, caminos, bodegas, silos, establos u otras de análogo carácter que se incorporen establemente al predio.

c) Mejoras de cultivo cuyo efecto sea susceptible de prolongarse durante más de un año a partir del término del arrendamiento, tal como praderas artificiales".

Pero es necesario que concorra un requisito adicional para que estas mejoras sean indemnizables. Agrega el artículo 25, "Las mejoras a que se refieren las letras a) y b) del artículo 24, se indemnizarán solamente cuando el arrendatario haya obtenido la aprobación expresa del arrendatario o, a falta de ésta, la autorización del SAG. Este último otorgará la autorización cuando estime que las mejoras son susceptibles de aumentar la productividad del predio o de mejorar las condiciones de vida del mismo, y que guarden equilibrio con los demás elementos de la explotación.

1.7.5. Explotar efectivamente el predio.

Conforme al artículo 4° del DFL. N° 9, el arrendatario, si fuese persona natural, estará obligado a explotar efectivamente el predio. Queda prohibido ceder la totalidad o parte del contrato de arrendamiento como también subarrendar. No obstante, el arrendatario, en caso de incapacidad permanente, podrá ceder la totalidad del arrendamiento a favor de su cónyuge o de un descendiente, el que se subrogará en todos los derechos y obligaciones del arrendatario.

Queda igualmente prohibido al arrendatario dar el predio en mediería o aparcería, salvo que se trate de medierías especiales.

Conviene recordar que el artículo 1° letra a) de la ley 16.640 ha definido la explotación efectiva como "la explotación directa realizada por una persona natural que, además trabaja de modo habitual en las tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica". A su vez, el artículo 1° letra d), del mismo texto de ley, ha definido la explotación directa como "la realizada por una persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y dirige por si misma la explotación. En casos calificados, como el de ser el propietario de avanzada edad o encontrarse imposibilitado físicamente para el trabajo, se estimará que existe explo-

tación directa cuando la dirección de la explotación la efectúe un Administrador cuya actividad básica sea la administración de las tierras del propietario (léase arrendatario)".

Ahora bien, si el arrendatario está obligado a explotar efectivamente el predio debe tenerse presente que conforme a lo previsto en el inciso final del artículo 4 del DFL. N° 9, "Las otras condiciones técnicas, económicas y sociales a que estará obligado el arrendatario en la explotación del predio serán las que se señalan en el Reglamento".

¿Cuáles son estas condiciones?

Si tomamos en consideración que el artículo 19 letra k) del DFL. N° 9, menciona como causal de terminación del contrato el abandono o mala explotación del predio y pensamos que existe un reglamento para calificar las condiciones de explotación de un predio rústico para que no se estime mal explotado, forzadamente deberemos concluir que ese será el Reglamento aplicable al caso. Este reglamento lo mencionamos a propósito de la causal de expropiación conocida como mala explotación de un predio y está contenido en el Decreto N° 281, del 4 de junio de 1968, expedido por el Ministerio de Agricultura.

El contrato de arrendamiento termina, si el arrendatario que sea persona natural no explota efectivamente el predio, según expresa mención del artículo 19 letra j) del DFL. N° 9 y esta terminación anticipada autoriza el cobro de una indemnización de perjuicios, en cuyo monto deberá tenerse presente lo dispuesto en el artículo 23 del citado decreto con fuerza de ley.

1.8. Expiración del contrato de arrendamiento de predios rústicos.

"Artículo 19. El arrendamiento se extingue o termina exclusivamente por las causas siguientes:

- a) Por cumplimiento del plazo del contrato o de la prórroga, en su caso;
- b) Por adquirir el arrendatario el predio arrendado;
- c) Por la expropiación del predio arrendado;
- d) Por la pérdida del predio arrendado;
- e) Por fallecimiento del arrendatario, salvo que el arrendamiento continúe en conformidad a las disposiciones del artículo 22;
- f) Por acuerdo de las partes;
- g) Por voluntad del arrendatario, según las normas del artículo 20;
- h) Por nulidad del contrato, declarada por sentencia firme o ejecutoriada;
- i) Por falta de pago oportuno de la renta, salvo los casos previstos en el presente decreto;
- j) Por no explotar efectivamente el predio el arrendatario que sea persona natural;
- k) Por abandono o mala explotación del predio, y
- l) Por infracción grave de obligaciones contractuales".

En esta sección no nos vamos a referir a cada una de las causales de extinción o terminación del contrato de arrendamiento de predios rústicos, por cuanto

muchas de ellas no son sino una repetición de la manera como terminan los otros contratos. Vamos a examinar aquellas formas de expiración que revisten caracteres especiales en el presente contrato.

1.8.1. Expropiación del predio arrendado.

La expropiación de la finca arrendada da término al contrato de arrendamiento. Lo consignan los artículos 19 letra c) y 57 de la Ley de Reforma Agraria.

Sin embargo, en algunos casos, en tal situación, nace para el arrendatario un derecho especial al cual se refiere el artículo 18 de la ley 16.640.

“Artículo 18. El arrendatario que al momento del acuerdo de expropiación de un predio rústico por alguna de la causales de los artículos 3º, 6º, 7º o 13, (predios con exceso de superficie, pertenecientes a personas jurídicas, expropiados por infracción al Estatuto de arrendamiento en los dos casos de excepción; o predios ubicados dentro de un área de riego), estuviese explotado personal o efectivamente tierras en él desde tres años consecutivos, tendrá derecho a que la Cora le venda, en esas tierras, una superficie que no podrá ser inferior a la de la unidad agrícola familiar ni superior a 80 hectáreas de riego básicas. Si el arrendatario fuese dueño de terrenos de una superficie igual o superior a la de la unidad agrícola familiar, sólo tendrá derecho si se obliga a enajenar dichos terrenos a campesinos, en el plazo, forma y condiciones que la Corporación apruebe”.

No puede ejercer este derecho de adquisición el arrendatario que haya infringido el Estatuto de arrendamiento de predios rústicos o que tenga el predio subarrendado, abandonado o mal explotado.

Un Reglamento deberá establecer las condiciones que deberá reunir el arrendatario así como la forma y plazo en que podrá hacer valer su derecho de adquisición.

El Consejo de la Cora deberá resolver las solicitudes de los arrendatarios. El precio de venta lo fijará la Cora pero conforme al artículo 18 de la ley de Reforma Agraria, el arrendatario deberá pagar sólo un 10 % al contado y el saldo en 8 cuotas anuales iguales. El 70 % del valor de las cuotas a plazo se reajustará en conformidad al índice de precios al consumidor determinado por la Dirección de Estadística y Censos. Cada cuota a plazo devengará un 3% anual de interés, computándose en cada cuota la mitad del reajuste indicado anteriormente.

Como es natural, el arrendatario a quien se reconozca este derecho de adquisición, podrá pagar al contado el precio de venta fijado por la Cora, o pagar anticipadamente el total de la deuda a plazo o hacer abonos anticipados de ella”.

En caso que proceda el derecho de adquisición del arrendatario, la superficie en hectáreas de riego básicas que el consejo de la Cora acuerde transferir al arrendatario se deducirá de aquélla que corresponda al propietario como derecho de reserva. (Ley 17.280, de 17 de enero de 1970).

En la fijación del precio de venta la Cora deberá considerar el avalúo fiscal y el valor de las mejoras no comprendidas en dicho avalúo. (Arts. 19 y 42 de la ley 16.640).

1.8.2. Fallecimiento del arrendatario.

En principio, según el artículo 19 letra c), el arrendamiento termina cuando fallece el arrendatario. Sin embargo, el arrendamiento puede continuar parcial o totalmente en las situaciones previstas en el artículo 22 del DFL N° 9.

Artículo 22. "En caso de fallecimiento del arrendatario", el arrendamiento continuará hasta el término del año agrícola siguiente a la muerte del causante, con el cónyuge sobreviviente y los ascendientes del arrendatario que hubieren colaborado con su trabajo personal a la explotación del predio. Durante este tiempo subsistirán en favor de estas personas conjuntamente el derecho de prórroga a que se refiere el artículo 12 y el derecho de compra preferente a que se refieren los artículos 14, 15 y 16.

Antes del término del plazo señalado en el inciso anterior, las personas en él mencionadas podrán designar de común acuerdo a uno de ellos para que continúe con el arrendamiento. En caso de no existir unanimidad para esta designación, cualquiera de ellos podrá solicitar al juez que designe al que deba continuar con el arrendamiento.

El juez hará la designación dando la preferencia al que hubiese colaborado con su trabajo personal a la explotación durante más largo tiempo y que hubiese demostrado mayor capacidad para el trabajo agrícola.

La solicitud se notificará a los demás interesados y al arrendador siguiéndose en lo demás las reglas de los incidentes señalados en el Código de Procedimiento Civil. El juez apreciará la prueba en conciencia y podrá no dar lugar a la designación si estimare que ninguno de los solicitantes cumple con las condiciones necesarias para continuar con el arrendamiento.

La persona designada por el Juez se subrogará en todos los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido".

1.8.3. Término de contrato por voluntad del arrendatario.

Los artículos 19 letra g) y 20, del DFL. N° 9, autorizan la terminación del contrato por voluntad del arrendatario pero sólo después de transcurridos "tres años de vigencia del contrato de arrendamiento y este terminará al finalizar el año agrícola en que el arrendatario, en forma fehaciente y con una anticipación de a lo menos un año de dicha fecha, manifieste al arrendador su voluntad de poner término al arrendamiento".

1.9. Situación de quien compra un predio rústico arrendado.

"Artículo 21. El adquirente de un predio rústico arrendado quedará subrogado en los derechos y obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento.

Tal es la situación que se produce cuando el arrendatario no ha ejercido su derecho de compra preferente y el predio ha sido adquirido por un extraño.

caso en cual el contrato continúa entre el arrendatario y el tercero adquirente como si este último fuere el antiguo arrendador.

Esta interpretación fluye del artículo 19 del DFL. N° 9 que, al enumerar las causales de expiración del contrato, expresa que éste termina "exclusivamente" por las causas siguientes y entre ellas no aparece la extinción del derecho del arrendador.

1.10. La expropiación de predios rústicos dados en arrendamiento.

Conforme al artículo 7º de la ley de reforma agraria, "Son expropiables los predios rústicos que se encuentren dados en arrendamiento o cualquiera otra forma de explotación por terceros, o en mediería, cuando se infringiere alguna de las disposiciones de la legislación que regula los correspondientes contratos, y que específicamente se señalen en dicha legislación".

Ya hemos estudiado los únicos dos casos en que infracciones al Estatuto sobre arrendamiento de predios rústicos autorizan la expropiabilidad de tales predios: 1) cuando el propietario se opone a la prórroga del contrato fundado en el hecho de que él o alguno de sus descendientes lo va a explotar y no lo hace en alguno de los 5 años siguientes a la terminación del contrato; y 2) cuando el arrendador vulnera al derecho de compra preferente del o los arrendatarios de su heredad.

Solo nos falta por agregar la forma en que se paga la indemnización. Conforme al artículo 46 de la ley de reforma agraria, el valor de expropiación la Cora lo paga con un 1% al contado y el saldo en bonos a 25 años.

En cuanto a los recursos, tribunal competente, toma de posesión del predio expropiado y demás aspectos jurídicos del tema, nos remitimos a los capítulos pertinentes del "Curso de Derecho Agrario", edición 1970, de que es autor el articulista.

1.11. Otras formas de explotación por terceros.

Terminaremos el estudio de esta materia recordando la importante disposición contenida en el artículo 30 del DFL. N° 9.

"Artículo 30. Todo acto o contrato por el que una persona ceda a otra el uso y goce de un predio rústico mediante pago de un precio determinado, corriendo la explotación por cuenta y riesgo de esta última persona, se registrará en todo por las disposiciones del título I del presente decreto con fuerza de ley, sean cuales fueren las cláusulas pactadas. Los tribunales fallarán en conciencia sobre las cuestiones que se planteen al respecto".

En virtud de la norma legal antes transcrita, todo acto o contrato por el que una persona cede a otra su heredad, para su uso y goce, a cambio de una renta determinada, corriendo la explotación por cuenta y riesgo del cesionario, el contrato se regirá por las normas del contrato arrendamiento estudiado en las distintas secciones del presente artículo, no importando la calificación jurídica que las partes pueden haber dado a esa convención o las cláusulas pactadas, las que en todo caso quedarán modificadas o derogadas en los términos del Estatuto Jurídico que regamenta el contrato de arrendamiento de predios rústicos.

Santiago, Noviembre, 1970.