

# LA EMPRESA, EL EMPRESARIO Y LA EXPLOTACION EN LA LEGISLACION AGRARIA DE CHILE (\*)

Por  
MARCELINO GAVILAN ESTELAT  
Secretario General de la Asociación Española de Derecho Agrario

## S U M A R I O :

INTRODUCCION.—LA EMPRESA.—EL EMPRESARIO. I. EMPRESARIO PERSONA NATURAL: A) *Empresario directo*. B) *Empresario efectivo*. C) *Empresario personal*. II. EMPRESARIO PERSONA JURÍDICA: A) *Persona jurídica en general*. B) *Sociedades de capital*. C) *Sociedades de personas*. D) *Cooperativas de reforma agraria y campesinas*. III. EMPRESARIO COLECTIVO.—LA EXPLOTACION

## INTRODUCCION

EN la última Ley de Reforma Agraria de Chile N.º 16.640, de 28 de julio de 1967, son frecuentes las alusiones a la explotación y a la persona a cuyo cargo está la explotación.

En la Ley se destaca la figura del titular de la explotación (el empresario), con independencia del propietario. Con esto se configura, aun con alguna imprecisión, la explotación como algo distinto de la propiedad.

Aunque no falten precedentes en la legislación chilena, lo cierto es que cobran especial relieve en la nueva Ley todos los problemas derivados de la dicotomía propiedad-explotación.

Y me parece de especial importancia señalar los rasgos de la le-

---

(\*) Ponencia presentada al I Congreso Mundial de Derecho Agrario, celebrado en Caracas durante los días 26 al 31 de julio de 1970. En ese tiempo el autor era Experto en Legislación y Derecho Agrarios de la F. A. O. en el proyecto Instituto de Capacitación e Investigación en Reforma Agraria de Santiago de Chile.

gislación chilena porque en Chile se está haciendo un programa amplio de reforma agraria, en donde se advierte una tendencia hacia la propiedad y la explotación en común, bajo la denominación de comunitaria.

La separación conceptual de la propiedad y de la explotación, o de la propiedad y la empresa, necesita un análisis jurídico para instrumentar una tendencia evidente en el momento actual en América Latina, a la que se está uniendo en los últimos tiempos la explotación en común, a la cual también hay que dar un marco jurídico adecuado.

Frente a esta situación, se advierte la dificultad que existe con los esquemas de las codificaciones civiles y la poca precisión con que las leyes especiales se enfrentan con las nuevas formas que se pretenden implantar. Muchas veces se advierte en las leyes la existencia de frases, definiciones, alusiones, que parecen introducidas sin una previa visión de conjunto de las instituciones jurídicas que se tratan de crear o de recrear.

La propiedad, en el sentido con el que se define en la codificación, y la autonomía contractual ilimitada, están tan arraigadas en la visión de los profesionales del Derecho que en ocasiones no se advierte que, ya hace muchos años, han sido limitadas por las leyes y que, en la legislación agraria actual, tienen otro significado distinto.

La idea de la explotación, como algo independiente de la propiedad, no resulta clara para muchos reformadores; el mito de la propiedad como instrumento de control lo emplean con el mismo ardor que los partidarios de la propiedad civil individualista.

El Derecho agrario, precisamente, está centrado en la explotación, en el conjunto de bienes organizados para la producción agraria, y en el empresario que la dirige. Es la actividad del empresario y la función que deben cumplir los bienes lo que preside el ordenamiento jurídico agrario; no se trata simplemente de un estatuto de los bienes inmuebles, cuya diferencia y características son evidentes en los Códigos civiles. La propiedad estática, como centro de las facultades abstractas atribuidas al dueño, no tiene interés para el Derecho agrario sino como punto de referencia para la reforma de las instituciones. La propiedad dinámica, en cuanto constituye una explotación organizada y trabajada por un empresario —sea o no propietario—, es lo que justifica el Derecho agrario, fundado en principios peculiares.

Va a ser el titular de la explotación, la unidad de la explotación. La relación jurídica entre sujeto y objeto, así como la actividad desarrollada, lo que propiamente constituirá el núcleo del Derecho agrario, el tema de las normas de derecho privado y público en las que se concreta positivamente aquel derecho.

Y esto no aparece claro en muchas leyes, aunque se cubran de referencias incompletas al tema y aunque se lleguen a dar definiciones, más o menos exactas, con criterios diversos si no dispares.

La falta de enfoque de los problemas reales en la legislación provocan curiosas simpatías o antipatías que ideólogos, sociólogos, economistas, y a veces juristas, vuelcan sobre formas jurídicas en sí inocuas. Se atiende más a los nombres de las instituciones que a su contenido real. Con cierta perspectiva histórica, se advierte que está pasando algo semejante a lo acaecido en la época de la Revolución, cuando la enfiteusis, la división del dominio, el heredero único, la propiedad comunal, fueron rechazados en gran parte de los Códigos, por estimar que eran irracionales para la nueva época. Es más, cuando, pasados los años, se advierte un renacimiento de estas instituciones pasadas, pocas veces los legisladores tienen la sinceridad de denominarlas por su nombre histórico. Y una perspectiva histórica, como ha demostrado Federico DE CASTRO, serviría para librar a la doctrina de falsos prejuicios; demostraría que la abstracción no es congénita al Derecho, que la concepción liberal de la propiedad está condicionada históricamente y no contraría a la naturaleza de ésta fijarle límites o función y también que la vigilancia e inspección del cultivo y la intervención imperativa sobre las relaciones campesinas no es una peculiar «maldad» del Estado moderno (1).

Lo que está en crisis es la permanencia de un régimen uniforme

(1) Federico DE CASTRO, actual magistrado del Tribunal Internacional de La Haya, vertió estas ideas en forma muy clara en una comunicación que dirigió al Primer Convenio Internacional de Derecho Agrario, celebrado en Florencia en 1960. También son muy útiles sus advertencias sobre un historicismo ingenuo: la ciencia del Derecho agrario no se propone resucitar unas instituciones ya bien muertas ni volver a una imaginada edad de oro. No se piensa en revivir figuras feudales, adscribir nombres a la tierra, restablecer el *ius maletractandi*, los mayorazgos y las vinculaciones arbitrarias. Ni ha de caerse en el escollo del amor por lo pintoresco o en el de hacerse ilusiones sobre la inocencia y fidelidad a los viejos usos del labrigo (lo que se podría llamar «complejo idílico» de ciertos intelectuales urbanos). Las nuevas formas de vida han penetrado por doquier y ya no se puede contar siquiera con el apego a lo tradicional.

Esta visión comprensiva que abarca al Derecho en su evolución puede verse en numerosos autores, entre los que se podrían indicar: Natalino IRTI (en su magnífico estudio «Dal Diritto Civile al Diritto Agrario», en la *Rivista di Diritto Agrario*, 1961); BOLLA, en toda su obra; GURLIAG (*Tenures et Contrats Agraires*, en la comunicación al Primer Convenio Internacional de Derecho Agrario, de Florencia); BALLARIN, en gran parte de sus publicaciones, sobre todo en el *Derecho agrario* (Madrid, 1965); en América Latina se destaca mucho esta preocupación en AGUILERA CAMACHO (*Derecho Agrario Colombiano*, Bogotá, 1962) y en los mexicanos Antonio CASSO (*Derecho agrario*, México, 1950) y MENDIETA NÚÑEZ (*Introducción al estudio del Derecho agrario*, México, 1946); también en el argentino PÉREZ LLANA (*Derecho agrario*, Santa Fe, 1962).

para toda clase de bienes y la abstracción de su regulación, que olvida las características peculiares de las personas y de los bienes. Federico DE CASTRO resumió admirablemente la situación: «El derecho patrimonial contenido en los Códigos va perdiendo su dignidad de *ius commune*; se le comienza a estimar como conservador de reglas anticuadas, soportado como vigente y condenado a pronta desaparición. Mientras que un nuevo espíritu alienta en las nuevas reglas, portadoras de la *ratio iuris* y que se manifiesta (en todo el Derecho) en dos afirmaciones fundamentales: una, que los derechos subjetivos y la autonomía de la voluntad no se entregan a la arbitrariedad ni se permite que su ejercicio resulte en daño del bien común; la otra, que supone el abandono de las abstracciones generalizadoras (primacía de la seguridad del tráfico) y atiende a la condición de las personas y a la cualidad de los objetos, para darles, respectivamente, la regulación más adecuada. Entendido así, este renovador Derecho agrario no es una «salida de tono», sino que, al dar con el tono apropiado a la regulación agraria, descubre lo «desentonado» del Derecho común vigente. Lo que importa no sólo como orientación de la política legislativa, sino también para la interpretación jurídica».

Buscar ese «nuevo tono» de la legislación agraria chilena, valiéndonos de los esquemas jurídicos que nos han parecido más adecuados, constituye el objeto de este trabajo.

## LA EMPRESA

La legislación de reforma agraria chilena emplea el término «empresa» en muy contadas ocasiones (2), sin darle una significación específica y clara que pueda caracterizar un concepto general.

El Código de Comercio, el Código del Trabajo y las Leyes Fiscales emplean con frecuencia el término empresa sin llegar a delimitar con claridad su verdadero significado, ya que unas veces se emplea el término en sentido subjetivo —el empresario—, otras en

(2) Conforme al artículo 23, podrán ser declaradas inexpropiables las «sociedades anónimas que tengan el carácter de empresas vitivinícolas integradas». «Se considerará empresa vitivinícola integrada aquella sociedad anónima que, dedicándose básicamente a la actividad vitivinícola, produzca, elabore, fraccione y comercialice sus vinos bajo sus propias marcas». El término «empresa» se emplea en el precepto anterior en sentido subjetivo, equivalente a empresario. En este mismo sentido se emplea en un precepto secundario de la Ley, el artículo 315, que contiene la siguiente frase: «En el caso de empresas agrícolas que no sean sociedades anónimas».

En otros preceptos se hace alusión a las «empresas del Estado» (arts. 28, 136 y 197) y un título regula la llamada «Empresa Nacional de Riego».

sentido objetivo —la explotación—, en ocasiones se comprenden ambos aspectos (3).

Efectivamente, el término empresa puede dar lugar a numerosas confusiones. «El vocablo *empresa* es anfibológico, o, aún más, plurívoco, pues en él se acogen múltiples acepciones que van desde su consideración como cosa o como conjunto de cosas, hasta su concreción como organización, pasando por las que asimilan el término empresa a función o actividad, a persona o entidad, etc. Sin olvidar la bipartición entre empresa-objeto y empresa-sujeto, así como los diversos intentos de criterios eclécticos o *mixtificadores*» (4). Pero no es sólo un problema terminológico. DE JUCLART señala que la noción de empresa, al menos entre los juristas, está lejos de haber sido precisada y definitivamente establecida (5). Los trabajos que representan un intento de clarificación en el dedalo de posiciones dispares, cuando no contradictorias, sobre el concepto jurídico de empresa agraria, confirman esa perplejidad con la que se enfrenta el jurista con la empresa (6). Y no es solamente que sea difícil el concepto de empresa, sino que éste no es fácilmente aprehensible por el Derecho como un todo.

Si para los autores italianos representa una real dificultad el tema de la empresa partiendo, como lo hacen, de las definiciones del Código Civil de 1942 (7), al examinar una legislación especial, como

(3) La Corte Suprema, en una interesantísima sentencia, de 25 de marzo de 1969, dictada en un asunto de Derecho del Trabajo sobre participación de los obreros en las utilidades de una empresa minera, ha interpretado un artículo del Código del Trabajo (el 415), que se refiere a la empresa, en el sentido objetivo de explotación o hacienda, y, refiriéndose al Código de Comercio, afirma que, para el legislador, «se entiende por empresario al organizador», y por empresa, al ente o cosa económica organizada», lo que parece indicar que también se inclina por el sentido objetivo, aunque no parece muy claro en otros párrafos de la sentencia si la empresa como objeto incluye en su ámbito únicamente bienes materiales o también inmateriales.

(4) AMAT ESCANDELL, «Noción jurídica de la empresa agraria», REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, núm. 57, octubre-diciembre 1966, pág. 63. El autor hace referencia a la amplia gama de acepciones establecidas por ALEJO LEAL en «En torno a la Ley de Explotaciones Agrarias Ejemplares», en la misma Revista, abril-junio 1953, págs. 56 a 59.

(5) «Aspects juridiques de l'entreprise en droit française», *Rivista di Diritto Agrario*, fascículo II, julio-septiembre 1956, pág. 149. Además señala el autor: «En relación con la persona, con la institución, con la universalidad de hecho o de derecho, con la unidad económica o familiar, con la misma explotación, la empresa ocupa un lugar mal delimitado y siempre discutido».

(6) El trabajo de AMAT citado en la nota 4 impone al lector en el «estado de la cuestión» sobre la empresa agraria, en sentido jurídico, como, según creo, no se había hecho en castellano. Precisamente por esto puede deducirse de su lectura que estamos todavía lejos de un mínimo de acuerdo sobre el concepto de empresa agraria desde el punto de vista jurídico.

ROMAGNOLI, en «L'exploitation agricoles», *Rivista di Diritto Agrario*, fascículo 3-4, julio-diciembre 1966, págs. 545 y ss., hace una exposición interesantísima sobre un cuestionario propuesto por MACRÉ sobre el estatuto jurídico de las explotaciones agrícolas para el Coloquio Europeo de Derecho Agrario celebrado en Luxemburgo en octubre de 1965 y que constituyó la Relación general de la reunión. Del mismo autor se puede confrontar *Aspetti della unità aziendale in Agricoltura*, Milano, 1957.

(7) Roberto BRACCO, en *L'impresa nel sistema del Diritto commerciale*, Padova, 1966, páginas 158 y siguientes, sintetiza las distintas posiciones de los autores italianos sobre

la de la reforma agraria chilena, que no define nada más que un aspecto de la empresa y en forma múltiple (8), las dificultades son mucho mayores.

BALLARÍN, que se ha enfrentado con el problema de la empresa desde hace tiempo, define la empresa agraria como «la unidad de producción económica constituida por el empresario y sus colaboradores, así como por la tierra y demás elementos organizados, mediante los cuales se ejercita a nombre de aquél una actividad agrícola, ganadera o forestal» (9). Pero constata que «la empresa es una realidad en sentido sociológico, mas no en sentido jurídico» (10), con lo que el problema se traslada al estudio jurídico de los componentes de la empresa en sentido sociológico. Y es que el conjunto de medios materiales y humanos dispuestos con el fin de sacar de la tierra productos (11) no puede abarcarse jurídicamente con facilidad sin distinguir entre el sujeto y el objeto (12).

Esto no quiere decir que no tenga importancia para el Derecho

---

la empresa, que son realmente variadísimas a pesar de partir de preceptos legales concretos. Así, la empresa se estima actividad del empresario; el aspecto dinámico de la hacienda; sinónima a la hacienda; organización de personas; organización de los factores productivos; sujeto de derechos, incluso derecho subjetivo. Y ASQUINI se refiere a los cuatro perfiles de la empresa: el subjetivo, que viene a identificarse con el empresario; el funcional, a través del cual la empresa aparece como actividad; el objetivo, que ve la empresa como hacienda o conjunto de bienes organizados, y el corporativo, que atribuye a la empresa el carácter de una institución.

Puede verse, aunque desde el punto de vista de la hacienda, ADRIANO VANZETTI, «Trent'anni di Studi sull'azienda», en *Rivista di Diritto Commerciale*, 1953, págs. 32 y ss. y 102 y ss.

Las distintas posiciones con una perspectiva de Derecho comparado, en los trabajos, antes citados, de AMAT y ROMAGNOLI; éste indica que los autores franceses emplean a veces el término «explotación» como similar a empresa.

En la doctrina francesa: MICHEL DE JUGLART en el trabajo citado y en *Droit Rural: L'exploitation*, París, 1949; VOIRIN, «Les données fondamentales du droit agraire», en *Contributti per lo studio di Diritto agrario comparato*, págs. 61 y ss.; y JEAN DELMAS SAINT-HILAIRE, *L'exploitation et l'exploitant dans la loi et la jurisprudence contemporaines*, Burdeos, 1957. MEGRET, *Droit Rural*, II, edición mimeografiada, págs. 362 y ss., en la que hace una interesantísima descripción separando la explotación de la empresa, viendo en el aspecto jurídico de la misma la unidad de decisión, unidad de mando, unidad económica, unidad de producción, compuesta de los elementos suficientes desde el punto de vista jurídico y unidad fiscal.

También podría verse en los *Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario*, Milano, 1954; de BALLARÍN, *La formación, concepto y fines de un Derecho agrario de la empresa*, págs. 100 y ss.; de ZULUETA, *La empresa agraria en el Derecho agrario español*, págs. 212 y ss. Es muy interesante, a este respecto, el trabajo de ALEJO LEAL antes citado. PÉREZ LLANA, en su *Derecho agrario*, Santa Fe, 1962, y VIVANCO, *Teoría de Derecho agrario*, La Plata, 1967, también se refieren al tema de la empresa agraria, pero dándole menos importancia.

(8) El artículo 1.º de la Ley, al definir la explotación directa, la efectiva y la personal, describe la figura del empresario.

(9) *Derecho agrario*, Madrid, 1965, pág. 243.

(10) Ob. cit., pág. 243.

(11) Pierre VOIRIN, «Donnés fondamentales du droit agraire», en *Contributti per lo studio del Diritto Agrario Comparato*, Milano, 1963, pág. 66.

(12) ASCARELLI, *Iniciación al estudio del Derecho mercantil*, edición en español, preparada por Evelio Verdera, Bosch, Barcelona, 1964, refiriéndose a la posición sobre la empresa que comprende al empresario, a los colaboradores y a los medios materiales, dice: «Esta noción, ciertamente frecuentísima en el lenguaje común, puede indicar sociológicamente una realidad, pero la disciplina jurídica no contempla unitariamente los diversos elementos antes enumerados, sino que regula diversamente el empresario en el ejercicio de su actividad y los medios de los que se sirve»; pág. 310.

la empresa agraria. La empresa agraria, como unidad económica, es una realidad social que tiene que servir de punto de referencia al Derecho agrario y a la política legislativa agraria. «La esencia del fenómeno agrario reside en la organización de una serie de células productivas a las que por su importancia económico-social se refiere la regulación. Estas células son las empresas» (13). Pero son sus elementos los que constituyen una realidad jurídica concreta y los que en la práctica habrá que estudiar y regular (14), siendo esto más patente en la empresa agraria que en la industrial o comercial, ya que en aquélla la tierra ocupa un lugar fundamental (15).

No obstante, tendría en la actualidad mucho interés replantearse el concepto de empresa como comunidad de trabajo, lo que estaría de acuerdo con determinadas posiciones actuales, pero subrayando que mientras antes se hablaba de la comunidad de trabajo formada por el empresario y sus colaboradores, el jefe y los trabajadores, ahora se refiere a otras formas —empresa comunitaria—, en las que la dicotomía empresario-colaboradores desaparece, en una auténtica comunidad de trabajo. Así sería más fácil concebir la empresa como un todo desde el momento que el elemento humano se ha unificado. Concibiéndola como un todo, tendría un paralelo en la institución base de la familia (16), estaríamos de lleno en la teoría institucional. No obstante, jurídicamente, aunque la institución inspirase a las normas, habría que continuar distinguiendo entre sujeto y objeto, y la empresa comunitaria se resolvería en el sujeto, en el empresario, que tendría un carácter colectivo (17).

(13) BALLARÍN, ob. cit., pág. 377.

(14) ASCARELLI, ob. y loc. citados nota 11, dice: «Se da (inevitablemente) una regulación del empresario y de su actividad y otra de sus medios».

(15) El puesto preponderante de la tierra se pone de manifiesto por PUGLIARRI («Terra, azienda e impresa agricola», *Rivista di Diritto Agrario*, fascículo 4, octubre-diciembre 1937, página 531), al decir, respecto a la hacienda agraria, que no tanto se puede hablar de un completo de bienes organizados, cuanto de una organización que gravita en torno a un bien. La hacienda es una organización que se diría excéntrica; la hacienda agrícola es organización concéntrica. Giangastone BOLLA, a partir de su relación *Il fondo nei suoi aspetti giuridici*, presentada al Primer Congreso Nazionale di Diritto Agrario, ha insistido en la posición preponderante del fundo como centro de la disciplina jurídica, pero no aislado, sino organizado con los elementos necesarios para la producción.

(16) Precisamente VOIRAIN, en la ob. cit., pág. 74, señala como ejemplo de la conjunción del derecho de la explotación y del derecho de la empresa, la empresa familiar. Sus argumentos, fundados en el Derecho positivo francés, podrían trasladarse a la pequeña propiedad rústica de la legislación chilena.

(17) ASCARELLI, ob. cit., pág. 313, refiriéndose a la tesis de la empresa como comunidad de trabajo y a los que parten de ella para proponer la participación de los trabajadores en los beneficios de la empresa, decía que terminaría «por substituir como empresario la persona física o jurídica con la colectividad de cuantos cooperan en la actividad». Tratándose de una empresa comunitaria se habrá maximalizado esta posición y salvado una de las grandes objeciones de ASCARELLI: «La comunión de empresa, que sustituye a la relación contractual la entrada del trabajador en la pretendida comunión de empresa, termina en sustancia por negar autonomía del trabajador y contraste de intereses entre dadores y prestatarios de obra y para volver a considerar al trabajador (con expreso recurso, por otra parte, al término y concepto de señorío) en una posición de súbdito, en contraste con toda la evolución del Derecho moderno».

Teniendo en cuenta las ideas expuestas e insistiendo en lo equívoco del término empresa, parece más oportuno, desde un punto de vista práctico, examinar la legislación de reforma agraria chilena partiendo de otros términos y conceptos: el de empresario —o titular de la explotación— y el de explotación —o hacienda—, ya que, sin que sea pacífica su caracterización, resultan menos equívocos que el de empresa. Efectivamente, desde el punto de vista jurídico, se concibe sin dificultad que una persona desarrolle una actividad agraria autónomamente —empresario— sobre la tierra y otros bienes organizados para producir —explotación o hacienda— (18). El primero es el sujeto de la relación, y el segundo, el objeto. Empresario y explotación son así los términos de mayor relevancia para el Derecho agrario, porque son los bienes productivos y las personas que los ordenan para producir y los trabajan, lo que fundamentalmente ha dado lugar a la especialización jurídico-agraria, con su fuerte contenido económico y social. Desde el punto de vista económico tiene gran importancia la unidad de la explotación o hacienda, como complejo de bienes destinados a la producción y su vinculación a un empresario eficiente. Desde el punto de vista social tiene especial relevancia el tipo de empresario que desarrolla la actividad agraria. No obstante, ambos puntos de vista confluyen en los dos aspectos destacados.

Con esto no se pretende desconocer la importancia de la empresa agraria como inspiradora del Derecho agrario, pero se estima que dará mayor claridad a la comprensión de la legislación chilena partir de la determinación de la figura del empresario y de la explotación, sin olvidar la actividad de aquél en relación a ésta, porque, en realidad, lo que hace o no hace el empresario es vital para el derecho basado en la realidad económica social, y a esa actividad se refieren las normas positivas (19).

(18) FRANCISCO FERRARA, que no reconoce la existencia de la hacienda agraria, en relación a la empresa mercantil dice: «Sin embargo, el concepto de la empresa no tiene, en realidad, relevancia jurídica. La actividad profesional se resuelve, en efecto, en un momento o situación personal del sujeto, de suerte que los efectos de la empresa no son sino efectos a cargo del sujeto que la ejercita, siendo por ello estudiados con ocasión del análisis de la figura del empresario y de la especie correspondiente en que dicha actividad se distingue. Así, pues, las figuras en torno a las que se polarizan los efectos jurídicos son, respectivamente, el empresario y la hacienda». *Teoría jurídica de la hacienda mercantil*, Editorial «Revista de Derecho Privado», Madrid, 1950, pág. 95.

(19) Se podría decir que de esta forma lo que realmente se pretende es estudiar los elementos de la empresa «entidad» o que, sencillamente, se está adherido a la posición de Ascarelli, que estima como empresa a la actividad desarrollada por el empresario. Lo que se pretende es enfrentarse conceptualmente con las normas de la legislación de reforma agraria chilena para lograr un adecuado ordenamiento de las mismas y una cierta claridad, en determinados aspectos de gran importancia y básicos para el futuro, valiéndonos de los conceptos que nos parecen más aptos para ese fin.

## EL EMPRESARIO

La Ley de Reforma Agraria chilena (20) solamente emplea la palabra empresario en una ocasión, al determinar los objetivos básicos del asentamiento (21): «2) Preparar y capacitar a los asentados para que asuman plenamente al término del asentamiento las responsabilidades de propietarios y *empresarios agrícolas*». El empresario a que se refiere la Ley es el empresario campesino, ya que el asentado, al que pasada la etapa transitoria inicial del asentamiento se le asignará la tierra, debe ser campesino y estará obligado a cultivarla personalmente.

No obstante, la figura del empresario aparece y es definida, indirectamente, en el artículo 1.º de la Ley, al definir la explotación directa, la efectiva y la personal. El concepto primario para la Ley es el de explotación directa. La explotación efectiva y la explotación personal son formas de explotación directa a las que se agregan determinados requisitos que indican, progresivamente, una relación «más directa» con la tierra.

Al definir la explotación directa como «la realizada por una persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y dirige por sí misma la explotación», la Ley emplea la palabra explotación (directa) en el sentido de la acción de una persona. De esta forma, indirectamente, está tipificando a la persona que realiza la acción. A esa persona que realiza la acción de explotar es a la que llamamos empresario, que con los mismos términos empleados por la Ley podría decirse: *empresario directo* —o cultivador directo— *es la persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y dirige por sí misma la explotación*.

Ahora bien, en este concepto se advierte que la palabra explotación no solamente se emplea como acción —«explotación directa»— sino también en sentido objetivo —«dirige por sí mismo la explotación»—. Sin llegar, por el momento, a un concepto técnico, tenemos dos ideas que no difieren fundamentalmente del significado gramatical: la acción de explotar, que indirectamente configura el aspecto subjetivo: el empresario o titular de la explotación; lo que se explo-

(20) Ley. N.º 16.640, de 28 de julio de 1967.

(21) El inciso 2.º del artículo 66 de la Ley dice: «Asentamiento: es la etapa transitoria inicial de la organización social y económica de los campesinos, en la cual se explotan las tierras expropiadas por la Corporación de la Reforma Agraria durante el periodo que media entre la toma de posesión material hasta que se las destina en conformidad al artículo 67 de la presente Ley».

ta, que configura el aspecto objetivo: la explotación u objeto que se explota por el empresario (22).

Pero junto a estas ideas, la del empresario —sujeto—, explotación —objeto—, se advierte otra muy clara, que está implícita en la definición legal de explotación directa —matriz de las dos posteriores, explotación efectiva y explotación personal—: la diferencia conceptual entre empresario y propietario, y entre explotación y propiedad. El empresario puede, o no, ser propietario de los bienes que explota; los bienes explotados —la explotación— pueden ser, o no, de propiedad del empresario.

Las definiciones de la Ley se refieren a la explotación realizada por una persona natural —empresario persona natural—, pero es evidente que puede ser empresario una persona jurídica, aunque no se defina en la Ley. Por otra parte, en los casos de cultivo en común, el empresario puede ser una colectividad.

Para aclarar estas distintas situaciones, vamos a distinguir el empresario persona natural, el empresario persona jurídica y el empresario colectivo.

#### I. EMPRESARIO PERSONA NATURAL.

La Ley define la explotación directa, la explotación efectiva y la explotación personal. Como se indicó anteriormente, de forma indirecta, se define al empresario que es la persona que realiza «la acción de explotar» descrita en las definiciones. Así, podríamos distinguir:

##### A) *Empresario directo.*

La Ley de Reforma Agraria, en su artículo 1.º, letra *d*), dice: «Explotación directa: la realizada por una persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y dirige por sí misma la explotación». Después agrega: «En casos calificados, como el de ser el propietario de avanzada edad o encontrarse imposibilitado físicamente para el trabajo, se estimará que existe explotación directa cuando

(22) Véase ALEJO LEAL, «En torno a la Ley de Explotaciones Agrarias Ejemplares», en REVISTA DE ESTUDIOS AGRO-SOCIALES, abril-junio 1953, págs. 41 a 86.

la dirección de la explotación la efectúe un Administrador cuya actividad básica sea la administración de las tierras del propietario».

El precepto legal contempla dos hipótesis:

- La de la persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y dirige por sí misma la explotación.
- La de la persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo pero que no dirige por sí misma la explotación.

Los requisitos establecidos para equiparar esta segunda figura a la primera (en casos calificados como el de ser el propietario de avanzada edad o encontrarse imposibilitado físicamente para el trabajo, cuando la dirección de la explotación la efectúe un Administrador cuya actividad básica sea la administración de las tierras del propietario) no afectan al fondo del problema, pues esta equiparación se hace, sin duda, para que el propietario, en estos casos excepcionales, tenga derecho a la reserva extraordinaria en el caso de expropiación por exceso de superficie o de expropiación de predios en áreas de riego (23).

El problema que se plantea es el de determinar si existe otro tipo de explotación que no sea directa —la efectiva y la personal lo son— y, por tanto, si existe una persona que, explotando tierras por su cuenta y riesgo y no dirigiendo la explotación, tenga el carácter de empresario con consecuencias jurídicas distintas a las señaladas en la Ley para el empresario directo.

Es evidente que la situación es concebible, ya que en casos calificados la misma Ley considera que el que explota es el propietario, aunque no dirija. Por tanto, en estos casos especiales es empresario la persona natural por cuya cuenta y riesgo se explotan las tierras (24). El administrador dirige la explotación en nombre ajeno, por cuenta y riesgo de otra persona. El administrador sería el direc-

(23) Efectivamente, en el caso de expropiación de predios conforme al artículo 3.º de la Ley (predios rústicos de que sea dueña una persona natural que aisladamente o en conjunto tengan una extensión superior a 80 hectáreas de riego básicas), el propietario persona natural tiene un derecho de reserva ordinaria sobre una superficie que no exceda de 80 hectáreas de riego básicas, siempre que se cumplan determinados requisitos, pero, en el caso de que se cumplan exigencias más rigurosas, tiene un derecho de reserva extraordinaria hasta una superficie de 320 hectáreas de riego básicas, siempre que esté explotando, a lo menos, directamente, el predio (art. 20). En el caso de expropiación de predios rústicos por estar en áreas de riego (art. 13), el propietario tiene también un derecho de reserva extraordinaria siempre que explote directamente el predio (artículo 62, inciso 5.º).

(24) No cabe duda que en la legislación chilena la asunción del riesgo es una característica determinante del empresario. No obstante, en la doctrina italiana se discute mucho; puede verse, a este respecto, Moruzzi, «Profillo della vendita di prodotti agricoli», *R. Diritto Agrario*, julio-septiembre 1961, págs. 344 y ss.

tor de empresa, «verdadero empresario de hecho que está al frente de la organización productiva y la dirige con amplitud de facultades, ligado al dueño —empresario de derecho— por una relación básica de mandato, arrendamiento de servicios, trabajo a la parte, etc.» (25).

Independientemente de los «casos calificados», también aparece la figura del empresario que no dirige la explotación y por cuya cuenta y riesgo se explotan las tierras. En el caso de que este tipo de empresario sea propietario de tierras sobre las que ha recaído un acuerdo de expropiación, tendrá derecho a la reserva ordinaria (26), ya que le bastará que los terrenos sobre los que ejerza su derecho no estén dados en arrendamiento o en otra forma de explotación por terceros (27). No se exige la explotación directa, sino simplemente que no haya explotación por un no propietario: que los terrenos que podrían ser objeto de la reserva no sean explotados por un empresario independiente del propietario (28).

En consecuencia, se puede señalar que, conforme a la Ley de Reforma Agraria chilena, existe un concepto de empresario en general (dentro de las personas naturales) que podría definirse como *la persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo*. Junto a este concepto de carácter general está el de *empresario directo*, definido en la Ley a través de la explotación directa y cuyo concepto podría sintetizarse como *la persona natural que explota tierras por su cuenta y riesgo y que dirige por sí misma la explotación*.

El primero es un empresario de sabor civilista que simplemente asume los riesgos de una explotación que dirige otra persona en su nombre (29).

(25) Véase BALLARÍN. *Derecho agrario*, Editorial «Revista de Derecho Privado». Madrid, 1965, pág. 258. De todas formas, siempre será un problema conceptual el de cómo es posible atribuir la cualidad de sujeto de la actividad a quien no sea sujeto de los actos de los que resulta la actividad misma, como dice ASCARELLI en *Iniciación al estudio del Derecho mercantil*, Bosch, 1964, pág. 144, donde hace una descripción de las características del empresario en relación a la actividad.

(26) Véase nota 4, pág. 12.

(27) El artículo 1.º, letra g), dice: «Explotación por terceros: la realizada por una persona que no sea el dueño del predio, que dirige por su cuenta y riesgo la explotación, independientemente del propietario. No se considerará explotación por terceros la realizada por el propietario conjuntamente con otra u otras personas, siempre que dicho propietario participe tanto en la dirección como en el financiamiento de los gastos de explotación y en los riesgos de ésta».

(28) Al haberse redactado la definición de explotación por terceros con una técnica similar a la de explotación directa, exigiendo la dirección de la explotación, puede darse una situación quizá no querida por el legislador, que exista un empresario no propietario que no dirija la explotación aunque se realice por su cuenta y riesgo. No habría explotación por terceros, y el propietario estático, no empresario, tendría derecho a reserva en el caso de expropiación.

(29) En este sentido es un concepto paralelo al establecido para el cultivador directo en la Ley española de Arrendamientos Rústicos, artículo 8.º, «que se entenderá por explotación directa aquella en que el propietario de la tierra asuma los riesgos totales de la empresa agrícola, sufragando los gastos a que la misma dé lugar». Como dice BALLARÍN, ob. cit., pág. 249, «no hay que organizar la empresa, ni dirigir personalmente su marcha, sino que basta asumir los riesgos, sufragando sus gastos».

Téngase en cuenta, además, que este concepto de empresario en general (o simplemente empresario) y el de empresario directo están vinculados normalmente a la propiedad, a pesar de que en nuestra construcción y en la Ley se prescinde del dato de la propiedad. Y están vinculados porque los efectos jurídicos que surgen de la Ley para el empresario simple o para el empresario directo se refieren al empresario-propietario (30).

El segundo, el empresario directo, trasciende del campo civilista; se trata del empresario agrario, en el que a la vez que la asunción de riesgos se le caracteriza como el que dirige la explotación. La dirección implica una profesionalidad, y esta actividad profesional de la persona natural es lo que caracteriza más firmemente al empresario agrario (31). La profesionalidad de las personas físicas implica habitualidad, lo que, sin embargo, no quiere decir ni continuidad, ni exclusividad, ni aun importancia predominante (32).

#### B) *Empresario efectivo.*

El artículo 1.º, letra e), de la Ley de Reforma Agraria, dice: «Explotación efectiva: la explotación directa realizada por una persona natural que, además, trabaja de modo habitual en las tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica».

La explotación efectiva definida en la Ley, que indirectamente da el concepto del empresario efectivo, establece, con este carácter progresivo que se indicaba al principio, nuevos requisitos, de tal forma que el empresario efectivo será el empresario directo que:

- trabaja habitualmente en las tierras (de la explotación).
- constituye este trabajo su actividad básica.

Parece que ambos requisitos no vienen sino a acentuar el carácter profesional del empresario: la dedicación a la actividad agraria de tal manera que sea fundamental respecto a cualquier otra actividad.

El primer requisito, trabajo habitual, no agrega nada a la profesionalidad que entendemos que se exige al empresario directo. El

(30) Artículo 6.º, derecho de reserva ordinaria en favor del propietario, y artículos 20 y 62, derecho de reserva extraordinaria también en favor del propietario.

(31) El Código italiano de 1942, en su artículo 2.082, dice: «Es empresario quien ejercita profesionalmente una actividad económica organizada a los fines de producción o cambio de bienes y servicios».

La actividad económica en la agricultura consistirá, para el Derecho italiano, en el cultivo de la tierra, la silvicultura, la ganadería y las actividades conexas. Confróntese la obra de LONGO *La figura giuridica dell'imprenditore agrario*, Milano, 1954.

(32) ASCARELLI, *Iniciación al estudio del Derecho mercantil*, Bosch, Barcelona, 1964, página 172.

trabajo puede consistir en una actividad o esfuerzo corporal o mental, y, por tanto, la dirección es un trabajo. Es más, la explotación puede darse cualquiera que sea la extensión de la explotación, y sin limitación para el empleo de asalariados. Llegada a cierta magnitud la explotación, su dirección, con la consiguiente organización de numerosos elementos personales y materiales, las gestiones relativas a la obtención de créditos, a la venta de productos y a la compra de insumos, no harán posible, normalmente, la aportación de un esfuerzo directo y corporal por parte del empresario. En cuanto a la habitualidad, está implícita en la profesionalidad que se atribuyó al empresario directo.

En consecuencia, parece más exacto, como se indicó anteriormente, que la exigencia para ser empresario efectivo está en la mayor acentuación de la profesionalidad, hasta el punto de que la dedicación a la actividad agraria sea o exclusiva o de importancia fundamental en el caso de que se ejerza otra profesión.

Ejercitando el empresario más de una profesión, para determinar si la agraria es la fundamental o «básica» habrá que atender no solamente al criterio económico —el mayor ingreso obtenido con una u otra actividad—, sino también al social, es decir, a lo que corrientemente se entiende como profesión preponderante, y al tiempo que se dedica a la respectiva profesión.

En el empresario efectivo se advierte una mayor vinculación del empresario con la tierra en relación a la que tiene el empresario directo. Esto tiene sus consecuencias jurídicas en la Ley de Reforma Agraria. El arrendatario y el dueño en común de un predio que estuviesen explotando efectivamente tierras expropiadas, en el caso, por tanto, que sean empresarios efectivos, tienen un derecho de adquisición sobre las tierras expropiadas (33).

Por el contrario, el arrendatario o el condueño, si son empresarios directos —que exploten directamente las tierras expropiadas—, no tienen el derecho de adquisición. Como se dijo anteriormente, las consecuencias jurídicas de la explotación directa o de la simple explotación —empresario directo o simplemente empresario— solamente tienen relevancia para el propietario-empresario. En consecuencia, la posibilidad de continuar en la explotación el empresario en los casos de expropiación es más amplia para el empresario-propietario individual que para el empresario no propietario o condueño. Por otra

---

(33) Artículos 17 y 18 de la Ley de Reforma Agraria.

parte, en la nueva reglamentación sobre arrendamientos rústicos se exige al arrendatario, si fuera persona natural, que explote efectivamente el predio; con otras palabras, que sea empresario efectivo (34).

### C) *Empresario personal.*

El artículo 1.º, letra f), dice: «Explotación personal. La explotación directa realizada por una persona natural que trabaja de modo continuo en las tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica, y que realiza dicha explotación con el aporte de su trabajo personal y el de los miembros de su familia que con él conviven, empleando asalariados sólo con carácter ocasional, en número limitado y proporcional a la extensión del predio y a la naturaleza de su aprovechamiento».

Los dos primeros requisitos que se agregan a la explotación directa: trabajar *de modo continuo* (el empresario) en las tierras (de la explotación) y que constituya este trabajo su actividad básica, no parecen distintos de los exigidos en la explotación efectiva. La única diferencia es que en esta última se habla de que el empresario «trabaja de modo habitual», y en aquélla, «de modo continuo». Si no se hubiese agregado en la explotación personal el mismo requisito que en la efectiva, «constituyendo este trabajo su actividad básica», se podría haber interpretado el modo continuo, frente al modo habitual, como expresión de una dedicación plena incompatible con cualquier otra actividad: la profesionalidad exclusiva. Al haber permanecido la misma idea de actividad básica en las dos definiciones, no creo que tenga relevancia la diferencia de vocablos: continuo y habitual. Por tanto, pudo empezarse la definición sin que hubiese cambiado el

(34) Artículo 4.º del Decreto con fuerza de Ley N.º 9, de 15 de enero, 1968, sobre arrendamientos, otras formas de explotación por terceros y medierías. No obstante, habrá que tener en cuenta que al permitir la Ley que el arrendatario dé en mediería especial —hortícola, de leña y carbón y pecuaria— el predio arrendado, el arrendatario dejará de ser empresario efectivo para pasar a ser, normalmente, empresario directo, y en ciertas ocasiones simplemente empresario.

También se refiere a la explotación efectiva el artículo 5.º de la Ley: «No obstante lo dispuesto en el artículo 15, son expropiables los predios rústicos que hubieren resultado de la división de un predio de superficie superior a 80 hectáreas de riego básicas, cuando la división se haya efectuado con posterioridad al 4 de noviembre de 1964, siempre que a la iniciación del año agrícola inmediatamente siguiente a la fecha de la división no se haya hecho materialmente efectiva la división de la explotación y los predios resultantes de la subdivisión no hayan sido de explotación personal o efectiva, independiente y de modo ininterrumpido».

Estos predios serán expropiables cualesquiera sean sus propietarios y su superficie. La prueba de que el predio ha sido explotado personal o efectivamente y en forma independiente, de modo ininterrumpido desde la iniciación del año agrícola inmediatamente posterior a la fecha de la división, corresponderá siempre al propietario.

Esta causal de expropiación sólo será aplicable por el plazo de tres años, a contar de la vigencia de la presente Ley, respecto de los predios que se hayan dividido con anterioridad a ella».

sentido: Explotación personal: la explotación efectiva realizada por una persona natural que realiza dicha explotación con el aporte de su trabajo personal...»

Los requisitos verdaderamente relevantes para ser empresario personal —explotación personal— son:

- Que realice la explotación con el aporte de su trabajo personal y el de los miembros de su familia que con él conviven.
- Que no emplee asalariados sino sólo con carácter ocasional, en número limitado y proporcional a la extensión del predio y a la naturaleza del aprovechamiento.

El requisito del «trabajo personal» puede dar lugar a dudas. Por sí mismo no indica que el trabajo sea material o corporal, pero, si se relaciona el requisito del trabajo personal con aquel que prohíbe normalmente valerse de asalariados, es indudable que el titular de la explotación —el empresario— o sus familiares tienen que realizar el trabajo materialmente, pero esto no indica que necesariamente el empresario deba aportar su esfuerzo corporal, aunque sea lo normal (35).

El empleo de asalariados en las condiciones indicadas es un problema de hecho, sin que se haya cuantificado la máxima proporción de trabajo ajeno a la familia que pueda utilizarse.

Lo que se advierte en la explotación personal y en la figura del empresario personal que de ella se deduce es el puesto destacado de la familia como un núcleo de trabajo colectivo con fuertes vínculos interpersonales fundados en la *affectio familiaris*. Para la rigidez de la legislación civil en materia de personalidad jurídica puede parecer excesivo que se destaque la posición especial de la familia en este tipo de explotaciones, pero la realidad a la que se pretende acercar la legislación agraria nos puede inducir a pensar que la familia va adquiriendo cada vez más el carácter de sujeto de derecho en las re-

(35) En el Derecho italiano, la figura similar a la del empresario personal —explotación personal— es la del cultivador directo, que es aquel que ejerce una actividad profesional ((agraria) organizada prevalentemente con el trabajo propio y el de los componentes de la familia —artículo 2.083 del Código Civil—. Las leyes sociales especificaron —Ley de 26 de octubre de 1957— que el cultivador directo debía dedicarse manualmente al cultivo del fundo directo y habitualmente, es decir, que la actividad debía ser prevalentemente material (véase PALERMO, *Diritto agrario*, Roma, 1961, pág. 71). La Ley española de 23 de junio de 1942, en su artículo 4.º, establece que se estimará que el cultivo es directo y personal «... cuando las operaciones agrícolas se realicen materialmente (por el cultivador) o por los familiares, en el más amplio sentido, que con él convivan, bajo su dependencia económica, no utilizando asalariados más que circunstancialmente por exigencias estacionales del cultivo y sin que, en ningún caso, el número de obradas de estos asalariados exceda del 25 por 100 del total que sea necesario para el adecuado laboreo de la finca».

laciones jurídico-agrarias, aunque todavía no se haya reconocido expresamente.

En la misma definición de explotación personal se establece que la explotación se realiza por el empresario con el aporte «de su trabajo personal y *el de los miembros de su familia*».

El asignatario en dominio individual de tierras expropiadas para la reforma agraria debe explotar personalmente las tierras de la asignación, para lo que deberá aportar el trabajo suyo y de su familia, y deberá tener su morada en un lugar compatible con la explotación personal de las tierras asignadas (36).

En las cooperativas de reforma agraria asignatarias de tierras, en las que el socio tiene la obligación de aportar su trabajo personal, *a la muerte de un socio le corresponderá primero a la sucesión y luego al adjudicatario el ejercicio de los mismos derechos y el cumplimiento de las mismas obligaciones que tenía el causante en la cooperativa. Mientras se mantenga el estado de indivisión, la sucesión designará en el plazo de tres meses un representante para que cumpla las obligaciones* y ejercite los derechos del socio difunto (37). Y es más, en estas cooperativas, el excedente se distribuye entre los socios en proporción a los días trabajados por cada socio y *su familia* (38).

«En la agricultura, a la función ética de la familia se agrega en forma terminante la función económica, de suerte que ella se constituye en unidad de bienes y utilidades producida por el trabajo de sus componentes, que valen para satisfacer necesidades comunes, para afrontar necesidades imprevistas, para favorecer el bienestar individual y colectivo. Por esto no parece que pueda excindirse, al considerar la figura del agricultor, su personalidad y capacidad individual del trabajo colectivo de la familia, de la cual él es el jefe» (39).

De ahí que se haya pensado en la existencia de una forma asociativa o de una comunión tácita familiar. La Casación italiana ha afirmado que la comunión tácita familiar es aquella que se establece entre los miembros de la misma familia, los cuales, viviendo en comunidad de techo y mesa y también en comunión de trabajo y de intereses, y, por tanto, de lucro y de pérdidas, conservan indiviso el patrimonio común, sin obligación de rendir cuentas recíprocas. Tal

(36) Artículo 75 de la Ley de Reforma Agraria.

(37) Artículos 54 y 55 del Decreto con fuerza de Ley N.º 12, de 18 de enero de 1968. En los artículos 67 y 68 se establecen las mismas normas en relación a las cooperativas mixtas.

(38) Artículo 60. Se repite esta norma para las cooperativas mixtas en el artículo 73.

(39) PALERMO, ob. cit., pág. 69.

comunidad constituye una entidad jurídica afín, pero diversa, de la sociedad. Para la existencia de la comunidad tácita familiar no es indispensable la subsistencia originaria de un patrimonio, siendo suficiente para determinar el nacimiento de la particular relación, o un patrimonio común proveniente de un título distinto al hereditario, o una comunidad activa de trabajo, cuyas ganancias confluyen a la formación de un peculio destinado indivisiblemente a las necesidades de la familia y a la eventual adquisición de bienes en interés del consorcio familiar (40).

En la legislación agraria chilena existen más ejemplos en los que la familia como un todo adquiere relieve, al establecer una especie de corresponsabilidad entre sus miembros, de tal forma que la actuación de uno de ellos puede perjudicar o beneficiar al conjunto. Así, aunque la Ley solamente tenía la obligación de establecer la indemnización al contado, conforme a la Constitución, en los casos de la pequeña propiedad rústica trabajada por su dueño, el artículo 50, para el caso de expropiación de minifundios, establece que el propietario tendrá derecho a que la indemnización se le pague al contado cuando explote personalmente el predio él, su cónyuge o sus descendientes directos. De esta forma se equipara la explotación personal del dueño a la realizada por el cónyuge o por los descendientes directos, con lo que se destaca el puesto preeminente de la explotación personal y de la misma familia, al dar relevancia a la explotación personal realizada por cualquiera de sus miembros.

Con estos datos se destaca que la legislación agraria ha empezado a abrir una brecha en el formalismo de la codificación civil y en su rigidez sobre los sujetos de derecho, siempre que no nos atenemos a un cerrado legalismo confortado por una interpretación estrechamente exegética (41).

Por el contrario, no se podría intentar configurar a la familia como una asociación, con una serie de derechos y obligaciones similares a los que surgen entre los socios de una sociedad. Se trata

(40) Institución similar es la sociedad familiar gallega, que, como dice FERREIRO LAGO, es la sociedad que se presume existente por el hecho de vivir juntos (estar a mesa y manteles) los labradores gallegos con sus hijos emancipados o con otros individuos de su familia, y que da por resultado que todas las adquisiciones hechas y obligaciones contraídas por cualquiera de los socios se hagan comunes y se dividan por partes iguales al tiempo de la disolución de la sociedad. Estas sociedades tácitas agrícolas también se recogen en el Código Civil portugués. (Confróntese CASTÁN, *Derecho civil español común y foral*, tomo IV, Madrid, 1962, págs. 569 y 570.)

(41) Fernando FUEYO LANERI, en «El problema está en el método», *Revista de Derecho Privado*, Santiago de Chile, octubre-diciembre de 1966, págs. 31 y ss., hace una aguda crítica de los métodos empleados para la interpretación, estimando que están anclados en la escuela de la exégesis y su culto al texto de la Ley. El problema se acentúa cuando este culto se concreta a la codificación civil, despreciando a las tendencias que surgen en la legislación especial.

del ejercicio de derecho-deberes en un marco de jerarquía, templada por los efectos familiares y con una gran autonomía, en las relaciones internas, frente a la coerción del derecho.

Los efectos jurídicos establecidos en la Ley por tener la cualidad de empresario personal (explotación personal) son los mismos que los señalados para el empresario efectivo (explotación efectiva) (42), pero, además, la explotación personal da lugar a determinados beneficios y constituye una obligación en determinados casos. Así, constituye una causal de preferencia para ser seleccionado como asignatario (43); el dueño de una pequeña propiedad rústica que la explote personalmente puede solicitar determinados beneficios (44); el asignatario de tierras está obligado a explotar personalmente las tierras objeto de la asignación (45).

Lo que ha dado lugar a dudas ha sido la interpretación legal de un precepto constitucional. Conforme al inciso final del artículo 10, N.º 10, de la Constitución Política, la pequeña propiedad rústica *trabajada por su dueño* no podrá ser expropiada sin previo pago de la indemnización (46). El artículo 193, N.º 2, de la Ley de Reforma Agraria (transcrito literalmente por el artículo 11 del Decreto con fuerza de Ley N.º 4, de 26 de diciembre de 1967) establece que para los efectos de lo determinado por la Constitución Política del Estado entiéndese que está trabajada por su dueño la pequeña propiedad rústica que está explotada personalmente por su dueño.

La Corte Suprema ha estimado que la condición establecida por la Constitución para el pago previo de la indemnización en el caso de la expropiación de la pequeña propiedad rústica, la de que esté trabajada por su dueño, se restringe menoscabando la garantía constitucional al concretar la condición la Ley en el sentido de que el dueño deba estar explotando personalmente la pequeña propiedad

42) Véase pág. 16.

(43) Siempre que la superficie que se explote sea inferior a la de la unidad agrícola familiar (art. 72, letra *d*) de la Ley de Reforma Agraria).

(44) Conforme al Decreto con fuerza de Ley N.º 4, de 26 de diciembre de 1967, sobre pequeña propiedad rústica.

(45) Artículo 75, letra *b*) de la Ley de Reforma Agraria. Se refuerza el cumplimiento de esta obligación con la señalada en la letra *c*), tener su morada en un lugar compatible con la explotación personal de las tierras asignadas.

(46) Este precepto fué introducido en la Constitución por la Ley 16.615, de 20 de enero de 1967. El artículo 52 de la Ley de Reforma Agraria recoge el precepto constitucional con una ligera modificación: cuando se expropiare la pequeña propiedad rústica trabajada por su dueño la indemnización *se pagará íntegramente al contado*, mientras que la Constitución decía *previo pago* de la indemnización. Gramaticalmente, las frases no son iguales; pagar al contado significa pagar con dinero contante; y previo pago indica que el pago se hace anticipadamente. A pesar de estas diferencias, parece que el artículo 52 ha querido destacar que, en contraposición con las demás expropiaciones que se hace con una parte al contado y el saldo a plazos, en la expropiación de la pequeña propiedad rústica la indemnización se satisface al contado, sin desconocer el carácter previo que debe tener conforme a la Constitución.

rústica (47). Esta posición es discutible, ya que puede entenderse que la Ley lo único que ha hecho es reglamentar un precepto constitucional de carácter muy general (48).

Descartada, conforme a la doctrina jurisprudencial, la exigencia de que el dueño de la pequeña propiedad rústica sea empresario personal para obtener el beneficio legal; teniendo que descartar también la condición de que sea el dueño empresario efectivo, ya que la doctrina insiste en que es una restricción no impuesta por la Constitución que el trabajo constituya su actividad básica, parece que le bastará al dueño ser empresario directo, con lo que de nuevo vemos que la explotación directa solamente produce efectos jurídicos respecto al propietario-empresario. No le bastará al dueño ser simple empresario, pues si se limitara a asumir los riesgos de la explotación no podría decirse que trabaja su propiedad.

## II. EMPRESARIO PERSONA JURÍDICA.

La Ley de Reforma Agraria solamente define al empresario persona natural, a través de las definiciones de explotación directa, efectiva y personal. Aunque no se defina al empresario persona jurídica, éste tiene una situación real en las disposiciones de la Ley, fundamentalmente cuando aquella circunstancia se une a la propiedad.

La Ley de Reforma Agraria, cuando establece determinados efectos jurídicos del hecho de la explotación de tierras por personas ju-

(47) Esta doctrina se contiene en la sentencia de 13 de agosto de 1968, recurso de inaplicabilidad núm. 7.968, en uno de cuyos considerandos dice: «Que todas esas exigencias que la Constitución Política no contempla, demuestra que el legislador al reglamentar el texto constitucional ha limitado su alcance, puesto que el número 10 del artículo 10, inciso final, de la Constitución sólo exige que se trate de una pequeña propiedad agrícola y que sea trabajada por su dueño, pero *no impone* además la condición que su dueño trabaje el predio en forma *continua* mediante su *esfuerzo personal*, *haciendo en forma directa* los cultivos, ayudado por los miembros de su familia, *ocupando obreros sólo en forma ocasional y en número limitado y siendo ésta su actividad básica*, sin que además pueda desempeñar otras actividades, como, por ejemplo, el ejercicio de una profesión liberal que sea compatible con el trabajo agrícola, todo lo cual demuestra que la Ley, al exigir en los artículos 193 y 1.º, letra f), de la Ley 16.640, un gran número de condiciones para estimar que una persona trabaja personalmente el predio, en lugar de interpretar o reglamentar el texto constitucional ha añadido múltiples requisitos que la Constitución no contempla, con lo cual ha limitado o reducido a un pequeño número de propietarios la garantía constitucional, que tiene una mayor amplitud». (Confirmada por la sentencia de 9 de julio de 1959, recurso núm. 8.380/69.)

(48) La sentencia indicada en la nota anterior se dictó en contra de la opinión de varios de los Ministros componentes de la Corte, los que expresaron en la misma sentencia que ninguno de los preceptos de la Ley destruye las ideas establecidas en la Constitución Política, sino que las concreta, fijando límites a los conceptos, estableciendo definiciones, evitando vaguedades; es decir, los preceptos cumplen en su origen y finalidad con las características de toda Ley, que consiste en posibilitar la aplicación del correspondiente precepto constitucional.

rídicas, siempre se refiere a las «que tengan por objeto principal la explotación agrícola o ganadera» (49).

Respecto a las sociedades de personas, la Ley se ha referido a la explotación como uno de los requisitos que debe reunir para no ser afectada por la expropiación: «Que la sociedad explote la totalidad de las tierras por su cuenta y riesgo y que esta explotación esté a cargo de, a lo menos, uno de los socios, el que deberá trabajar de modo habitual en esas tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica». Pero cuando la Ley se refiere a la persona jurídica en general —y, por tanto, también a las sociedades de personas— para concederles el derecho de reserva extraordinaria, no exige a las personas jurídicas, en cuanto al carácter con que explotan, ningún requisito positivo, sino puramente negativo: que los predios respecto a los cuales se ejerza el derecho de reserva no estén dados en arrendamiento o en cualquier otra forma de explotación por terceros, o entregados en mediería; es decir, que no estén explotados por otra persona distinta a la que es dueña de los predios. Por tanto, basta para que la persona jurídica sea empresario, que los predios estén explotados por la persona jurídica, sin necesidad de ningún otro requisito especial, y que no comparta la explotación con nadie (50).

En la idea de explotación, a la que antes se hizo referencia respecto a las sociedades de personas, se destacan dos condiciones: que la sociedad explote por su cuenta y riesgo, y la de que la explotación esté a cargo de uno de los socios. Esta última condición puede desaparecer aunque no haya un empresario distinto de la persona jurídica dueña; en cambio, la primera condición, coincidente con la que también señalamos como esencial para la explotación directa de la persona natural, constituye para la Ley el elemento determinante, porque sin él no tendríamos otro elemento calificador. Así, será *empresario la persona jurídica que explota tierras por su cuenta y riesgo*. A lo que habría que agregar que la persona jurídica tenga por objeto principal la explotación agrícola o ganadera, aunque esto quizá sea innecesario. En las personas jurídicas es siempre el fin o el objeto lo que determina su actividad; por eso parece que realmente lo que subraya la Ley es el carácter principal del objeto de la persona

(49) Respecto a las sociedades de personas, los artículos 6.º, 23 y 59; respecto a todas las personas jurídicas, los artículos 20, 23 y 62; respecto a las sociedades anónimas, los artículos 157 y 158.

A veces, en relación a estas últimas, se especifica como objeto la habilitación de tierras y subsiguiente explotación, o la forestación y subsecuente explotación (arts. 157 y 158).

(50) Decimos «que no la comparta con nadie» porque en caso de mediería existiría co-empresarios: el mediero y la persona jurídica.

jurídica. La profesionalidad está determinada por el fin de la misma, y esto es lo que la Ley parece perseguir, es decir, una dedicación preponderante a la actividad agraria.

Para precisar más el estatuto jurídico de los empresarios personas jurídicas que puede deducirse de la Ley, se puede distinguir:

A) *Persona jurídica en general.*

Pueden constituirse para ser empresarios agrarios, ya que no existe ninguna limitación en la Ley de carácter general. Otra cosa es que si son propietarios de tierras pueden ser éstas expropiadas, pudiendo ejercer el derecho de reserva extraordinaria (51).

B) *Sociedad de capital (anónima y en comandita por acciones).*

No pueden constituirse, después de publicada la Ley de Reforma Agraria, con el fin de ser empresarios agrícolas o ganaderos como actividad única o accesoria (52). Excepcionalmente, pueden constituirse para la habilitación de nuevas tierras y su subsecuente explotación en determinadas zonas (53), y parece que siempre lo pueden hacer para fines forestales (54).

Las sociedades anónimas ya existentes a la fecha de publicación de la Ley se someterán, por regla general, a las mismas normas que las personas jurídicas en general (55).

(51) Véase nota 4.

(52) El artículo 157 de la Ley, en su inciso primero, dice: «Por exigirlo el interés nacional, prohíbese la formación de sociedades anónimas y de sociedades en comandita por acciones que tengan por objeto principal o accesorio la explotación agrícola o ganadera».

(53) El artículo 157, en su inciso segundo, dice: «Esta prohibición no afectará a las sociedades anónimas que tengan por objeto principal la habilitación de nuevas tierras y su subsecuente explotación en las provincias de Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Coquimbo, Chiloé, Aysén o Magallanes».

(54) A contrario sensu del inciso primero del artículo 157.

(55) Una disposición especial para ellas se contiene en el artículo 23, incisos segundo y tercero: «Asimismo, el Presidente de la República podrá declarar inexpropiables los terrenos plantados de viñas viníferas más un 20 por 100 para rotación, de que sean dueños, desde una fecha anterior al 22 de noviembre de 1965, sociedades anónimas que tengan el carácter de empresas vitivinícolas integradas, siempre que, además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 21, reúnan las siguientes condiciones:

- a) Tener un capital propio destinado a las actividades vitivinícolas equivalentes, por lo menos, a cuatro veces el avalúo fiscal de los terrenos plantados de viñas;
- b) Tener, a lo menos, el 95 por 100 de las viñas viníferas plantadas con variedades de cepas de calidad autorizada por el Ministerio de Agricultura;
- c) Comercializar como vino fino, a lo menos, el 50 por 100 de la producción de las viñas de la sociedad. Se entenderá cumplido este requisito si, a la época de cada cosecha, la sociedad propietaria tuviere en sus bodegas una existencia de vinos de años anteriores equivalente a, por lo menos, el 50 por 100 de su cosecha normal; y
- d) Que los empleados y obreros de la empresa vitivinícola integrada, con excepción de aquellos que el reglamento determine, sean dueños de, a lo menos, el 10 por 100 del total de acciones de la sociedad y tengan en el directorio, a lo menos, un miembro.

Para los efectos de este artículo se considerará empresa vitivinícola integrada aquella sociedad anónima que, dedicándose básicamente a la actividad vitivinícola, produzca, elabore, fraccione y comercialice sus vinos bajo sus propias marcas».

### C) *Sociedades de personas.*

Están sometidas a las normas de las personas jurídicas en general, pero, al contrario de las sociedades de capital, que tienen normas restrictivas, las sociedades de personas están sujetas a normas más favorables para desarrollar actividades empresariales, equiparándolas de cierta manera a las personas naturales, siempre que se cumplan determinados requisitos (56).

Entre estos requisitos está el relativo a la forma de explotación: que la sociedad explote la totalidad de las tierras por su cuenta y riesgo (ser empresario) y que esta explotación esté a cargo, a lo menos, de uno de los socios, el que deberá trabajar de modo habitual en esas tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica (administrador-socio).

Este último requisito es el característico y a través del cual se personifica la actividad de la sociedad. Se exige, al menos, a uno de los socios, lo mismo que a la persona natural para ser empresario efectivo, y prácticamente lo que se exige al administrador en la explotación directa, cuando concurren casos calificados que impiden al propietario dirigir la explotación. La despersonalización de las personas físicas que implica la creación de una persona jurídica se atenúa en las sociedades de personas, pero si se agrega que los socios se dediquen a explotar las tierras, se ha personalizado al máximo a la sociedad y realmente no hay por qué tener un tratamiento distinto

(56) El artículo 6.º, después de haber declarado expropiables los predios de personas jurídicas, dice: «Tampoco serán afectados por esta causal los predios rústicos de que sean dueñas sociedades de personas que tengan por objeto principal la explotación agrícola o ganadera cuando éstas cumplan con todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de tierras de que la sociedad sea dueña no exceda de 80 hectáreas de riego básicas;
- b) Que la sociedad explote la totalidad de las tierras por su cuenta y riesgo, y que esa explotación esté a cargo de, a lo menos, uno de los socios, el que deberá trabajar de modo habitual en esas tierras, constituyendo este trabajo su actividad básica;
- c) Que ninguno de los socios lo sea de alguna otra sociedad de personas propietaria de predios rústicos;
- d) Que se hayan constituido, declaren su existencia o se constituyan por escritura pública, inscrita y publicada en el tiempo y forma establecidos por la Ley N.º 3.918 para las sociedades de responsabilidad limitada. Los predios rústicos de que sean dueñas sociedades de personas existentes a la fecha de vigencia de esta Ley no serán afectados por la causal de expropiación establecida en el presente artículo durante los ciento ochenta días siguientes a esa fecha.

Aquellas sociedades de personas existentes a la fecha de vigencia de esta Ley que, una vez transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior, reunieren todos los requisitos expresados en las letras b) y c) y d) precedentes, que sean al mismo tiempo sociedades que tengan por objeto principal la explotación agrícola o ganadera cuyos predios se expropiaren en virtud de la causal establecida en este artículo por no cumplir con el requisito expresado en la letra a), tendrán derecho a conservar en su dominio una superficie de terrenos que no exceda de 80 hectáreas de riego básicas. Se aplicarán en esta materia las normas contenidas en los incisos primero, tercero, cuarto y quinto del artículo 16 y en el artículo 30».

para la sociedad que para las personas naturales, cuando la sociedad puede ser un medio útil para configurar la explotación en sentido objetivo. Esta personificación llegaría al máximo si todos los socios trabajasen en la tierra personalmente, en cuyo caso estaríamos en una figura similar o muy próxima a lo que la Ley ha llamado propiedad comunitaria.

Reuniéndose los requisitos señalados en la Ley, el empresario sociedad de personas tendrá una posición similar que el empresario persona natural, directo o efectivo, que a la vez sea propietario (57).

#### D) *Cooperativas de reforma agraria y campesinas.*

Constituyéndose con arreglo a la Ley, las cooperativas de reforma agraria y campesinas pueden ser empresarios sin limitaciones especiales. Se trata precisamente del tipo de empresario-persona jurídica que es promovido y protegido por la Ley, lo mismo que se hace respecto al empresario personal.

El distinto tratamiento de estas cooperativas respecto a las demás personas jurídicas es perfectamente lógico. «De hecho no hay contradicción, sino que se trata de distinto modo a dos tipos de personas jurídicas. Se respeta y fomenta a las que sirven a la cooperación y recíproca ayuda de los campesinos y se trata de evitar que las fincas protegidas tengan titulares cuya condición se oculta bajo la máscara de la personalidad jurídica. La protección legislativa se concede a los labradores y cultivadores, y las personas jurídicas que se favorecen son las que procuran la solidaridad entre estos labradores y cultivadores directos» (58).

### III. EMPRESARIO COLECTIVO.

En el momento actual, uno de los temas de mayor interés para la reforma agraria en América Latina es el del empresario colectivo.

(57) Si la superficie de tierras de que la sociedad sea dueña no excede de 80 hectáreas de riego básicas, no son afectados por la expropiación los predios rústicos de que sean dueñas. Si exceden las tierras de su propiedad de esa superficie, tiene derecho la sociedad a la reserva ordinaria de hasta 80 hectáreas de riego básicas. También tendrá el derecho de reserva extraordinaria como las demás personas jurídicas.

(58) Federico DE CASTRO, «Notas para el estudio del Derecho agrario en España», en *Atti del Primo Convegno Internazionale di Diritto Agrario*, Firenze, 1960, pág. 99. Y el autor, en una nota, agrega: «No es una manifestación de la vieja desconfianza a las manos muertas, sino de la moderna tendencia a considerar decisiva la realidad social y económica de cada persona jurídica».

Bien sea por razones económicas o sociales, e incluso por razones ideológicas, se está intentando configurar un tipo de empresario compuesto por una colectividad de individuos que ejercen la actividad agraria colectivamente. La titularidad de la explotación pertenece al grupo colectivo, no a los individuos aisladamente considerados, pero el trabajo lo realizan los individuos en beneficio común, de tal forma que el colectivo no absorbe completamente a los individuos que lo componen; existe una pluralidad de situaciones subjetivas sobre la explotación unificadas por el interés colectivo, por el interés del grupo.

La colectividad puede constituir una comunidad o llegar a formar una persona jurídica, pero, en este último caso, la persona jurídica formada no llega a opacar el carácter preponderante, tanto en las relaciones internas como externas, de las personas naturales que la han constituido; es su acción personal, el hecho de que realicen el trabajo sobre la explotación en provecho del grupo, lo que prepondera sobre la abstracción de la persona jurídica independiente de sus componentes.

En las personas jurídicas de carácter corporativo o asociativo, en su base está siempre una colectividad de individuos, pero éstos, una vez creada la personalidad jurídica independiente, vienen a desaparecer como individuos en la actuación de la persona jurídica conforme al objeto o al fin de la misma. Es cierto que en algunos tipos de personas jurídicas corporativas, como en las sociedades colectivas, los socios no se ocultan totalmente bajo la pantalla de la personalidad jurídica de la sociedad y los socios responden con su patrimonio personal frente a los terceros, pero precisamente en este tipo de sociedades, y en las civiles en general, es en donde más ha costado reconocer una personalidad jurídica independiente de la de los socios. El hecho de que en estos casos la Ley, por razones prácticas, reconozca la personalidad jurídica a la sociedad no implica que el socio, como persona natural, no tenga una posición frente al objeto social paralela a la de la persona jurídica. Es él y su patrimonio el que encuadra y protege a la persona jurídica (59).

Estas observaciones son más patentes en el empresario agrario colectivo porque las leyes exigen que los componentes de la colectividad —tenga o no personalidad jurídica— trabajen las tierras que explotan por cualquier título.

(59) No hay que olvidar que se ha llegado a sostener que la personalidad jurídica es una ficción que encubre a la propiedad colectiva. Por otra parte, el Código italiano de 1942 niega la personalidad jurídica a las sociedades de personas, mientras que se las concede a las de capital.

Se trata de superar el aislamiento de los empresarios efectivos y, sobre todo, personales, de tal forma que su trabajo en la tierra tenga las mismas características personales, asumiendo el grupo el carácter de empresario. Los asociados realizan el mismo tipo de esfuerzo que se exige para el empresario personal, pero lo hacen en común. Así, la personalidad jurídica del ente formado por los socios es un instrumento para que los asociados puedan cultivar en común, en interés del grupo.

El empresario colectivo es un grupo profesional que se organiza, llegando a formar o no una nueva personalidad jurídica, en forma capaz de adecuar la estructura de la gran explotación agraria a las exigencias de la personalización de la actividad agraria (60).

La Ley de Reforma Agraria chilena se refiere a este problema, pero sin deslindar al empresario de la propiedad, en la definición del artículo 1.º, letra r): «Propiedad comunitaria: aquella que pertenece en común a todos los que la trabajan personalmente, o a una cooperativa formada por éstos, constituyendo una comunidad humana y económica. Cada miembro contribuye con su esfuerzo personal al trabajo común y participa del producto que se obtenga en función de la naturaleza y aporte del trabajo que realice» (61).

En esta definición se entremezclan la pertenencia de la cosa con el ejercicio de la actividad agraria, es decir, se une a la propiedad con la explotación, al propietario con el empresario; es un caso de propietario-empresario (62). Por eso, para los efectos de deslindar

(60) Attilio PARLAGRECO se refiere a este tema respecto a la propiedad cooperativa del fundo, con una gran claridad, en «Aspetti del Regime giuridico della proprietà cooperativa di fondo rústico», *Atti della Prima Assamblea del Instituto di Diritto Agrario Internazionale e Comparato*, volumen II, Firenze, 1962, pág. 355. Nosotros lo que intentamos es verlo desde el punto de vista del empresario, cualquiera que sea el título en virtud del cual goza de la tierra, como sería en el caso del arrendamiento colectivo realizado por un grupo o por una asociación, que podría ser una cooperativa, que es el caso al que se refiere BASSANELLI en la voz «Affiliaza colettiva» de la *Enciclopedia Giuridica*.

(61) El problema de la terminología no parece que tenga trascendencia desde el punto de vista jurídico-histórico. El hecho de que se haya empleado la palabra colectivización o propiedad colectiva con un sentido político determinado, a veces como equivalente a propiedad estatal o pública, no empece para seguirla utilizando en su propio sentido, como podría emplearse la de propiedad común.

En la doctrina italiana es habitual emplear la expresión propiedad colectiva, arrendamiento colectivo, etc. En la española también, aunque no deja de emplearse el adjetivo comunitario. También podrían emplearse las expresiones comunera o comunal, si respecto a esta última no la concretásemos a la comuna, como ente administrativo territorial. También se puede acudir a la palabra grupo con la consiguiente resonancia francesa. VIVANCO habla de sujeto agrario colectivo en su *Introducción al Derecho agrario*, La Plata, 1967, tomo I. FRANCISCO OLIVERA, en *Empresa comunitaria y reforma agraria*, C. I. R. S., Bogotá, diciembre de 1969, edición mimeografiada, emplea el término empresa comunitaria y afirma que la empresa comunitaria es colectiva por oposición a la individual, pero, precisa, «sin embargo, el colectivismo de la empresa comunitaria no ha de confundirse con el colectivismo de la empresa estatal socialista y con el colectivismo de las empresas anónimas y mercantiles capitalistas».

(62) PUGLIATI, en «La proprietà e le proprietà», en *La proprietà nel nuovo Diritto*, Milano, 1964, hace una perfecta síntesis del problema, apuntando con una claridad meridiana a la idea central de la propiedad colectiva, vista bajo el prisma del Derecho moderno: «En la propiedad colectiva —dice el autor— el grupo constituye ya de por sí

las características del empresario colectivo en la legislación agraria chilena se pueden intentar deslindar los caracteres jurídicos que aparecen en la definición.

La propiedad pertenece a varias personas en común o a una cooperativa. Desde el punto de vista de la propiedad no existe otra característica. No se dice a qué tipo de cooperativa debe pertenecer (63), ni la característica de la pertenencia en común a varias personas (64).

Desde el punto de vista de la explotación, la tierra puede estar explotada:

- por varias personas naturales que trabajan personalmente la tierra en común;
- o por una cooperativa que forman varias personas naturales que trabajan personalmente la tierra en común.

Se advierte que en ambos casos es una colectividad de personas la que trabaja la tierra, el tipo de actividad desarrollada es la misma, aunque en el segundo de los casos se adopte la forma jurídica de cooperativa. Esta forma facilitará la toma de decisiones, porque la Ley y los estatutos indicarán los órganos competentes y sus facultades. En el primer caso, o tendrá que actuarse por unanimidad o tendrá que pactarse la forma de adoptar las decisiones, pero en ambos casos es a la colectividad a la que se atribuye el ejercicio de la actividad agraria, la de explotar las tierras.

Antonino VIVANCO (65), aunque parte de una idea más general, la del sujeto agrario (66), al referirse al sujeto agrario privado (67)

un dato objetivo, relevante social y jurídicamente, así que de la pluralidad dispersa de los intereses particulares no sólo se ha llegado a la primera manifestación unitaria del interés común, sino que se perfila y en seguida hace sentir su influencia el fin común, que atrae los intereses presentes y asegura la realización según una norma que supera lo episódico y tiende a garantizar la permanencia en el tiempo. El impulso dinámico agrega otra variable a la ecuación de la propiedad. El afirmarse del fin común, respecto al cual las utilidades de la cosa se degradan a medio, y al mismo tiempo se coordinan y polarizan; para asegurar su realización, inserta en el esquema de la propiedad el elemento de la actividad»; pág. 303.

(63) Al referirnos más adelante al propietario-empresario, intentaremos determinar si algún tipo de cooperativa encuadra más adecuadamente en la definición.

(64) Al establecer la Ley de Reforma Agraria como una de las formas de asignación de las tierras expropiadas la copropiedad, puede parecer que se trata de un condominio, por tanto, con las características que la legislación civil señala, ya que la Ley especial no establece un estatuto especial para este tipo de condominio una vez transcurrido el plazo normal de pago, aunque si se quería dar permanencia a la propiedad comunitaria hubiese sido conveniente acudir a la propiedad en mano común.

(65) *Teoría de Derecho agrario*, La Plata, 1967, volumen I, págs. 275 y ss.

(66) «Se entiende por sujeto agrario a la persona que ejerce o participa en el desempeño de la actividad agraria productiva en forma habitual, con aptitudes para ser titular de derecho y para contraer obligaciones agrarias, y el que controla o protege con fines de interés público». Ob. cit., pág. 275.

(67) «Es la persona que ejerce la actividad agropecuaria en forma habitual. En términos estrictamente jurídicos puede definirse como el ente capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones agrarias». Ob. cit., pág. 322.

distingue entre el sujeto agrario privado físico (68) y el sujeto agrario privado de existencia ideal (69). Entre los sujetos agrarios físicos, a su vez, distingue entre el individual y *el colectivo*, entendiéndose por tal el que está integrado por varios sujetos agrarios físicos. Este —el sujeto agrario colectivo— puede hallarse representado por la familia agricultora, o por ciertas comunidades, agrupaciones o asociaciones. Entre estas últimas incluye VIVANCO «a los sujetos agrarios físicos vinculados o asociados en una empresa agraria común», y, además, especifica: «En otros casos se unen sujetos agrarios con el fin de formar el capital fundiario y de realizar los servicios necesarios para constituir un fundo agrícola que luego se administra por ellos. El ejemplo más notable lo constituyen *las cooperativas de producción*, mediante las cuales numerosos trabajadores agrícolas se asocian para adquirir en propiedad o tomar en arrendamiento una porción de tierra que luego trabajan ellos en común» (70).

Este sujeto colectivo, esta colectividad, es la que tiene realmente atribuída la explotación, aunque se haya adoptado una forma cooperativa. El Derecho agrario se refiere a personas y cosas concretas y la tendencia finalista constituye uno de los caracteres diferenciales, que permiten comprender cabalmente la importancia que representa que las personas agrarias ofrezcan una realidad física y sean ellas, corporal y espiritualmente, las destinatarias de sus beneficios.

Teniendo en cuenta las características que se han establecido para el empresario en la legislación de reforma agraria chilena, se podría decir que, para la misma, *empresario colectivo es la colectividad que explota tierras por su cuenta y riesgo, dirigiendo la explotación, en la que trabajan personalmente y en común todas las personas físicas que componen la colectividad*.

Para completar el concepto con arreglo a la legislación de reforma agraria, artículo 1.º, letra z), había que agregar: «Participando del producto (¿de los beneficios?) que se obtengan en función de la naturaleza y aporte del trabajo que realice».

La importancia que puede revestir en el futuro la empresa colectiva nos obliga a hacer algunas precisiones respecto al concepto que

(68) «Es toda persona física que reúne aptitudes para desempeñar la actividad agraria y que es capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones agrarias». Ob. cit., pág. 323.

(69) «Entre los sujetos agrarios privados deben analizarse a los sujetos agrarios de existencia ideal, o sea a las personas jurídicas que reúnan la capacidad requerida por la ley positiva para actuar como sujetos agrarios en razón de que ejercen la actividad agraria por medio de sus representantes o personas que la integran y la realizan en forma habitual o principal.»

(70) VIVANCO, ob. cit., pág. 331.



se pierdan las características más destacadas del empresario colectivo. La forma jurídica empleada no es decisiva para caracterizar al empresario colectivo.

También podría plantearse la determinación de las características del empresario colectivo en el caso de que la colectividad agrupase a pequeños propietarios y minifundistas que aportan sus tierras en propiedad o en uso a una cooperativa. La situación no puede equipararse, en la realidad social, al caso del empresario colectivo sobre tierras adjudicadas con motivo de la reforma agraria. La Ley ha dado un concepto general de propiedad comunitaria de la que se han intentado deducir los rasgos del empresario colectivo y quizá su punto de vista ha sido fundamentalmente el de los nuevos empresarios sobre tierras de la reforma agraria.

SANZ JARQUE, refiriéndose a las agrupaciones de pequeños propietarios y minifundistas, establece la siguiente definición de las cooperativas, que él denomina cooperativas de trabajo comunitario de la tierra: «Son sociedades civiles, de personas y capital variable, dotadas de personalidad jurídica para la explotación en común de modo directo y personalmente por sus socios, de las fincas cuyo uso, aprovechamiento o plena propiedad aporten, y repartirse sus resultados en proporción a las aportaciones de trabajo y capital; se rigen por sus propios estatutos y está condicionado su nacimiento, con personalidad jurídica propia, a la inscripción de las mismas en el registro especial de cooperativas» (72).

En esta definición se podrían analizar diversos aspectos de gran interés, como son los de la pertenencia de los bienes, con toda la complejidad derivada de la titularidad de los bienes que se explotan, pero parece en este momento interesante destacar dos características de gran importancia:

— El trabajo personal de los socios.

asignación de cuotas específicas, a los vecinos integrantes en cada momento del grupo comunitario de que se trate».

También se ha intentado recrear con un espíritu moderno las instituciones colectivas de amplia tradición en muchos países. Esta ha sido la posición de la legislación de reforma agraria mexicana, conforme a la cual se asignan las tierras a los ejidos —grupo de población— para su cultivo individual o colectivo por los miembros del grupo. Alejandro NIETO, en su importante obra *Bienes comunales* (Editorial «Revista de Derecho Privado», Madrid, 1964), propugna una renovación de las tendencias colectivas: «Para nosotros, entre la municipalización de los bienes comunales y su apropiación individual se encuentra el más acertado camino de la colectivización, es decir, la revitalización de su tradicional esencia colectiva. Pero, entendiéndose bien: no se trata de una «vuelta atrás» de una pura vivencia nostálgica de la pasada Edad de Oro, y advierte que los ejemplos del Derecho comparado dan una lección que consiste en no trasponer al azar los modelos extranjeros, sino en captar la existencia de la tendencia colectivista y ser consciente tanto de su necesidad como de su viabilidad.

(72) *Agrupaciones y cooperativas para la explotación comunitaria de la tierra*, Madrid, 1966, pág. 12.

— El reparto de los resultados en proporción a las aportaciones de trabajo y capital.

Para el autor, el trabajo personal es un trabajo material que además excluye el empleo de asalariados, salvo casos excepcionales (73).

Lo que puede resultar más complicado es lo relativo al reparto de los resultados, en parte, en proporción a las aportaciones de capital. No se trata, por tanto, de dar un interés fijo al capital, hecho admitido en las cooperativas, sino de destinar parte de los beneficios al capital, lo que es contrario al carácter cooperativo de la sociedad formada y a las ideas que informan la llamada propiedad comunitaria y su aspecto empresarial, que se ha destacado, anteriormente («participa del producto que se obtenga en función de la naturaleza y aporte del trabajo que realice»). Pero el problema queda latente cuando se pretende la agrupación de pequeños propietarios y minifundistas, e incluso con los empresarios personales no propietarios, en los casos en que las leyes permiten aportar a la cooperativa el uso que aquéllos tienen en virtud de un contrato con el propietario. SANZ JARQUE insiste tanto en la retribución por razón del trabajo (74) que parece que admite la retribución al capital por constituir una necesidad inevitable (75).

En la Ley de Reforma Agraria chilena, como se ha indicado anteriormente, solamente se define la propiedad comunitaria, no previendo el caso del empresario colectivo —o comunitario— que con tal carácter explota tierras ajenas. Naturalmente que a través de los estatutos de una cooperativa o por medio de pactos entre distintas

(73) Comenta SANZ JARQUE, ob. cit., pág. 14: «Y son los socios quienes directamente deben llevar el trabajo de la explotación. El asalariado con dependencia sólo excepcionalmente debe admitirse». Y agrega más adelante: «Respecto al trabajo necesario para la explotación de las fincas de la cooperativa, debe ser aportación personal y exclusiva de los socios, salvo excepción justificada; sobre todo para el trabajo que exija una dedicación profesional y continuada de carácter agrario».

(74) En la ob. cit., dice: «La retribución del trabajo de los socios debe modularse en razón a su clase y dedicación y percibirse con preferencia a cualquier otro al distribuir los resultados de la explotación, y el trabajo debe satisfacerse preferentemente y aun garantizarse frente a pérdidas». «De todos modos, éste es un punto —el reparto de los resultados de la explotación— que, salvando las directrices que deberá hacer la Ley, se debe dejar a la reglamentación a cada Estatuto y deberá ser objeto de meditación y estudios especiales».

(75) José Luis DEL ARCO, en «Problemas en torno al régimen jurídico de las cooperativas agrarias», en *Estudios jurídicos sobre cooperación*, Madrid, 1966, págs. 93 y 94, se expresa en forma clara sobre este tipo de agrupaciones: «En muchas ocasiones será la única forma de asociación que tolerarán los interesados, llevados de una sobrestimación de su derecho de propiedad y recelosos de aceptar formas más comprometedoras y restrictivas de su libertad individual. Para que, en nuestro entender, la asociación fuera auténticamente cooperativa, los asociados habrían de constituirse en comunidad de trabajo, y el valor prevalente sería la actividad de cada asociado, de tal modo que los beneficios irían exclusiva o preferentemente a cada uno en función de la actividad puesta en común y no se admitiría el trabajo ajeno sino excepcionalmente, sin perjuicio de satisfacer interés limitado al capital y la renta a la tierra. Es decir, se trataría de una cooperativa de trabajadores aplicada al trabajo agrícola, aunque con posibilidades ilimitadas en su proyección social y humana. Pero reconocemos que esta fórmula, por demasiado ambiciosa, es también de difícil realización».

personas podría configurarse un empresario colectivo que cultivase tierras ajenas (76). No obstante, al regular el contrato de arrendamiento rústico, que hubiese sido la ocasión más oportuna para prever el caso del empresario colectivo no propietario, no se dictó ninguna norma sobre arrendamientos colectivos.

En el Derecho comparado existen, por el contrario, ejemplos de empresario colectivo no propietario. En Francia, en las cooperativas de cultivo, el estatuto tipo K. se inspira en las disposiciones dictadas para todas las cooperativas agrícolas por la Ordenanza de 12 de octubre de 1945. Su objeto es la «puesta en valor» de las tierras o explotaciones que cooperadores o terceros han arrendado a la cooperativa o que han sido concedidas o pertenecen en propiedad a esta cooperativa. La cooperativa de cultivo efectuará y facilitará todas las operaciones de producción, de transformación y de venta de los productos agrícolas provenientes exclusivamente de estas tierras o explotaciones, y el artículo 25 bis introducido en la legislación de arrendamientos por la Ley de 13 de abril de 1946 permite al arrendatario aportar su derecho de arrendamiento a una cooperativa de cultivo por nueve años al menos (77).

En Italia, la forma de «conducción» más frecuente es aquella que se tiene cuando la gestión de la hacienda es asumida por un grupo, por una asociación de campesinos que toma en arrendamiento una gran propiedad rústica. Otra forma menos difundida se da cuando la asociación tiene la forma de cooperativa con personalidad jurídica y adquiere la propiedad del suelo o también la simple disponibilidad con forma de colonia parciaria. La doctrina y la jurisprudencia distinguen, en la categoría de las cooperativas que tienen por objeto el ejercicio directo de la agricultura, el arrendamiento de «conducción unida» y el de «conducción dividida». En el primer caso la asociación asume en arriendo un terreno, cultivándolo directamente mediante el trabajo organizado de sus socios (78).

En Yugoslavia, la cooperativa agrícola podrá dedicarse a la producción agrícola en tierras pertenecientes a sus socios o a otras per-

(76) Conforme al artículo 71 del D. F. L. R. R. A., N.º 20 de 1963, las cooperativas agrícolas podrían celebrar toda clase de actos y contratos sobre bienes raíces y muebles, con el objeto de facilitar su uso y aprovechamiento por parte de sus socios. Estas cooperativas podrán constituirse también para explotar y administrar en conjunto predios de diferentes propietarios, siempre que se encuentren situados en la misma comuna o en comunas colindantes. No parece que exista obstáculo para que una cooperativa campesina, regida por el D. F. L. N.º 13 de 1968, realice estas mismas operaciones, decidiendo explotar en común tierras arrendadas o aportadas por los socios, ya que pueden constituirse como cooperativas de producción.

(77) Michel DE JUGLART, *Droit Rural. L'exploitation rurale*, Paris, 1949, pág. 120.

(78) PALERMO, ob. cit., págs. 351 y 352.

sonas —arrendadas o adquiridas de cualquier otro modo—, o en tierras pertenecientes a la cooperativa, a condición de que las labores de producción sean efectuadas por los socios mismos y de que la cooperativa esté administrada exclusivamente por los socios que en ella trabajen (cooperativa campesina de trabajo) (79).

En Israel, el *Kibbutz* y el *Moshav shitufi* son cooperativas donde se ejercita de modo colectivo el disfrute de la tierra ajena en virtud de un contrato de arrendamiento con caracteres enfitéuticos (80).

En España se regula el arrendamiento colectivo en la Ley de 15 de marzo de 1935, actualmente en vigor. Conforme a ella, se entenderá que son arrendamientos colectivos los otorgados a favor de los sindicatos agrícolas, las asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios con el fin de *constituir explotaciones agrícolas, pecuarias o forestales en común* y aplicar los beneficios que se obtengan conforme a los pactos que los socios establezcan. En las labores de los predios explotados colectivamente se declara *prohibido el empleo de trabajadores asalariados*, debiendo realizarse todas ellas por asociados de la explotación; también *se prohíbe la parcelación* o división de la finca arrendada y su distribución, cuando fuesen varias, entre los asociados, para realizar individualmente su aprovechamiento. Las asociaciones tendrán derecho preferente para arrendar en régimen de arrendamiento colectivo las fincas pertenecientes al patrimonio rústico municipal, a la Hacienda Pública y al Estado, y además tienen todos los beneficios concedidos a los arrendamientos protegidos de cultivadores directos y personales (81).

(79) Artículo 4.º del Decreto del Consejo Federal de 26 de enero de 1954.

(80) Augusto Livi, «Caratteristiche della legislazione agraria in Israele», *Atti del Primo Congresso Internazionale di Diritto Agrario*, volumen I, Milano, 1954, págs. 338 y 339.

(81) El Tribunal Supremo español se refirió a estos arrendamientos que suponen la existencia de un empresario colectivo, con gran claridad, en la sentencia de 14 de octubre de 1954: «No se tipifica de colectivo un arrendamiento únicamente porque exista pluralidad de personas en disfrute arrendaticio, circunstancia que puede concurrir en contratos que no son colectivos, como son la mayor parte de los mancomunados, sino que, además, es preciso que la explotación se haga por y para la colectividad, con personalidad independiente, aunque en realidad redunde en beneficio de los colectivizados, no particularmente considerados ni en atención al esfuerzo que hayan empleado en la explotación para lograr mayores beneficios, atentos al interés personal, sino como miembros y en tanto en cuanto lo sean de la colectividad mediante el reparto de las ganancias obtenidas, que forman la masa común, conforme a las reglas preestablecidas por ellos mismos y no en consideración a lo que cada una obtuviera personalmente de la parcela a él adjudicada en el caso de que el cultivo del fundo se realizara no en explotación comunal —fórmula pura de las explotaciones colectivas—, sino dividiendo la finca en lotes y sortando periódicamente entre los socios, lo que no está autorizado por la legislación española vigente» (para este tipo de arrendamientos).

También puede concertarse un arrendamiento con varios arrendatarios que exploten en común la finca y en aprovechamiento indiviso, sin formar aquéllos un sindicato o asociación que calificaría al arrendamiento como colectivo. No obstante, existiría una «explotación comunitaria», como afirma Lucas FERNÁNDEZ. En este caso el Tribunal Supremo ha estimado que los arrendatarios pueden retraer la finca en el caso de venta por el arrendador por mayoría de sujetos. En otras palabras, la colectividad formada por los arrendatarios, por un acuerdo mayoritario de sus componentes pueden ejercer el derecho de retracto para adquirir la finca que explotan en común.

Se ha estimado que en estos casos existe un sujeto plural, pero integrado en un sindicato o asociación, que funciona, por tanto, como persona única y una finalidad esencialmente rústica y comunitaria (82).

Estos arrendamientos colectivos pueden volver hoy a un primer plano de actualidad, ya que permiten canalizar una tendencia que actualmente aflora y hasta se revela con incipiente pujanza: la explotación comunitaria de la tierra (83).

## LA EXPLOTACION

La actividad del empresario agrario —persona natural, jurídica o colectividad— se realiza sobre la explotación —o hacienda—, que está compuesta por un conjunto de bienes, entre los que tiene especial relevancia el predio o predios. La explotación tiene un carácter objetivo, es el objeto en relación al cual el empresario tiene un título que le permite su uso y goce y sobre el que desarrolla su actividad.

Se utiliza el término explotación con preferencia porque es el que parece que ha preponderado, a pesar de que se puede emplear en un doble sentido, como acción y como objeto, mientras que el término hacienda es normalmente considerado como objeto, con lo que se podrían evitar confusiones (84).

La Ley de Reforma Agraria no emplea la palabra hacienda en ninguno de sus preceptos, a pesar de haber sido utilizada en el Código Civil la expresión «hacienda de campo» (85).

La explotación o hacienda se distingue netamente de la propiedad con sólo fijarse en los casos clásicos de usufructo y arrendamiento y en la posibilidad de que varias fincas estén ordenadas para la producción por una persona —el empresario—, teniendo el uso y disfrute de cada una por diversos títulos: propiedad, usufructo, arren-

(82) Germán GAMBÓN ALIX y Juan MARTÍNEZ VALENCIA, *Arrendamientos rústicos. Comentarios a su reglamentación*, Ediciones Nauta, Barcelona, 1963, pág. 299. Donde también dicen: «La razón del trato especial que se concede a esta modalidad de contratos estriba en su función social, determinada por el hecho de que la parte arrendataria está integrada o por sindicatos agrícolas, o por asociaciones de campesinos, de arrendatarios o de pequeños propietarios, con el fin de constituirse explotaciones agrícolas comunales».

(83) Francisco LUCAS FERNÁNDEZ, *Relaciones asociativas no societarias en la agricultura española*, Murcia, 1966, pág. 50.

(84) No obstante, hay que tener en cuenta que en ocasiones se emplea la palabra hacienda referida a una finca de grandes dimensiones, y que incluso se habla de régimen de hacienda como una forma especial del latifundio. La palabra explotación, por otra parte, gramaticalmente, en sentido objetivo, significa conjunto de elementos dedicados a una industria o granjería, que da una idea bastante exacta de lo que se pretende resaltar en la explotación agraria.

(85) En el artículo 1.121, por ejemplo.

damiento. Por otra parte, el propietario de un predio no es necesariamente el que organiza la finca y demás elementos que componen la explotación para la producción. En el Derecho moderno se destaca precisamente la explotación de la propiedad; son los bienes organizados para producir los que, al constituir una unidad económica, son protegidos y fomentados con independencia de la propiedad, y el hecho de que estén bien o mal explotados produce consecuencias jurídicas: la privación de la explotación (86).

La explotación está formada por un conjunto de bienes; en este sentido se ha hablado de que existe una universalidad, una reunión ideal de una pluralidad de cosas homogéneas y heterogéneas, de modo que forman una entidad compleja, que trasciende de las singulares cosas componentes (87). Se trata de «un complejo de elementos que tiene un determinado destino, satisface un interés distinto y jurídicamente relevante, (por lo que) se hace necesaria una consideración jurídica unitaria» (88).

La explotación está compuesta de varios bienes: el predio, maquinaria, aperos, animales, semillas, abonos; todos los cuales son considerados como una unidad para que, debidamente organizados, produzcan. «La noción de *universitas* es una insuprimible realidad de la vida que repercute en el ordenamiento jurídico» (89). No es que el ordenamiento jurídico cree un artificio, sino que refleja una realidad. Por el contrario, si el ordenamiento jurídico no pudiese concebir unidades existentes en la realidad, compuestas por un conjunto de cosas singulares, le faltarían instrumentos para ordenarla. La universalidad, por tanto, es un concepto jurídico que puede aplicarse a las variadas unidades complejas que la realidad pueda enseñar (90).

Por eso, la explotación o hacienda ha sido considerada como una universalidad, pero dentro de esta posición se han diversificado las opiniones para determinar qué tipo de *universitas* es la explotación, e incluso se ha negado que sea tal (91).

Cualquiera que sea la posición doctrinal que pueda mantenerse,

(86) El D.F.L. N.º 9 de 1968, que regula los arrendamientos rústicos, establece que el arrendamiento terminará por abandono o mala explotación del predio. La Ley se remite para la determinación de esas situaciones a las definiciones de la Ley de Reforma Agraria, que a su vez, por esas mismas causas, declara expropiables los predios rústicos.

(87) En la descripción de la universalidad se sigue a BIONDI, *Los bienes*, traducción española, Barcelona, 1961, pág. 148.

(88) Ob. y lug. citados nota anterior.

(89) BIONDI, ob. cit., pág. 152.

(90) BIONDI, ob. y lug. cit., dice: «De la pareja (la yunta) a la herencia hay toda una gama de unidades complejas».

(91) Sobre la variedad de posiciones a este respecto, puede verse VANZETTI, «Trent'anni di studi sull'azienda», en *Rivista di Diritto Commerciale*, págs. 32 y ss. y 102 y ss., y ROMAGNOLI, *Aspetti dell'unità aziendale*, Milano, 1957.

habrá que tener en cuenta los datos del Derecho positivo que sirvan de base para una construcción unitaria de la explotación, que no es una mera elucubración, sino una realidad perfectamente visible desde un ángulo económico y que no ha dejado de ser objeto de preocupación para el Derecho en todos los tiempos, aunque en este momento cobre una mayor importancia al hacer crisis la posición estática del derecho de propiedad como centro de facultades ilimitadas y abstractas relacionadas con una cosa, con independencia de su destino económico.

En el Derecho chileno se considera como universalidad la herencia (92), que es, indudablemente, el caso más evolucionado y complejo de universalidad, sin que se trate con detenimiento otras universalidades, lo que implica que frente a otras instituciones que se regulen posteriormente pueda estimarse que existe una universalidad (93). También habrá que tener en cuenta las consecuencias que puedan derivarse, en construcciones futuras, de una reciente sentencia de la Corte Suprema, que afirmó que, para el legislador del Código de Comercio, se entiende por empresario al organizador, y por empresa, «ente o cosa económica organizada». La empresa está tomada, al parecer, en sentido objetivo, equivalente a explotación o hacienda. Este ente o cosa económica organizada de que habla la Corte debe estar compuesto por más de una cosa, ya que esa organización que imprime el empresario debe referirse a un complejo de cosas organizadas para producir; la actividad del empresario se refiere a varias cosas, a las que precisamente da unidad la organización y el destino que imprime el empresario; por tanto, la «cosa económica organizada» viene a ser un conjunto de cosas organizadas que podría considerarse *sub specie universitatis* (94).

(92) Para CLARO SOLAR, la herencia es la única universalidad admitida por la Ley. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*, tomo VI, Santiago de Chile, 1930.

(93) El artículo 2.304 del Código Civil dice: «La comunidad puede tener por objeto o una cosa universal o singular...». Y el 2.306 señala: «Si la cosa es universal, como una herencia...». La herencia parece ser citada a modo de ejemplo y no con carácter limitativo.

Los autores entienden que cosa universal es un término impropio y que quiere decir universalidad.

Téngase en cuenta que el Código de Comercio estima como acto de comercio «la compra de un establecimiento de comercio» y que éste se compone de objetos corporales y bienes incorporales. Véase CLARO SOLAR, *ob. cit.*, pág. 139.

(94) La sentencia comentada, de 25 de marzo de 1969, solamente resuelve el caso de que no debe entenderse el término de empresa, en un precepto concreto, como equivalente a sociedad anónima, pero, al discurrir sobre lo que debe entenderse por empresa, hace observaciones muy interesantes, aunque algunos puntos no sean diáfanos. Más adelante dice: «La empresa, como cuerpo material, puede ser embargada». El cuerpo material parece que debe estar compuesto también por varias cosas materiales o corporales. Ahora bien, siempre las referencias son a las empresas mercantiles, que, conforme a la dicción del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil («si la ejecución recae sobre una empresa o establecimiento mercantil o comercial»), que sirve de fundamento a doctrina de la Corte, últimamente señalada, se equiparan a los establecimientos mercantiles, que, como se desprende de lo dicho en la nota anterior, está compuesto de objetos corporales y bienes incorporales.

En la explotación agraria, sin perjuicio de tener presente la idea de universalidad, hay que tener en cuenta sus peculiaridades y ciertas normas que tradicionalmente han configurado una cierta unidad en el Derecho positivo.

PUCLIATTI, expresivamente, dice: «Mientras de ordinario la hacienda es una organización que se diría excéntrica, la hacienda agrícola es organización concéntrica, y no tanto se puede hablar de un complejo de bienes organizados cuanto de una organización que gravita en torno a un bien (95). El predio tiene un papel preponderante en la explotación agraria; se destaca sobre el complejo de bienes que la componen, de tal forma que éstos serán instrumentos dependientes y en función del predio (96). Sin tierra no hay explotación agraria (97). Por esto, el fundo, respecto a los demás bienes que componen la explotación, puede configurarse como cosa principal y aquéllos como pertenencias o accesorios del fundo.

De esta forma aparece el tema clásico del *fundus* con el *instrumentum fundi*. El *instrumentum* era para los romanos todo aquello necesario para el cultivo del fundo: animales, aperos, semillas, que eran considerados como accesorios respecto a «aquellas relaciones que implicaban cesión temporal de la hacienda rural (usufructo, arrendamiento), en el sentido de que, por costumbre, la constitución de tales relaciones se extendía implícitamente al *instrumentum*, al objeto de consentir el pleno y adecuado disfrute de la hacienda, la cual pasaba en su unidad técnica» (98).

Si el predio es la cosa principal y los demás elementos de la explotación son pertenencias, no estarían ligados necesariamente como en el caso de la universalidad, en el que la relación entre los componentes es necesaria. Pero habrá que tener en cuenta que, desde el punto de vista económico-social, la existencia de la cosa principal —el predio—, sin las pertenencias, puede ser inútil para el cumplimiento de la función económico-social que le corresponde —la pro-

(95) «Terra, azienda agricola e impresa agricola», *Rivista di Diritto Agrario*, fascículo 4, octubre-diciembre 1957, pág. 531.

(96) Domenico BARBERO, en «Fondo e azienda nell'impresa agraria», *Atti del I Congresso Internazionale di Diritto Agrario*, Milano, 1954, págs. 115 y ss., destaca esta posición preponderante del predio, y en la página 128 dice: «Todos los economistas y juristas han advertido que el fundo no es toda la hacienda agrícola, pero todos a la par reconocen que en la hacienda agrícola el fundo es la parte preponderante; preponderante no sólo porque es la más conspicua desde el punto de vista dimensional, sino también, y más todavía, por ser la más importante desde el punto de vista funcional. Véase también VALERI, «Impresa, azienda, fondo nel nuovo Diritto agrario italiano», en *Rivista di Diritto Agrario*, 1, 1943.

(97) Véase BALLARÍN, *Derecho agrario*, Madrid, 1965, pág. 263.

(98) BRONDI, *ob. cit.*, pág. 189. No pasaba, por el contrario, el *instrumentum* en caso de enajenación del fundo o transmisión hereditaria.

ducción—, por lo que la relación pertenencial tiene carácter necesario para la existencia del fundo como tal (99).

El Código Civil chileno, como tantos otros, siguiendo al francés de 1804, resuelve el problema con un mecanismo que se hizo clásico en las codificaciones: la inmovilización por destino. Todos estos bienes que constituían el *instrumentum* de naturaleza mueble, se estiman inmuebles por destino. «Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble sin embargo de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo: ... los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca; los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla», artículo 570 del Código Civil.

Los hechos se imponen, y a través de la ficción de considerar inmuebles a los muebles necesarios para el cultivo y aprovechamiento del predio se compone una unidad que gira alrededor de la finca cultivable, con lo que se da realce a la explotación agraria frente a la finca aislada, desprovista de los elementos indispensables para que en ella se realice una actividad agraria productiva.

El criterio seguido por el Código chileno es muy amplio, y con amplitud ha sido interpretado por la doctrina. Siguiendo a CLARO SOLAR (100), que ha tratado con gran amplitud este tema, se pueden hacer algunas precisiones.

La Ley exige para que los bienes muebles se consideren inmuebles en el caso del predio rústico:

- 1.º Que hayan sido colocados en una heredad.
- 2.º Que hayan sido colocados en interés del inmueble, es decir, para su cultivo o beneficio.
- 3.º Que la destinación tenga carácter de permanencia.
- 4.º Que hayan sido destinados y colocados por el dueño de la finca, siendo de su propiedad.

Es el interés de la agricultura el que hace considerar inmuebles a las cosas sin las cuales los predios no pueden proporcionar la utilidad económica que la explotación está llamada a producir. No se hace en homenaje a la voluntad del propietario, sino al interés público (101).

(99) PUGLIATTI, ob. y lug. cit., págs. 532 y 533.

(100) Ob. y lug. cit., págs. 62 y ss.

(101) En este punto cita CLARO SOLAR a RICCI.

La expresión «utensilios de labranza» es muy amplia, comprendiendo a todo lo que sirve al cultivo de las tierras, toda clase de enseres y herramientas, los tractores, máquinas de sembrar, segar, trillar, cosechar, y, en general, todas las máquinas que la industria moderna ha introducido para utilización en los predios para su producción.

En cuanto a los animales, se comprenden en la inmovilización por destino todos aquellos que han sido puestos en la finca por el propietario de la misma para su cultivo o beneficio y se hallan actualmente destinados a dicho cultivo o beneficio. «Esta expresión es genérica y comprende, por consiguiente, toda forma de cultivo o beneficio que sirva para la explotación de la finca en su utilización económica».

Se comprenden los animales directamente empleados en el cultivo y servicio del fundo, tanto los necesarios para el laboreo como los destinados al acarreo (102).

Además de los animales de labranza, CLARO SOLAR estima que se incluyen todos los destinados al beneficio del inmueble, por ejemplo: las vacas de un predio dedicado sólo a lechería, sin que tengan ese carácter las vacas de lechería de temporada, formada en un fundo de crianza, transitoriamente, en la época de parición.

Respecto a los animales de crianza, distingue el autor los siguientes casos:

1. Si el predio sólo puede ser dedicado a crianza de ganado, este ganado es inmueble por destino porque está en beneficio del predio.

2. Si la crianza del ganado es secundaria, por tenerla para aprovechar mejor los pastos de lechería, o para mejorar los pastos, el ganado no es inmueble.

3. Los animales de engorde (recibidos por un tiempo para ese fin) no son inmuebles porque les falta el requisito de permanencia, y, según CLARO SOLAR, solamente tiene por objeto dar salida a uno de los productos del fundo. No se plantea el autor el caso de un predio dedicado exclusiva o preferentemente a engorde. ALESSANDRI y SOMARIVA opinan que, en este caso, los animales son inmuebles por destino (103).

Los utensilios de labranza y los animales destinados al cultivo y

(102) Entiendo que la enumeración legal está hecha a vía de ejemplo. Como se expresa de la última frase del inciso primero, no es aventurado pensar que los elementos de transporte mecánico destinado al uso y beneficio del inmueble también estarían incluidos en la inmovilización.

(103) *Derecho civil*, Santiago de Chile, 1942, tomo II, pág. 30.

beneficio del fundo, para que se reputen inmuebles, es necesario que sean puestos en la finca por el dueño y que le pertenezcan a él, sin cuyo requisito podrán ser reivindicados por sus dueños, lo que constituye una garantía para éstos (104). Pero CLARO SOLAR llega a más: «Todos los autores están también de acuerdo en estimar que el poseedor no propietario de la finca puede inmovilizar los utensilios y animales que ha puesto en ella para su cultivo y beneficio... y la finca de que sólo es poseedor es tratada como si le perteneciera» (105). En estos casos la inmovilización no produce efectos respecto al propietario, pero sí frente a las relaciones del poseedor con los terceros (106).

Excepcionalmente, señala CLARO SOLAR, el arrendatario u otra persona a la que le hayan transmitido el goce puede inmovilizar los utensilios y animales cuando el contrato le obliga a restituirlos con el predio. En este caso el arrendatario puede inmovilizar los utensilios y animales que sustituyan a los primitivamente entregados (107).

La voluntad del propietario del predio —y en los casos excepcionales señalados otras personas— que crea una unidad —de la explotación decimos nosotros— formada por la finca y el equipo mueble y semoviente con que la dota para su cultivo y beneficio, puede cambiar el destino de estos últimos bienes haciendo desaparecer la unidad. Esto puede hacerse tácitamente cambiando la condición de relación de la cosa mueble con la finca o dándole otro empleo, o bien por un acto expreso: enajenando los muebles separadamente del inmueble; enajenando éste sin aquéllos; cediendo el goce separado de unos y otros; disponiendo por testamento separadamente de ellos, y cambiando el cultivo o aprovechamiento de la finca.

En los casos de transmisión de un predio sin que se haya cam-

(104) Es dueño aquel que tenga derecho de propiedad, sea plena o nula, absoluta o fiduciaria, y no únicamente el propietario pleno y absoluto, como indica el autor.  
(105) Siempre que tenga en «la finca ánimo de *domini*, con ánimo de señor y dueño, se cree propietario o procede como si lo fuera».

(106) El usufructuario, anticresista y arrendatario que introducen el equipo mueble no provocan que se estime inmueble, por lo que en estos casos fallará la unidad fundiaria, aunque, respecto al usufructuario, no lo creen así algunos autores.

(107) CLARO SOLAR hace suya la opinión de varios autores franceses (Pothier, Proudhon, Durantou, Laurent) que opinan que el arrendatario de una viña estará obligado a restituirla con los rodrigones y alambrados en sustitución a los que se han destruido o deteriorado (¿no serán inmuebles por adherencia?) y cualquier arrendatario deberá reemplazar las herramientas que recibió si se destruyen, pierden o deterioran.

El artículo 1.984 del Código Civil dice: «Siempre que se arrienda un predio con ganados y no hubiera acerca de ellos estipulación especial en contrario, pertenecerán al arrendatario todas las utilidades de dichos ganados y los ganados mismos, con la obligación de dejar en el predio al fin del arrendamiento igual número de cabezas de las mismas edades y calidades. Si al fin del arriendo no hubiere en el predio suficientes animales de las edades y calidades dichas para efectuar la restitución, pagará la diferencia en dinero. El arrendador no será obligado a recibir animales que no estén afeccionados al predio». El acreedor anticrético se somete a este mismo régimen, conforme al artículo 2.490.

biado el destino de los muebles inmovilizados, CLARO SOLAR señala una serie de casos en los que se advierte que la transmisión se realiza como un todo:

1. En el caso de sucesión por causa de muerte. Si el propietario fallece sin haber cambiado el destino de los muebles inmovilizados y sin hacerlo así en el testamento, éstos conservan el mismo carácter y se comprenden en la asignación que el propietario hubiera hecho, aunque no se haya referido a ellos (108).

3. En el de venta forzosa en remate, si no se expresó lo contrario.

4. En el caso de hipoteca (109). No hay transmisión del predio, pero la garantía real afecta a los muebles por destinación, y en el caso de ejecución también se comprenderán.

5. En el caso de restitución de un predio por ejercicio de la acción reivindicatoria (110).

CLARO SOLAR (111) no se refiere a los casos de embargo y arrendamiento. El embargo, como medida precautoria de una futura ejecución forzosa y como garantía que recae directamente sobre la cosa, debería extenderse sobre la finca con su dotación mueble. En el arrendamiento tendría que interpretarse el contrato sobre si realmente se arrienda el predio como inmueble por naturaleza y sus adherencias o se arrienda la explotación, el predio con todo el equipo mueble destinado al cultivo y beneficio del predio. Esto dependerá del contenido del contrato y de la interpretación de la voluntad de las partes (112). El Código Civil, en su artículo 1.984, se refiere al arren-

(108) En relación al legado de una hacienda de campo con sus muebles o con todo lo que se encuentre en ella, el artículo 1.121 dice que «no se entenderá que el legado comprenda otras cosas que las que sirven para cultivo o beneficio de la hacienda y se encuentren en ella». CLARO SOLAR estima que el principio es restrictivo, porque realmente los muebles a que se refiere el precepto son inmuebles por destinación y, por tanto, es en el hecho lo mismo que un legado liso y llano de la hacienda.

La interpretación del autor es armónica con el artículo 570 del Código Civil, que establece la inmovilización por destino; pero se podría intentar otra interpretación partiendo del hecho de que en el artículo 1.121 las cosas a que se refiere no es necesario que estén «permanentemente destinadas» al cultivo o beneficio del predio, sino que basta que «sirvan» para el cultivo o beneficio. De esta forma se podría introducir la idea de las pertenencias y de los accesorios. Las pertenencias siguen siendo bienes muebles aunque estén destinadas a un inmueble, pero siguen la suerte de la cosa principal. Conforme al Código Italiano de 1942, artículo 817, se caracterizan por el destino duradero al servicio de otras cosas; o, como dice CASTÁN, son puestas en una relación duradera de subordinación respecto de una cosa principal. Las cosas accesorias basta que hayan sido puestas en relación de subordinación o al servicio a una cosa principal, sin los requisitos más espediosos de la pertenencia.

(109) En el artículo 2.420 del Código Civil se consideran muebles por accesión.

(110) En el artículo 905 se reputan inmuebles por su conexión. Tanto esta expresión como la del artículo 2.420 no son felices, dice CLARO SOLAR con toda razón.

(111) Al examinar los inmuebles por destino hemos seguido a este autor, ordenando las materias conforme a nuestra intención expositiva. La interpretación que del Código Civil hace tiene un sentido profundamente agrario que es verdaderamente ejemplar para el que pretenda ver la Ley y el Derecho con el prisma agrario.

(112) Véase nota 24.

damiento en que se incluye como elemento de la explotación, aunque sus normas giren en torno al arrendamiento del predio aislado (113). Así el arrendamiento podrá ser o un contrato agrario «de la explotación» o «para la explotación».

La persona a la que atribuye el Código Civil esta acción de destinar bienes para el cultivo y beneficio del predio es, como se decía, el propietario, pero en este tipo de acción se revela como ordenador de bienes para la producción, es decir, como empresario, y los bienes ordenados se configuran como una explotación, que en ciertos casos se transfiere como un todo. La libertad que tiene para alterar su equipo de producción, aparte de corresponder a los principios en que se inspira la propiedad, recogidos en el Código, tiene también su explicación lógica en el carácter de la propia actividad del empresario, que es autónoma en la organización de la explotación. El control legal se hace de una forma indirecta, ya que si el fundo está mal dotado o se desorganiza la dotación se podrá incurrir en las consecuencias jurídicas derivadas de la mala explotación (114).

La tierra, base física de la explotación, puede estar compuesta de uno o varios predios, que constituyen una unidad orgánica para la producción (115). En este caso, los muebles inmovilizados por destino se refieren al conjunto y no a un predio específico. Los utensilios de labranza y los animales serán los normales que no estén destinados a un predio determinado, sino al conjunto de los predios, a la explotación como un todo, lo que habrá que tener en cuenta en el caso de transferencia aislada de alguno de los predios (116).

(113) El D.F.L. N.º 9 de 1968, en su artículo 5.º, inciso 1.º, establece la renta máxima del arrendamiento en relación al predio aislado. En el inciso 2.º se dice: «En caso de que juntamente con el predio se arrienden animales, maquinarias, herramientas, equipos y otros bienes destinados al uso, cultivo o beneficio de la finca, deberá pactarse por el arriendo de estos bienes una renta separada de la que corresponda al arriendo del inmueble».

(114) En los casos de créditos agrarios puede haber una cierta intervención para que el crédito se emplee en lo que se concedió y se destine al equipo adquirido a los fines que se manifestaron al solicitar el crédito.

(115) VOIRIN, en «La propriété rurale en droit français contemporain», *Atti I Congresso Internazionale di Diritto Agrario*, II, Milano, 1954, en la pág. 538, dice: «Los diversos fundos agrupados en una unidad económica forman una sola explotación».

(116) Jean Pierre DELMAS SAINT-HILAIRE, en *L'exploitation, l'exploitant dans la loi et la jurisprudence contemporaines*, Bordeaux, 1957, en pág. 80, dice: «Consideremos la explotación rural en estado de funcionamiento con sus tierras, edificios, habitaciones y construcciones anexas, con sus aperos de labranza y animales; estos elementos constituyen un todo organizado y cada elemento está subordinado al todo; no es posible decir que el tractor, los animales de tiro, están afectados a tal parte de la explotación más que a tal otra; sirven para las labores de las tierras que están sembradas, pero también para los acarreos de forraje, de cosechas repartidas sobre los otros fundos... Si, por una razón cualquiera, una parcela de este dominio (debe entenderse como el conjunto de los predios) es enajenada, el adquirente no puede prevalerse del artículo 525 (equivalente al 570 del Código chileno) y pretender que el predio está dotado de los bienes que hasta el momento de la enajenación habían servido para su «puesta en valor» (el tractor, por ejemplo). En efecto, estos últimos no pueden ser considerados como inmuebles por destinación más que en el cuadro de la explotación completa; son los accesorios del todo (el cuerpo de dominio, según la expresión de los antiguos autores), y no el accesorio de tal elemento constitutivo del todo».

La inmovilización por destinación se inserta así en la estructura de la explotación, y mientras no haya una regulación completa sobre la explotación puede ser de gran utilidad para mantener la unidad, potenciando su verdadera finalidad, que es la conservación del *fundus instructus* a través de considerar inmuebles determinados bienes muebles para someter al conjunto a un mismo régimen. La insistencia en la crisis de esta concepción, en el carácter ficticio de la inmovilización, ha provocado muchas veces el olvido de los teóricos y de los prácticos del Derecho de que estos preceptos existen y que son necesarios, hasta que no se sustituyan por otros más adecuados, para conservar, dentro de los límites que lo permiten, la unidad. Y esto es lo que perfectamente comprendió CLARO SOLAR.

En la misma partición de bienes, que es cuando es más fácil triturar las explotaciones, el Código Civil chileno establece una regla muy útil, que debe tener presente el partidor: «En la formación de los lotes se procurará no sólo la equivalencia, sino la semejanza de todos ellos; pero se tendrá cuidado de no dividir o separar los objetos que no admitan cómoda división o de cuya separación resulte perjuicio; salvo que convengan en ello *unánime y legítimamente los herederos*» —art. 1.337, 8ª—. Esta regla permitiría conservar una explotación agraria (117).

Ahora bien, ni con la inmovilización por destinación, ni con su sustitución por la teoría de las pertenencias, se podría comprender el conjunto de la explotación, porque ésta puede comprender más cosas que las corporales, aunque hay que subrayar que para las pequeñas explotaciones muchas veces será suficiente con esto y que siempre el fundo, con sus instrumentos, constituirá el núcleo central de la explotación. No obstante, en la actualidad, frecuentemente, determinados bienes necesarios para el cultivo de la tierra no están destinados a una explotación, sino a un conjunto de explotaciones, teniendo cada uno de sus titulares derecho a utilizarlos durante un tiempo determinado. Esto sucede siempre que determinada maquinaria para el cultivo pertenece a una agrupación de empresarios —que tiene o no personalidad jurídica—, correspondiéndoles a estos últimos el derecho a usarla, conforme a turnos, en beneficio de sus particulares explotaciones. En estos casos hay que arbitrar los medios para que

(117) Ténganse en cuenta también las reglas 1.ª, sobre las especies que no admitan división, y la 3.ª: «Las porciones de uno o más fundos que se adjudiquen a un solo individuo serán, si posible fuere, continuas, a menos que el adjudicatario consienta en recibir porciones separadas o que de la continuidad resulte mayor perjuicio a los demás interesados que de la separación al adjudicatario».

el derecho de uso de la maquinaria esté vinculado a la explotación de tal forma que se considere como uno de los elementos de ella (118).

La situación es distinta cuando la agrupación de empresarios —tenga o no personalidad jurídica— actúa como tal a través de contratos de cooperación con los agrupados; en este caso, el derecho a contratar con la agrupación la prestación de determinados servicios, por ser miembro de la agrupación, es lo que constituiría un elemento de la explotación (119).

Se han señalado determinados derechos de uso o a contratar servicios que pueden formar parte de la explotación, o incluso el derecho de socio que faculta para el uso de utensilios de labranza o para contratar con una asociación agraria los servicios necesarios para el cultivo, todos los cuales pueden formar parte de la explotación para dotarla del *instrumento fundi* y que no son propiamente cosas corporales o bienes materiales que puedan agregarse al predio como inmuebles por destino o como pertenencias. Aparte de estos casos, que están en la entrada del *fundus instructus* y que cada vez serán más numerosos dentro de los programas de reforma agraria, de colonización y de reorganización de la pequeña propiedad y del minifundio, hay otros en los que los elementos de la explotación forman parte del contorno de la misma y que nunca son bienes materiales, como son los créditos (120).

La inclusión de tantos elementos heterogéneos en la explotación: cosas corporales; incorporeales, como son los derechos y las relaciones de mero hecho (121), complican tanto la naturaleza de la explotación agraria que hace que la doctrina, sin comprometerse, a veces acuda a diversas posiciones sin excluir totalmente a las otras (122). Pudie-

(118) La misma solución habría que adoptar respecto al derecho que le corresponde al empresario agrupado para depositar productos en los silos de la agrupación o para que se transporten los mismos hasta el lugar de venta u otros similares, que también podrían concentrarse en la cualidad de socio de una agrupación con personalidad jurídica o de partícipe de una comunidad o de una sociedad de hecho.

(119) Si se tratase de una entidad —estatal, paraestatal o privada— que ofrece indiscriminadamente a todos los empresarios el uso directo de maquinaria u otros servicios para el cultivo o la prestación directa por la entidad de determinados servicios previa contratación de los mismos, no se podría hablar de que los derechos a usar los bienes o a que se realice el servicio son elementos de la explotación. Estos derechos estarán incorporados temporalmente a la explotación cuando se hayan perfeccionado los correspondientes contratos y durante el plazo que se haya convenido.

(120) Y para algunos las deudas contraídas por razón de la explotación.

(121) Normales en la explotación comercial, pero excepcionales en la explotación o hacienda agraria cuando en ésta no se realizan actividades agrarias por conexión, como sería la primera transformación de los productos o determinadas labores antes de su envío al mercado (selección, envase y marca).

Las marcas, la clientela, el *avvitamento* pueden constituir excepcionalmente elementos de la explotación, pero con la tendencia, aun dentro de la reforma agraria, a constituir grandes explotaciones, puede irse dando el caso con mayor frecuencia.

(122) BALLARÍN, en la ob. cit., después de haber insistido en que la explotación es una unidad económica, dice: «Véase, pues, cómo en definitiva la problemática general de la hacienda agraria ha de resolverse mediante diversos recursos técnicos, en lugar

ra parecer que estas posiciones, un tanto ambiguas, son excesivamente pragmáticas. No obstante, hay que partir de un hecho concreto: las posibilidades frente a la legislación positiva de admitir totalmente la unidad de la explotación no son fáciles y hay que valerse de todos los medios técnicos que proporciona el Derecho positivo para procurar mantener aquella unidad (123).

En la legislación agraria chilena se contienen diversas disposiciones que se dirigen a mantener la explotación agraria.

Previamente conviene referirse a la aptitud de la tierra para constituir, teniéndola como centro, una explotación agraria.

La tierra (constituída por uno o varios predios) es el elemento principal de la explotación, sin el cual no puede decirse que exista explotación agraria. Pero se ha cambiado un punto de vista fundamental; la tierra, el suelo, los predios, podían, al arbitrio del propietario, ser destinados a uno u otro fin. Ahora, cada vez con mayor intensidad, el destino de la tierra corresponde al interés social. Así se explica que, para la Ley de Reforma Agraria chilena, predio rústico es todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal. Quizá la palabra susceptible sea excesivamente amplia y se haya utilizado por razones puramente prácticas para evitar discusiones sobre la conveniencia o no de dar al predio un destino agrario, pero hubiese sido más propio hablar de aptitud o de destino. La aptitud o destino del inmueble para la producción requiere la planificación del uso del suelo. Una consecuencia de esta idea se recoge en la propia legislación de reforma agraria (124).

de tratar de caracterizarla inequívocamente como universalidad de hecho o de derecho, cosa compuesta funcional, etc.»; pág. 268. Y, efectivamente, utiliza las ideas de pertenencia y la de universalidad en general, sin precisar qué tipo de ella, para terminar definiendo la hacienda agraria «como aquella unidad organizada según criterios económicos, formada por la tierra, sus pertenencias y accesorios, mediante los cuales el empresario ejercita en su propio nombre una actividad de cultivo pecuario, forestal o mixta», con lo que aparece de nuevo como idea central una cosa principal con sus accesorios.

DE JUGLAR, en su obra *Droit rural. L'exploitation*, citada, describe la explotación e insiste en que es una unidad, hablando de las distintas concepciones para justificar su indivisibilidad, aunque parece inclinarse por la universalidad de hecho.

PUGLIATTI, en *Terra, azienda agricola e impresa agricola*, obj. cit., discurre entre la relación pertenencial y la *universitas*, y cita a MARTINO, diciendo que no sea (la hacienda) una *universitas* o sea una de las formas más complejas de *universitas* importa poco o nada, y antes había dicho sea o no sea la hacienda una *universitas rerum*.

En relación a todos estos problemas véanse las obras citadas de VANZETTI y de ROMAGNOLI.

MILANI, en «*Lineramenti dell'azienda agraria*», *Rivista di Diritto Agrario*, fasc. 2, abril-junio 1957, pág. 255, concibe la hacienda como *universitas iurium*, no *iuris*.

MEGRET, en obj. cit., pág. 373, considera a la explotación como un derecho sobre el suelo destinado, al cual es necesario agregar derecho ligado al derecho sobre el suelo. Lo que supone una posición descriptiva que no entra en la naturaleza del conjunto.

(123) A pesar de que el artículo 2.555 del Código italiano define la hacienda, «conjunto de bienes organizados por el empresario para el ejercicio de la hacienda», las posiciones son muy dispares, como se ha dicho anteriormente.

(124) Artículo 166: «La declaración de zonas urbanas o de uso no agrícola, o la

Siendo la tierra el elemento principal de la explotación, a ella se refieren fundamentalmente las normas que pretenden conservar la unidad de producción, pero esto se realiza con un criterio vario. Así, a veces las normas pretenden mantener la unidad del predio o finca; otras veces, la unidad de la base física de la explotación, es decir, de la finca o fincas; rara vez se refieren a la unidad de la explotación —la finca o fincas más los demás elementos para la explotación—.

A la *unidad de la finca* se refiere la legislación agraria chilena en algunos casos:

1. Se prohíbe dividir, sin autorización previa del Servicio Agrícola y Ganadero, predios rústicos por bajo de 15 hectáreas arables si son tierras de regadío, o por bajo de 50 hectáreas arables si son tierras de secano (125).
2. Se prohíbe la división de la «pequeña propiedad rústica», que es todo predio rústico cuyo avalúo para los efectos de la contribución territorial no exceda de diez sueldos vitales anuales para empleado particular de la industria y el comercio de Santiago (126).

A la *unidad de la base física de la explotación* (uno o varios predios) parece referirse la legislación en el caso de la unidad agrícola familiar, que es «la superficie de tierras que, dada la calidad del suelo, ubicación, topografía, clima, posibilidades de explotación y otras características, en particular la capacidad de uso de los terrenos, y siendo explotada personalmente por el productor, permite al

---

ampliación de las existencias, requerirá de informe previo del Ministerio de Agricultura, el que deberá ser evacuado dentro del plazo de 90 días».

Si el Ministerio de Agricultura no emitiera su informe dentro del plazo referido en el inciso anterior, se entenderá que no tiene observaciones.

La Corporación de la Reforma Agraria deberá comunicar al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo los acuerdos de expropiación que afectaren predios rústicos que se encontraren comprendidos en zonas urbanas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso primero, el Presidente de la República determinará por Decreto Supremo la forma en que el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo procederá a aprobar, modificar o alterar los planes reguladores comunales o intercomunales y los límites urbanos de las ciudades, a propuesta de las Municipalidades respectivas, de la Corporación de Mejoramiento Urbano o de la Dirección de Planificación del Desarrollo Urbano, en función del mejor aprovechamiento de las áreas urbanas y rurales.

Dentro de este ámbito de ideas, pero ya dentro del destino agrario, está la disposición que establece que «la calificación de terrenos de aptitud exclusivamente forestal» quizá no sea muy feliz, porque no es fácil encontrar terrenos con esta exclusividad en su aptitud; quizá hubiese sido mejor hablar de preponderancia o de vocación, término este último empleado por los técnicos forestales.

(125) Artículo 62 de la antigua Ley de Reforma Agraria N.º 15.020, en este extremo en vigor.

(126) Artículo 193 de la Ley N.º 16.640, de Reforma Agraria, y artículo 2.º del D. F. L. N.º 4 de 1968, sobre pequeña propiedad rústica.

grupo familiar vivir y prosperar merced a su racional aprovechamiento» (127).

Al referirse la Ley a la «superficie de tierras» parece indicar que la unidad agrícola familiar no está compuesta necesariamente por una sola finca. Aunque no se ha establecido, en el terreno o por regiones, la superficie que corresponde a una unidad agrícola familiar, es necesario determinarla al adjudicar tierras en dominio individual a los asignatarios de la reforma agraria. En el estatuto de la asignación se establece por la Ley la prohibición de dividir las tierras asignadas —artículo 76, letra *b*)—. Por tanto, la prohibición es genérica, tierras y no fincas. En consecuencia, si la asignación de tierras hubiere consistido en varios predios, la Ley deberá interpretarse en el sentido de que los distintos predios son una unidad que no puede dividirse (128).

La legislación emplea en otras ocasiones el término «superficie de tierras» o el de «predio o parcela». Debe entenderse que cuando la Ley emplea la palabra «tierra» se refiere a una o varias fincas, y cuando se emplea el término «predio o parcela» se refiere a la finca en el sentido propio, como la superficie de tierra cerrada por una línea poligonal que pertenece a un propietario distinto al de las fincas colindantes.

*La unidad de la explotación* (entendida como una o más fincas ordenadas entre sí, con los demás elementos necesarios para la producción) solamente se prevé en la legislación agraria chilena en la sucesión *mortis causa*, a través de las normas sobre la inmovilización por destino de los utensilios de labranza y animales destinados al cultivo o beneficio del predio y de la institución del heredero único en la sucesión de pequeñas propiedades rústicas y en la de las unidades agrícolas familiares asignadas en propiedad exclusiva, derechos en un inmueble asignado en copropiedad o sobre derechos en una cooperativa de reforma agraria (129).

(127) Artículo 1.º, letra *h*), de la Ley de Reforma Agraria.

(128) Pasado el plazo normal de pago se extinguen las prohibiciones y obligaciones que establece la Ley, excepto la relativa a la división —artículo 77, en relación al 76, *b*)—.

(129) Se establecen estas normas en el D.F.L. N.º 4 de 1968, sobre pequeña propiedad rústica, y en el D.F.L. N.º 14 de 1968, sobre liquidación de comunidades que se formen sobre los bienes o derechos adjudicados a un beneficiario de la reforma agraria con motivo de su fallecimiento. También se establecen normas sucesorias especiales respecto a las propiedades cuyos títulos de dominio se hayan saneado conforme al D.F.L. N.º 6 de 1968.

El sistema que se emplea es el de la adjudicación preferente de la propiedad en favor del heredero que reúna determinados requisitos, entre los que destaca el hecho de haber trabajado en el predio o colaborado en la explotación con el causante.

La legislación no se decide a implantar la institución del heredero único propiamente dicha, reduciendo o suprimiendo las legítimas al menos en cuanto pudiesen

Como en otra ocasión he indicado (130), el Decreto con fuerza de Ley sobre la pequeña propiedad rústica (131) permite, con acierto, que se adjudiquen a un solo heredero varias pequeñas propiedades rústicas cuando en conjunto su avalúo no exceda del límite máximo señalado para la pequeña propiedad rústica. En este caso, el conjunto de predios organizados para la producción son considerados como una unidad para su transmisión hereditaria. Efectivamente, la explotación puede estar constituida por uno o más predios a los que dé unidad la organización creada por el titular de la explotación. Aunque la Ley no ha llegado a decir que la adjudicación de los distintos predios se hará en favor de una sola persona cuando sean parte de una sola explotación, hay que tener en cuenta que la Ley establece como condición para la adjudicación preferente a un solo heredero, que haya explotado personalmente o colaborado en la explotación del causante, por lo que normalmente existirá una explotación única, cuya base física son varios predios.

En el caso de la unidad agrícola familiar asignada a un beneficiario de la reforma agraria, si estimamos que la «superficie de tierras» que la compone puede estar constituida por varios predios, con mayor razón, en caso de sucesión, pasarán los predios íntegramente a un solo sucesor (132).

Para la pequeña propiedad rústica —y lo mismo sería para la unidad agrícola familiar—, al adjudicarse la pequeña propiedad rústica se deberán comprender en la adjudicación los inmuebles por destino, es decir, los muebles y animales destinados al cultivo y beneficio del predio (133). De esta forma, determinados bienes que forman parte de la explotación se transmiten con la pequeña propiedad rústica. Es la transmisión del *fundus instructus*, sin lo cual se dejaría a la finca sin posibilidad de cultivo. Esta interpretación, de tan profundo contenido agrario, habrá que tenerla en cuenta muy especialmente, ya que en las sucesiones es frecuente olvidar que determinados bienes están destinados a la producción y no son meros objetos de valor realizable.

---

ser una carga para el sucesor en la explotación. Simplemente se permite que el «adjudicatario preferente» pague la parte que les corresponda a los demás herederos en metálico y con pago aplazado.

La institución del salario diferido, recogido en la legislación francesa y belga, hubiese sido muy conveniente para el continuador en la explotación.

(130) En el prólogo de *La pequeña propiedad rústica en la legislación chilena*, de Hernán VILLALBA, edición mimeografiada, ICIRA, diciembre de 1969.

(131) D.F.L. N.º 4 de 1968.

(132) La unidad agrícola familiar asignada es indivisible aun en caso de sucesión por causa de muerte.

(133) Así lo sostiene VILLALBA en la obra citada, nota 47.

Ahora bien, hay siempre un problema de fondo, que es el de que los mecanismos que utiliza la Ley casi siempre se informan en la idea de mantener la explotación a través de la propiedad. Las normas sobre indivisibilidad de predios se fundan en la propiedad, en dividir propiedades, en transmitir el derecho de dominio de parte de una finca y, en el mejor de los casos, de una de las fincas que forman la explotación. La indivisión de la explotación en sí no está prevista: la finca que no puede dividirse en relación a la propiedad puede arrendarse en parte, creando una nueva explotación sobre una base física menor que la que tenía la anterior explotación. Las dos fincas que constituyen una unidad agrícola familiar, transcurrido el plazo normal de pago no podrán dividirse —entre dos propietarios— si aceptamos la interpretación dada anteriormente, pero podrán darse en arrendamiento separadamente e incluso una parte de una de ellas.

Es más, al referirse la Ley de Reforma Agraria al estatuto de las tierras de la cooperativa de reforma agraria asignataria de tierras, no se habla de la indivisibilidad, lo que es lógico, ya que, al estar prohibida la enajenación de sus tierras lo mismo antes que después de transcurrido el plazo normal de pago, para la Ley no es posible la división que supone transmisión de dominio, cosa que —según el espíritu que la informa— es imposible, pues ni puede realizarse por enajenación —transmisión *inter vivos*—, por estar prohibida, ni por sucesión *mortis causa*, por no ser una persona física. Por el contrario, la explotación puede dividirse lo mismo antes que después de transcurrido el plazo normal de pago; antes, siempre que se divida en favor de los socios de la cooperativa; después, en favor de cualquier persona (134).

La transmisión por vía sucesoria de la explotación no fundada en la propiedad se establece en la legislación de arrendamientos rústicos (135) con la tímida fórmula de que «continúe con el arrendamiento» el cónyuge sobreviviente o alguno de los descendientes, siempre que hayan colaborado con su trabajo personal en la explotación. La Ley no se decide a pasar el Rubicón: hablar de la sucesión

---

(134) El artículo 85 dice que la cooperativa asignataria de tierras estará sujeta a las siguientes prohibiciones: «c) La de dar las tierras en arrendamiento o en alguna otra forma para su explotación por terceros. No se considerarán terceros los miembros de las cooperativas». «Transcurrido el plazo normal de pago de los terrenos asignados se extinguirán las prohibiciones establecidas en las letras b) y c) del artículo 85 y siempre que haya pagado totalmente el precio de la asignación» —artículo 86—.

(135) D. F. L. N.º 9 de 1968.

en el derecho de arrendamiento e incluso en la sucesión de la explotación (136).

*La explotación en la expropiación de tierras para la reforma agraria.*

La expropiación, en principio, conforme a los preceptos relativos a la inmovilización por destinación abarca al predio con los muebles destinados a su cultivo o beneficio que tienen el carácter de inmuebles por destino (137). En este sentido, la expropiación de un predio rústico comprende a los bienes materiales que forman parte de la explotación, siempre, respecto a los muebles, que cumplan los requisitos para la inmovilización por destinación.

Sin embargo, la Ley de Reforma Agraria chilena excluye expresamente de la expropiación a los bienes muebles inmovilizados por destino. El artículo 1.º, letra a), inciso 1.º, de la Ley, define el predio rústico: «Todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, esté en zonas rurales o urbanas». Con este solo precepto, las expropiaciones de predios rústicos a las que se refieren los artículos siguientes habrían comprendido a los utensilios de labranza y a los animales destinados permanentemente al cultivo o beneficio del predio, es decir, al «instrumento» del fundo. Estos bienes, no obstante, están excluidos de la expropiación porque la Ley les excluye expresamente.

El artículo 30 de la Ley, inciso final, dice: «No obstante lo dispuesto en el artículo 1.º, letra a), en ningún caso se entenderán incluidos en un predio rústico los animales, las maquinarias no adheridas al suelo, las herramientas y los equipos y otros bienes muebles destinados al uso, cultivo o beneficio del predio que puedan separarse de él sin detrimento». Por tanto, el predio rústico comprende conforme a la Ley solamente al inmueble por naturaleza y a los inmuebles por adherencia: al fundo con las cosas adheridas a él que no puedan separarse sin detrimento, al fundo sin *instrumentum*. Consecuentemente, la Ley, al fijar el monto de la indemnización por la expropiación, solamente se refiere al avalúo vigente para los

(136) Tarea ardua para el intérprete será la de determinar si se transfieren al que «continúe con el arrendamiento» los utensilios de labranza y animales que el arrendatario destinó al cultivo y beneficio del predio, así como los derechos que le correspondan para usar maquinaria que pertenezca a una agrupación de la que formó parte el arrendatario —comunidad, copropiedad en el bien concreto que se usa por turnos, cooperativa, sociedad constituida legalmente o simple sociedad de hecho—.

(137) Véase págs. 53 y ss.

efectos de la contribución territorial y a las mejoras que no estuvieren comprendidas en el avalúo. Estas mejoras son inmuebles por adherencia (138).

La Ley de Reforma Agraria no regula la expropiación de explotaciones ni del fundo dotado, sino del predio en sentido estricto. En consecuencia, con motivo de la reforma agraria no se producirá una transmisión de la explotación, sino que se crearán nuevas explotaciones, y subsistirán en el caso de expropiación parcial, de concesión de reserva en favor del propietario o de concesión del derecho de adquisición en favor del arrendatario o comunero, la explotación o explotaciones existentes, frecuentemente con su base física disminuída, lo que implicará una reorganización empresarial.

Convendría plantearse el problema, desde el punto de vista jurídico, de si sería conveniente, para aquellos casos en los que no está prevista la subsistencia (aun reducida físicamente) de explotaciones anteriores a la expropiación de un predio, regular la expropiación de la explotación como un todo o, al menos, del fundo dotado.

#### RESUMEN

Se estudia la legislación agraria chilena desde la perspectiva de la empresa, el empresario y la explotación.

Desde un punto de vista práctico parece oportuno, por una serie de razones, examinar dicha legislación partiendo de dos conceptos: el de empresario o titular de la explotación, y el de explotación o hacienda, que, sin que sea pacífica su caracterización, resultan menos equívocos que el de empresa.

Se deduce de la legislación el concepto de empresario y se establece la tipología jurídica de las distintas clases de empresarios: empresario persona natural, que puede ser director, efectivo o personal; empresario persona jurídica, distinguiendo entre las personas jurídicas en general las sociedades de capital, las sociedades de personas y las cooperativas de reforma agraria y campesinas; empresario colectivo, que se estima como uno de los temas del mayor interés para la reforma agraria en Iberoamérica.

En relación al empresario colectivo (que también podría denominarse comunitario, común, comunero o comunal) se especifica que la titularidad de la explotación pertenece a una colectividad de individuos que ejercen la actividad agraria colectivamente, de forma que el trabajo lo desarrollan todos los individuos en beneficio común. La colectividad puede constituir una comunidad o llegar a formar una persona jurídica, pero ésta no llega a oscurecer el carácter preponderante, tanto en las relaciones internas como externas, de las personas naturales que la han constituido. Se define

(138) «Son mejoras todas las obras que existan incorporadas permanentemente a un predio rústico, de manera que presten alguna utilidad o aprovechamiento. Tales son, por ejemplo, las plantaciones, galpones, cercos, pozos artificiales, obras destinadas a precaver inundaciones, viviendas campesinas y construcciones en general» —artículo 2.º del Decreto número 100, de 13 de febrero de 1968, sobre concepto, tasación y prueba de las mejoras para efectos de la Ley N.º 16.640, de reforma agraria—.

al empresario colectivo como "la colectividad que explota tierras por su cuenta y riesgo, dirigiendo la explotación, en la que trabajan personalmente y en común todas las personas físicas que componen la colectividad".

Respecto a la explotación —o hacienda— agraria, se especifica que habrá que tener en cuenta los datos del Derecho positivo, cualquiera que sea la posición doctrinal, que sirvan de base para una construcción unitaria de la explotación, que no es una mera elucubración, sino una realidad perfectamente visible desde un ángulo económico y que no ha dejado de ser objeto de preocupación para el Derecho en todos los tiempos, aunque en estos momentos cobre una mayor importancia. Se parte de las normas sobre los inmuebles por destinación recogidos en el Código chileno e interpretadas por la doctrina, como medio técnico para dar unidad al fundo con su dotación o instrumento, para pasar a los casos en que la explotación está compuesta por varios predios y a las pertenencias. Se subraya que ni con la inmovilización por destinación, ni con su sustitución por la teoría de las pertenencias, se podría comprender el conjunto de la explotación, y se destaca la importancia actual que representa el hecho de que bienes necesarios para el cultivo de la tierra no están destinados a una explotación sino a un conjunto de explotaciones, teniendo cada empresario derecho a utilizarlos durante un tiempo determinado. Este derecho de uso debe considerarse como elemento de la explotación. También debe considerarse como elemento de la explotación el derecho del empresario a que una agrupación de empresarios, o asociación ajena a ellos, le preste determinados servicios relativos al cultivo de la finca.

Se señalan los casos en que la legislación chilena prevé la unidad de la finca, la unidad de la base física de la explotación (uno o varios predios) o la unidad de la explotación, para terminar haciendo algunas consideraciones sobre la explotación en relación con la expropiación de tierras para la reforma agraria.

## R É S U M É

On étudie la législation agricole chilienne des points de vue de l'entreprise, du chef d'entreprise et de l'exploitation.

D'un point de vue pratique, il semble bon pour une série de raisons d'examiner cette législation en partant de deux concepts: celui du propriétaire ou du titulaire de l'exploitation, et celui de l'exploitation ou de l'"hacienda" qui, sans que leur caractérisation soit satisfaisante, apparaissent moins équivoques que celui de l'exploitation.

L'auteur déduit de la législation les concepts de chef d'exploitation et établit la typologie juridique des différentes sortes de chefs d'exploitation: une personne réelle qui peut être un chef direct, effectif ou personnel; une personne juridique (en distinguant entre les personnes juridiques en général les sociétés à capital, les sociétés de personnes et les coopératives de réforme agraire et paysanne); le chef d'entreprise collective qui, estime-t-on, est un des sujets ayant le plus grand intérêt pour la réforme agraire en Amérique ibérique.

Pour l'entreprise collective (qui pourrait aussi s'appeler communautaire, commune ou communale), on spécifie que la titularité de l'exploitation appartient à une collectivité d'individus qui exercent collectivement l'activité agricole, de façon que tous les individus travaillent au bénéfice commun. La collectivité peut constituer une communauté on arriver à former une personne juridique, mais celle-ci n'arrive pas à obscurcir le caractère prépondérant tant dans les relations intérieures qu'extérieures des personnes qui l'ont constituée. On définit l'entreprise collective comme "la collectivité qui exploite des terres pour son compte et à ses risques et

périls en dirigeant l'exploitation où toutes les personnes physiques qui composent la collectivité travaillent personnellement et en commun".

Au sujet de l'exploitation —ou "hacienda"— agricole, on précise qu'il faudra tenir compte des données du droit positif quelle que soit notre position doctrinale, qui servira de base pour une construction unitaire de l'exploitation qui n'est pas une pure élucubration mais une réalité, parfaitement visible d'un angle économique, qui n'a pas cessé d'être un objet d'intérêt pour le Droit de tout temps, même si elle prend en ce moment une plus grande importance. On part des règles sur les "biens immeubles" citées dans le code chilien et interprétées par la doctrine comme un moyen technique de donner une unité au fonds avec sa dotation ou ses instruments de travail puis on passe aux cas où l'exploitation comprend plusieurs domaines et leurs dépendances. On souligne qu'on ne pourrait embrasser l'ensemble de l'exploitation ni en vertu de l'immobilisation pour cause d'usage, ni du fait du remplacement de cette norme par la théorie des possessions et on souligne l'importance que représente actuellement le fait que les biens nécessaires à la culture de la terre ne sont pas destinés à une exploitation mais à un ensemble d'exploitations, où chaque exploitant a le droit de les utiliser pendant un temps déterminé. Ce droit d'usage doit être considéré comme un élément de l'exploitation. On doit considérer aussi comme un élément de l'exploitation le droit de l'exploitant à ce qu'un groupe d'exploitants ou une association étrangère à ceux-ci lui rende des services déterminés relatifs à la culture de la propriété.

On signale les cas où la législation chilienne prévoit l'unité de la propriété, l'unité de la base physique de l'exploitation (un ou plusieurs domaines) ou l'unité de l'exploitation et on termine en faisant quelques considérations sur l'exploitation par rapport à l'expropriation des terres pour la réforme agraire.

#### SUMMARY

Chilean agrarian legislation is studied from the point of view of the enterprise, the employer, and the farm.

From a practical point of view it seems timely, for a number of reasons, to examine this legislation starting from two concepts: that of the employer or title holder of the farm and that of the farm or estate, which though they are debatable are less ambiguous than that of the enterprise.

The concept of employer is deduced from the legislation and the legal types of the different classes of employer are established. The employer who is an individual and may be direct, effective or personal. The employer that is a legal entity, distinguishing among legal entities in general companies of capital, companies of persons, and cooperatives of agrarian reform and of farm workers. The collective employer which is considered as one the subjects of greatest interest for agrarian reform in Latin America.

With regard to the collective employer (which might also be called communitary, common or communal) it is pointed out that the ownership of the farm belongs to a collectivity of individuals who perform the agrarian activity collectively, so that all the individuals carry out the work for their common benefit. The collectivity may constitute a community or come to form a legal entity, but this does not succeed in obscuring the preponderant character, both in internal and external relations, of the individuals who have formed it. The collective employer is defined as "a collectivity which exploits land at its own charge and risk, the farming being directed by all the individuals who compose the collectivity, who work in it personally and in common".

With regard to the farm —or estate— it is specified that the data of Statute Law must be taken into account, whatever the doctrinal position may be, for these will serve as a basis for a unitary construction of the farm, which is not a mere lucubration but a reality which is perfectly visible from the economic angle and has never ceased to be the object of preoccupation in all ages, even though it may assume greater importance at the present moment. The author starts from the rules as to immovables because of their assignment collected in the Chilean Code and interpreted by the doctrine, as technical means to give unity to the property with its endowment or instrument, and goes on to the cases in which the estate is composed of several properties and their appurtenances. It is emphasised that neither with the immovability because of assignment, nor by replacing it with the theory of appurtenances, can the farm as a whole be comprised, and the author points out the present importance represented by the fact that the goods necessary for the cultivation of the land are not assigned to one farm but to a collection of farms, each employer having the right to employ them for a certain time. This right of use should be considered as an element of the estate. The employer's right that a group of employers or an association independent of them should render him certain services in connection with the cultivation of the farm should also be considered as an element of the estate.

The cases are indicated in which the Chilean laws envisage the unity of the farm, the unity of the physical basis of the estate (one or several properties) or the unity of the estate, and the author ends by making certain reflections about the estate in relation to the expropriation of land for agrarian reform.