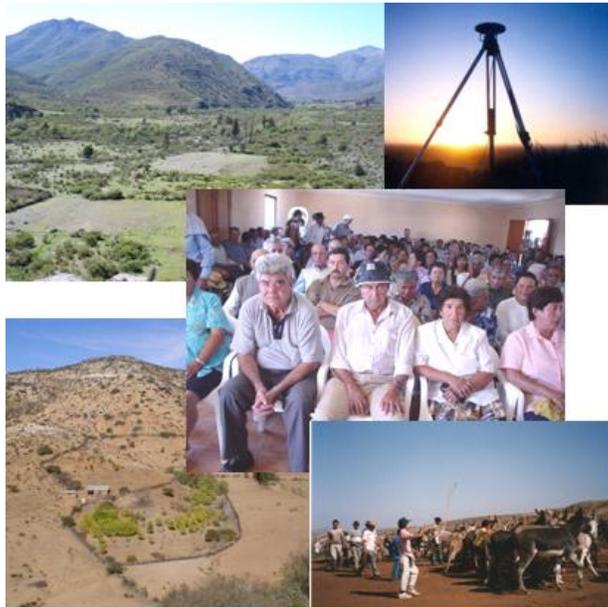




## **SERIE ESTUDIOS LEGALES COMUNIDADES AGRICOLAS**



### **“ REGISTRO DE GOCES SINGULARES SIN TÍTULO INDIVIDUAL DE DOMINIO INSCRITO: ELEMENTOS Y PERSPECTIVAS.”**

**Antonio Rabuco Ramírez**  
Asesor Jurídico  
Oficina Técnica Comunidades Agrícolas  
Secretaría Regional Ministerial  
Bienes Nacionales  
Región Coquimbo

## **PRESENTACIÓN.-**

Las Comunidades Agrícolas reguladas por el D.F.L. n°5, representan para el Ministerio de Bienes Nacionales, la materia más específica y focalizada que debe afrontar en la Región de Coquimbo. Agrupaciones de propietarios, que ocupan en conjunto la cuarta parte de la propiedad raíz de la Región, y que tradicionalmente no han resultado las más favorecidas con los diversos modelos de desarrollo que se han implementado en nuestro país.

El documento que se presenta, viene a continuar un interrumpido esfuerzo de intentar sistematizar la experiencia concreta que el Ministerio de Bienes Nacionales ha desarrollado en el trabajo cotidiano en el campo comunitario, aprovechando los recursos intelectuales y profesionales que este trabajo ha permitido acopiar en décadas de relación con las Comunidades y las organizaciones que las aglutinan.

La percepción de un progresivo proceso de desintegración del sistema comunitario característico de la realidad rural de nuestra Región, expresado en los fenómenos de segregación, liquidación y enajenación de terrenos comunitarios, ha exigido de este Ministerio, proponer opciones que apunten a morigerar dicha descomposición comunitaria.

En parte importante la disgregación del sistema comunitario, encuentra una de sus causas principales en la percepción que vastos grupos de comuneros tienen de que el actual sistema de ocupación, asignación y explotación de los recursos productivos que constituyen el patrimonio de las Comunidades Agrícolas, no favorece su integración a los procesos de desarrollo .

La premodernidad en la asignación y reconocimiento internos de los usos familiares de los recursos productivos de las Comunidades Agrícolas, la poca asimilación que el sistema financiero ha tenido de las instituciones propias del régimen de Comunidades Agrícolas, y en general el desconocimiento que actores públicos y privados exhiben de las dinámicas intracomunitarias, han reforzado una imagen (a nuestro entender profundamente errada) de los comuneros agrícolas como actores con reticencia a la innovación y a las Comunidades Agrícolas como espacios que favorecen la reproducción de la pobreza.

El Registro de Goces Singulares Sin Título Individual de Dominio Inscrito es justamente la propuesta que el Ministerio de Bienes Nacionales realiza para enfrentar este fenómeno de desintegración del sistema de Comunidades Agrícolas, proceso que a nuestro entender, debe ser enfrentado de manera frontal y decidida. A fin de cuentas, el sistema de Comunidades Agrícolas, es el espacio en donde de mejor manera, miles de campesinos de nuestra Región, pueden ver satisfechos el derecho a ganarse la vida con un trabajo libremente elegido o aceptado, su derecho al desarrollo, el derecho al agua y el derecho a la identidad, todas garantías que hoy día forman parte estructural del Estatuto Jurídico del Campesino, concepto central de la promoción y desarrollo de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el ámbito rural.

El presente documento, resume la elaboración que los profesionales de nuestro Servicio y en particular el asesor jurídico en materia de Comunidades Agrícolas, Antonio Rabuco Ramírez, han realizado para presentar un modelo de asignación y reconocimiento del uso interno de los recursos productivos comunitarios, de una manera moderna y que garantice adecuados niveles de equidad y publicidad al interior del sistema comunitario.

Un documento en que se plantea un instrumento específico de ordenamiento de ocupación rural y que no se ha podido implementar por falta de recursos, implica necesariamente plantear críticas a los espacios donde se ha decidido postergar su adecuado financiamiento. Ese es un campo en que el que elabora el documento, asume su responsabilidad intelectual y en el cual evidentemente podemos plantear diferencias, pero sin dejar de adherir al espíritu general que acompaña la elaboración y publicación de este documento: Cumplir con la obligación de generar las condiciones que permitan a los comuneros defender los elementos que constituyen su identidad , en condiciones que les faciliten , conjugar la preservación de las bases de su cultura campesina con la necesaria innovación para poder desarrollar todas sus potencialidades.

## **1.- ANTECEDENTES GENERALES**

Usualmente se ha afirmado que las CCAA. se ubican en su gran mayoría en el rango de unidades productivas de reproducción simple o de subsistencia, lo que podría explicar de que en general ,existe una falta de voluntad de establecer instrumentos de desarrollo que apunten a su desarrollo agrícola como intentaremos demostrar al momento de señalar que las posibilidades de financiamiento del Registro de Goces Singulares, se restringen o paulatinamente se han ido cancelando, no por razones jurídicas, sino que económicas y de voluntad política.

A diferencia de otros países que en nuestro continente asignan una mayor centralidad al reconocimiento jurídico que se entrega a la cultura y economía campesina, en la Constitución Política no se encuentran declaraciones o precisiones expresas al derecho de los campesinos a la tierra y al desarrollo o a la mantención de su identidad. No obstante lo anotado, creemos que los campesinos , en nuestro ordenamiento , tienen a lo menos un Derecho Fundamental involucrado en lo que dice relación con sus posibilidades de desarrollo y su actividad productiva , cual es el consagrado en el artículo 6º del “Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales”, este es el derecho a un trabajo libremente elegido o aceptado .

Las características de libre elección o aceptación de un trabajo, en el caso de los agricultores campesinos se relacionan con un elemento definidor del trabajo agrícola. En su caso, a diferencia de quienes se desempeñan en la agricultura empresarial, y utilizando el clásico concepto de valor de cambio o valor de uso, el trabajo exhibe un valor de uso que se relaciona con la dimensión vital global del campesino. La identidad, la subsistencia y el afecto, son algunas de las dimensiones en que se satisfacen necesidades humanas ligadas justamente con el trabajo libremente aceptado o elegido.

Hemos intentado desarrollar el estudio de conceptos jurídicos normalmente ignorados por los operadores jurídicos, económicos y políticos de la Región, porque pensamos que en esos conceptos, básicamente el Goce Singular y el Registro catastral , se encierran potencialidades que permitirían a agricultores campesinos, respetando especificidades propias de su cultura y por lo tanto sin forzarlos a un cambio vital en su modo de enfrentar el desafío del desarrollo, asumir procesos de modernización que los lleven a desarrollar habilidades y capacidades empresariales., o por lo menos, le den la posibilidad de enfrentar el futuro, rescatando los elementos que los definen cultural y socialmente, en complementación con factores que les permitan integrarse de una manera armónica a los procesos de desarrollo.

El tema elegido, se enmarca en la existencia de un modo particular de tenencia de la tierra en el sector semiárido del norte chileno, Comunidades Agrícolas (CCAA) proveniente de mercedes de tierras entregadas en tiempos de la colonia y que ha subsistido hasta el presente, recibiendo reconocimiento legal en el año 1964 .

El sistema de Comunidades Agrícolas, se desarrolló al margen del proceso de constitución del complejo latifundio- minifundio que caracterizó a la agricultura chilena hasta la década del 60 del siglo pasado, encontrándose hoy día radicadas, en un 95% en la Región de Coquimbo, es decir, limitadas a menos del 10% del territorio nacional, y apareciendo, en la mayoría de las estadísticas, como el sector donde reside la pobreza rural con mayor vigor.

El Programa de Registro de los Goces sin Título Individual de Dominio, diseñado y ejecutado por el Ministerio de Bienes Nacionales, aparece como un intento de equilibrar y complementar el modo de propiedad comunitaria, con el uso individual y familiar que los comuneros dan a los terrenos asignados por la Comunidad o consolidados por la costumbre.

Si bien estas Comunidades, han persistido en su organización territorial, tanto el Estado como las organizaciones que las aglutinan<sup>1</sup>, perciben que su sistema exhibe falencias que dificultan el impulso en su interior, de iniciativas productivas con mayor impacto, esto porque el sistema de distribución interna, exhibe una carencia de elementos de certeza, justicia, igualdad y publicidad mínimos, que permitan transformar estas ocupaciones familiares, en predios debidamente delimitados, con aptitud para transformarse en objetos de garantías reales, ser transados de manera justa en el mercado de tierras, e incorporados a un sistema de información que facilite su conocimiento e inclusión en programas de inversión pública y privada.

La razón fundamental que lleva a elegir este tema para desarrollar en un documento como el presente, es el interesante intento de conjugar un modo tradicional de ocupación y propiedad del territorio basado en la costumbre, con criterios jurídicos propios de la tradición liberal( que privilegia la propiedad individual por sobre la comunitaria) como es el sistema del Registro Público de Propiedades e incorporando elementos técnicos modernos ( catastro en base a un Sistema de Información Geográfico) , conjunción de elementos que se espera, pueda dotar a estas CCAA. de instrumentos adecuados para incorporarse de manera justa a los procesos de desarrollo. Nos parece que cualquier intento de realizar intervenciones de asistencia técnica en estos sectores,, requiere previamente, de una articulación eficaz, entre la tradicionalidad y la competitividad y este programa, aspira a dicha complementación.

En la IV Región, se ha abierto un progresivo proceso de competencia por los recursos productivos en el cual, la agricultura empresarial y de manera fundamental la ligada al Complejo Agroexportador, ha ido adquiriendo mayores cuotas de propiedad sobre estos recursos.

La premodernidad en la distribución y asignación interna de los terrenos de CCAA, las ha vuelto vulnerables al ingreso de actores exógenos, quienes aprovechando la fragilidad de instituciones y normativas campesinas basadas en criterios más de solidaridad que de

---

<sup>1</sup> Existen tres asociaciones provinciales de CCAA. Que a su vez componen la Federación Nacional de CCAA., que representa aproximadamente al 80% de los comuneros agrícolas.

competitividad , han ido paulatinamente desplazando a campesinos tradicionales de la categoría jurídica de comunero agrícola. Se debe anotar, que en virtud de la vigencia de los principios de libre mercado en Chile, existe plena libertad de transacción y comercio de estos bienes, por lo que no se encuentra limitado el ingreso al sistema comunero, a personas ajenas a este grupo.<sup>2</sup>

Las CCAA. que exhiben mayores potencialidades de desarrollo, sea porque se encuentran en sectores de agricultura de riego, o presentan buenas perspectiva de desarrollo turístico ( básicamente por su ubicación costera) o porque se encuentran colindando con centros urbanos, han visto modificarse su tejido humano de una manera a veces sustancial.

El presente documento , se organiza de manera que permita, en primer lugar, entregar una visión general del sistema comunitario en la Región de Coquimbo, pasando en un segundo capítulo a un estudio relativamente pormenorizado de la naturaleza jurídica que presenta el concepto de Goce Singular, revisando después el sistema de Registro recientemente puesto en movimiento por un organismo de la Administración central del estado

## **2.- LAS COMUNIDADES DE LA REGIÓN DE COQUIMBO** <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Coutard Pascal et Al. .”Consecuencia del modelo de desarrollo agro-industrial de exportación en Huatulame”, en “Dinámica de los Sistemas Agrarios en Chile árido: La Región de Coquimbo”. Institut de recherche pour le développement, 2003, pág. 477.

<sup>3</sup> Este capítulo se basa en material preparado por el jefe del Departamento Provincial de Bienes Nacionales de Ovalle, Sergio Avendaño Vaquer.

## **2.1.- CARACTERIZACIÓN.-**

Las comunidades agrícolas históricas de la IV Región son, sin lugar a dudas, uno de los rasgos más característicos y distintivos del paisaje rural regional.

Constituyen una forma de organización social y de tenencia de la tierra que se ha mantenido aproximadamente desde el siglo XVII hasta nuestros días, representando una peculiar forma de asentamiento humano, o una particular relación hombre-tierra, en una zona semiárida, con graves problemas de conservación y productividad de los recursos naturales.

Están ubicadas, en su gran mayoría, en los interfluvios de la región, ocupando las tierras de menor productividad, con suelos escasos, frágiles y empobrecidos, afectados por una creciente erosión, los cuales permanecen indivisos en propiedad común, en manos de un grupo de comuneros que los administran en conjunto. Nos encontramos ante suelos marginales y de secano que imponen apremiantes condiciones de vida.

Las comunidades agrícolas han sufrido un aislamiento secular del resto del país. Desde su formación u origen se han constituido en una realidad particular desde el punto de vista socio-cultural, económico-productivo y político-jurídico.

Esta realidad campesina, con características específicas, se ha visto agravada por dos factores:

- \* una parte mayoritaria de los clasificados como pobres rurales corresponde a los habitantes de las comunidades agrícolas, que agrupan casi el 50 % del total de la población rural regional.

- \* las condiciones agroecológicas, las cuales son extraordinariamente adversas en una zona que se encuentra al borde de “la frontera del desierto”. Los procesos de desertificación tienden a ser progresivamente intensivos, agravados por ciclos de sequía propios de zonas áridas o semiáridas.

## **2.2.- ORIGEN DE LAS COMUNIDADES AGRÍCOLAS**

Sus orígenes se remontan al siglo XVII y se refieren a las mercedes de tierras concedidas por los Gobernadores españoles a sus soldados, en retribución a los servicios prestados a la corona.

La mayoría de estas mercedes se mantuvieron indivisas e incluso aumentaron de superficie. Otras, en cambio, se subdividieron por sucesión u otro mecanismo dando origen a los complejos minifundiarios.

Por otra parte, según otros autores y como un antecedente histórico importante, hay que señalar que a raíz de la crisis de la actividad comercial agrícola de Coquimbo a fines del siglo XVIII, provocada por la floreciente agricultura del centro del país, se producen transformaciones estructurales en la realidad agraria tradicional,. Así, sólo mantienen sus rasgos originales las haciendas cuyos propietarios pueden, por su solvencia económica o

por sus vinculaciones con la estructura de poder, sobrellevar los efectos de la crisis. Los propietarios menos favorecidos se vieron enfrentados a dos posibles soluciones: o vender sus tierras o establecerse en ellas. En esta última opción están los antecedentes de las comunidades sucesoriales.

Si bien la raíz histórica fundamental del sistema comunitario del Norte Chico se encuentra en lo anterior, también es necesario decir que algunas de ellas tuvieron, según algunos autores, otros orígenes. Es así que en la primera parte del siglo XVIII, cuando el auge de la actividad minera del oro y del cobre generaba una marcada competencia por la mano de obra, una de las formas de atraer y retener la fuerza de trabajo in situ consistió en el ofrecimiento de tierras y aguas, para que se desarrollaran actividades agrícolas destinadas al automantenimiento y así la población se estableciera. Las tierras así entregadas eran productivamente marginales y debieron trabajarse comunitariamente. En este mismo sentido, parte de la población migrante atraída por el auge minero, ante el agotamiento de los yacimientos o el fracaso de las empresas, debieron dedicarse a la explotación agrícola o ganadera de tierras vacantes, haciéndolo por medio de un régimen comunitario.

El devenir histórico de las comunidades ha estado marcado por la combinación de actividades agrícolas-ganaderas-mineras, progresivamente volcadas hacia la subsistencia, manteniéndose una fuerza de trabajo relativamente barata, que es utilizada cuando los procesos económicos así lo requieren.

Cuando se habla de agricultura campesina, se hace referencia a aquel sector de la actividad agropecuaria en donde el proceso productivo es desarrollado por unidades de tipo familiar.

La pequeña producción campesina de Chile comprende a diversos grupos sociales que se encuentran en situaciones estructurales diferenciadas, desenvolviéndose en condiciones muy heterogéneas con respecto al medio natural, las figuras jurídicas de tenencia de la tierra que las afectan y en términos de su estratificación económica y social.

Así, es posible distinguir los minifundistas de la zona central, el minifundio del Bío Bío al sur, el minifundio aymará y mapuche, las explotaciones familiares, los parceleros de la reforma agraria y los comuneros de las comunidades agrícolas.

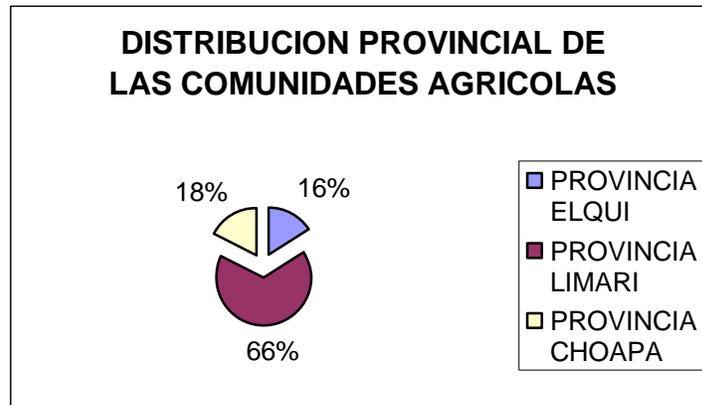
La situación de las Comunidades Agrícolas se inserta en este tipo de economía campesina y específicamente se caracteriza por ser de subsistencia y sus principales actividades productivas son la ganadería menor y la agricultura de autoconsumo y ellas son asumidas en forma individual por cada unidad doméstica. Del ingreso global de una familia comunera, incluyendo el autoconsumo, sólo el 52% proviene de la actividad agropecuaria (IREN-CORFO, 1977), lo que incide en que la subsistencia de estas unidades campesinas depende de una serie de mecanismos, los cuales sobrepasan su dedicación a la producción agrícola y ganadera.

Estos mecanismos de subsistencia son, básicamente, los siguientes:

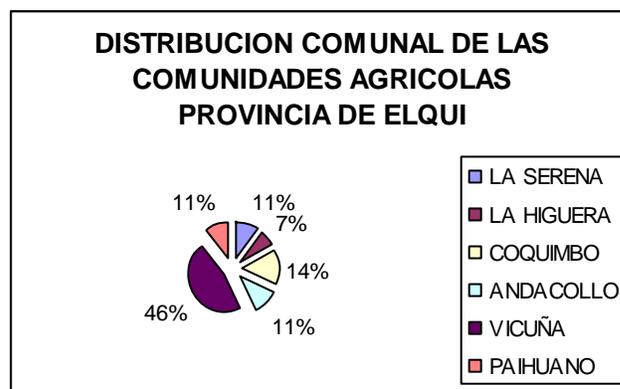
- \* la maximización y explotación intensiva de los recursos disponibles, basadas en pautas productivas ancestrales y en el conocimiento tradicional, lo cual determina la producción y el consumo;
- \* la complementariedad ecológica, como estrategia para superar la escasez de recursos forrajeros, principalmente a través de la transhumancia con el ganado menor;
- \* la cooperación intracomunitaria a través de mecanismos de solidaridad entre familias, y

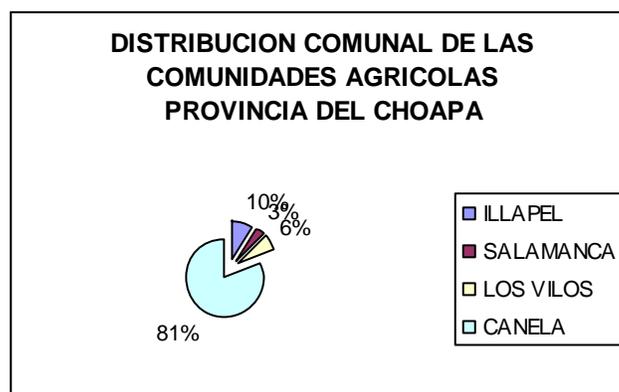
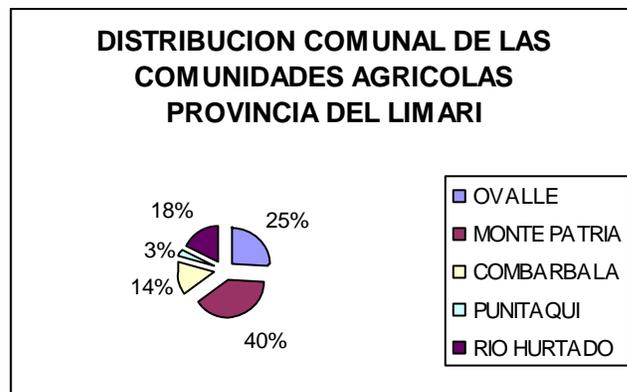
\* la complementariedad de ingresos (venta de fuerza de trabajo en la comunidad o fuera de ella, pequeña minería, subsidios de pobreza y pensiones, e ingresos por concepto de donaciones familiares de fuera de la comunidad.)

En la IV Región existen 177 comunidades agrícolas constituídas legalmente, de las cuales el 16 % se ubica en la Provincia de Elqui, el 66 % en la Provincia de Limarí y en restante 18 % en la Provincia de Choapa, lo cual se visualiza en el gráfico siguiente

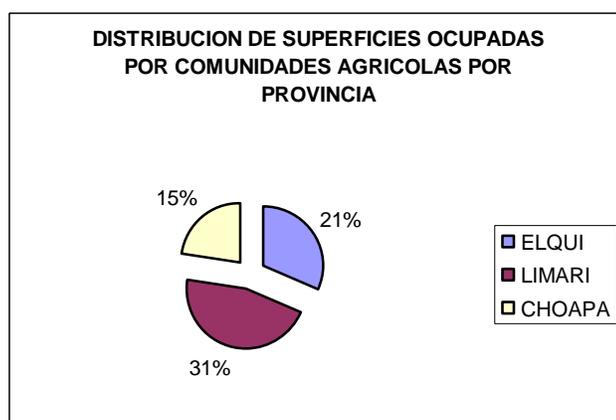


En lo que respecta a la distribución del número de comunidades por Comuna en cada Provincia, ello se visualiza en los gráficos siguientes:



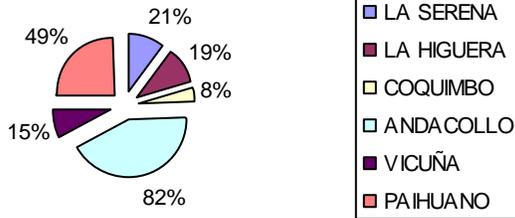


En lo referente a superficie ocupada por las comunidades agrícolas en cada provincia, ello se visualiza en el siguiente gráfico:

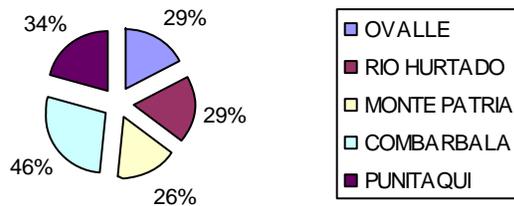


En cuanto a la superficie ocupada por las comunidades agrícolas en cada comuna, ello se visualiza en los siguientes gráficos:

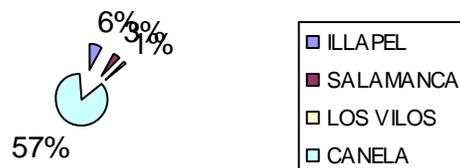
**DISTRIBUCION COMUNAL DE SUPERFICIE  
OCUPADA POR COMUNIDADES AGRICOLAS  
PROVINCIA DE EL QUI**



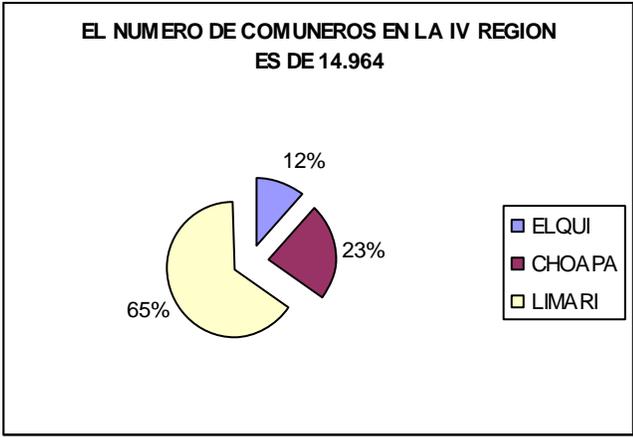
**DISTRIBUCION COMUNA DE SUPERFICIE  
OCUPADA POR COMUNIDADES AGRICOLAS  
PROVINCIA DE LIMARI**



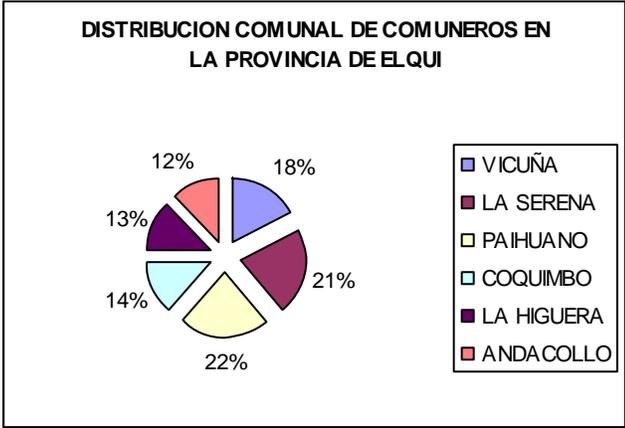
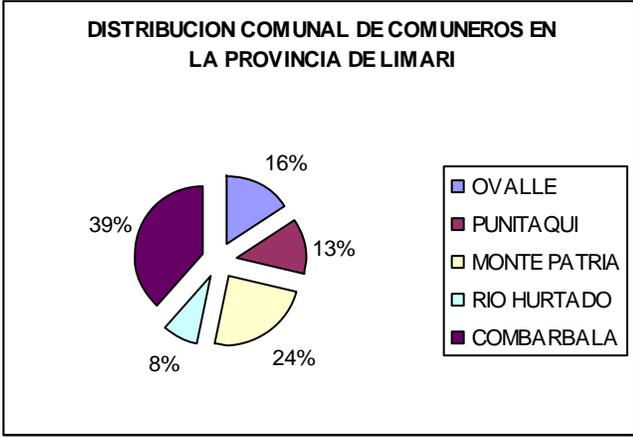
**DISTRIBUCION COMUNA DE SUPERFICIE  
OCUPADA POR COMUNIDADES AGRICOLAS  
PROVINCIA DE CHOAPA**



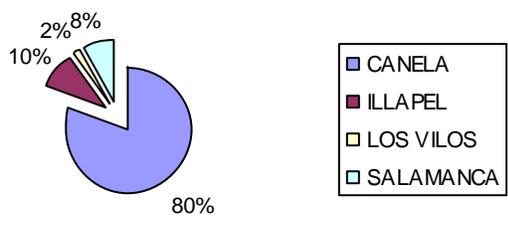
En cuanto al número de comuneros, la distribución provincial de ellos es la siguiente:



En lo referente al número de comuneros por comuna en cada provincia, la distribución se muestra en los siguientes gráficos:



**DISTRIBUCION COMUNAL DE COMUNEROS EN  
LA PROVINCIA DE CHOAPA**



### **3.- LOS GOCES SINGULARES . NATURALEZA JURÍDICA**<sup>4</sup>

#### 3.1.- ASPECTOS GENERALES.

Dentro de las diversas modalidades de ocupación territorial que presenta el sistema de Comunidades Agrícolas ( CCAA) , probablemente la más importante de ellas sea la de Goce Singular.

Este es un concepto que se ubica en la base consuetudinaria del derecho comunitario, que paulatinamente ha sido reconocido por las diferentes modificaciones experimentadas por el D.F.L. n°5, pero como se verá, los diferentes criterios que han imperado en las mencionadas modificaciones, han redundado en que dentro de las Comunidades Agrícolas, encontramos terrenos que recibiendo análoga denominación, presentan una naturaleza jurídica radicalmente distinta.

Así veremos que respondiendo a los mismos términos, existen Goces Singulares sin título individual inscrito y Goces Singulares con título individual inscrito, modos de ocupación que demostraremos, presentan ya las advertidas diferencias que nos hacen concluir que jurídicamente, son conceptos distintos.

No resulta aventurado apuntar que esta diferente naturaleza jurídica, genera no pocos problemas al interior de la realidad de cada comunidad, surgiendo conflictos en lo que se refiere a las modalidades de transferencia, facultades que se entregan a los titulares, obligaciones que acarrea su asignación y expectativas distorsionadas que pueden tener terceros adquirentes de derechos comunitarios.

La paulatina incorporación de los derechos comunitarios al mercado inmobiliario, ha ido sumando al tejido social comunitario, personas que presentan cierta dificultad para comprender las características que presenta este concepto y por ende, no calculan con precisión las posibilidades efectivas de usar y gozar que tienen dentro del terreno comunitario, cuando se trata de Goces singulares sin título individual inscrito.

---

<sup>4</sup> Lo siguiente es un resumen de lo publicado en el anterior documento de esta serie “ Goce Singular. Naturaleza Jurídica. Capacidad de disposición”. Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales, año 2002.

La práctica ha mostrado que los inversionistas que ingresan a la realidad comunitaria, al incurrir en esta visión deformada del concepto, normalmente aspiran a una extensión mayor que la que corresponde según la costumbre, llegando incluso a afirmar que un goce singular es el resultado de la división que se realiza del hectareaje total de comunidad por el número de comuneros.<sup>5</sup>

Conflictos como el reseñado, manifiestan los límites a que se puede llegar cuando no existe una interpretación armónica y coherente de un cuerpo legal como es el D.F.L. N°5 y evidencian la necesidad de buscar consensos institucionales en la interpretación de estos conceptos que caracterizan la propiedad raíz rural de la Región de Coquimbo.

Asimismo colabora a la confusión, la costumbre, muy difundida entre los comuneros, de venderse entre ellos el “volante” o “mejoras” introducidas en los Goces Singulares y lluvias. Cuando un comunero pasa a usar una Lluvia o un Gocce Singular que ocupaba otro comunero ( con autorización expresa o tácita de la Junta General de Comuneros), el adquirente compra los cercos que se han instalado, el “despedrado” y el “desmonte”.<sup>6</sup> La flexibilidad práctica que estos usos presentan, han ido generando distintos perfiles y conflictos entre comuneros y entre estos y particulares que pretenden derechos sobre estos pedazos de tierra.

En términos prácticos, el Gocce Singular es el lugar donde generalmente los comuneros levantan su casa habitación, realizan sus actividades agrícolas de subsistencia, y de manera lógica, son aquellos sectores que tienen un mejor acceso al recurso hídrico.

En la medida que los diversos actores regionales tienden a asumir la importancia de asumir de una manera global y coherente el desarrollo de los sectores donde se ubican las CCAA,<sup>7</sup> aclarar y consensuar lo que se entiende como Gocce, aparece básico para el efecto de saber cuales pueden ser los procedimientos e instrumentos idóneos para impulsar acciones de desarrollo en estos terrenos, tradicionalmente los que encierran una mayor ocupación agrícola.

Creemos metodológicamente acertado analizar cada una de las categorías de Gocce Singular por separado, refiriéndonos a su definición, naturaleza jurídica, forma de asignación y modalidades de transferencia.

---

<sup>5</sup> El ejemplo citado se ha extraído de un conflicto en que se ha vuelto involucrada la Comunidad Agrícola Olla de Caldera, comunas de La Serena y La Higuera, que actualmente se encuentra pendiente en instancias judiciales y respecto del cual, aún no hemos conocido sentencia de término.

<sup>6</sup> Ver de Hernández R. Y Rabuco A. “Facultad de Disposición de los Goces Singulares en las Comunidades Agrícolas”, Jundep, 1995.

<sup>7</sup> La Resolución 0137. De 1 de Marzo del 2001, dictada por el Intendente de la IV Región. creó la Comisión para el Desarrollo Integral del Secano de la IV Región de Coquimbo, que tiene como uno de sus objetivos fundamentales la configuración de un Plan Integral de Desarrollo del Secano. En la actualidad, con menor formalidad, pero con mayor vigor funciona la Mesa de la Agricultura Familiar Campesina, presidida por el Intendente regional y con presencia de los principales actores públicos y privados vinculados con la realidad campesina regional.

## **3.2.- GOCE SIN TÍTULO INDIVIDUAL DE DOMINIO INSCRITO..**

### **3.2.1.-Definición:**

Hasta antes de la dictación de la ley 18.353, en el año 1984, el término Goce Singular había tenido una existencia fundamentalmente en el ámbito de la normativa consuetudinaria de las Comunidades Agrícolas. La fuerte tradicionalidad de estas agrupaciones de propietarios, había consagrado de manera tácita, al interior de la vida comunitaria como principal tipo de ocupación territorial, el término Goce Singular. Lo anterior además, se extraía de una interpretación armónica de sus disposiciones, la que llevaba a concluir que todo comunero, tenía derecho a que se le asignara un trozo de terreno comunitario, a fin de que lo habitase y/ o explotase.

La dictación de la ya mencionada ley 18.353, ratificó la importancia de esta institución comunitaria, autorizando la inscripción individual de dichos goces, pero sin entregarles una definición legal. En la práctica, se aceptó que el terreno ocupado individualmente por un comunero, era el Goce que podía ser desafectado de su calidad comunitaria, pudiendo ingresar de manera exclusiva al patrimonio individual de cada comunero. Lo que a la ley 18.353 le interesaba a fin de cuentas, no era tanto ayudar a conceptualizar lo que debía entenderse por Goce como facilitar el ingreso de dichos terrenos al mercado inmobiliario. Difícilmente puede encontrarse una razón diferente para la redacción y promulgación del referido cuerpo legal.

Fue la ley 19.233 la que entregó una definición clara y concreta de lo que debía entenderse por Goce Singular. El artículo 1º bis b) señala “ Para los efectos de este decreto con fuerza de ley, se entenderá por...b) Goce Singular: Es una porción determinada de terreno de propiedad de la comunidad que se asigna a un comunero y a su familia para su explotación o cultivo con carácter permanente y exclusivo”.

De esta definición podemos extraer sus siguientes elementos caracterizadores.<sup>8</sup>

a) Es una porción determinada de terreno.

La asignación de un terreno de una manera vaga e imprecisa, sea en cuanto a su ubicación, deslindes, extensión o titular, no cumple con los requisitos legales para la constitución de un Goce Singular.

El procedimiento de asignación del Goce que debe establecerse en los Estatutos de cada Comunidad, ha de contemplar mecanismos para asegurar su individualización, de allí que resulta lógico estimar que debe solicitarse por escrito y deba evacuarse un informe por parte del Directorio. La costumbre más extendida indica que, adjudicado un Goce Singular, el

---

<sup>8</sup> Los siguientes elementos han sido extraídos del documento “Facultad de Disposición en los Goces Singulares en las Comunidades Agrícolas” de Hernández y Rabuco, JUNDEP, 1995.

Presidente y los demás directores deben ir al lugar para “entregar el goce” y “medirlo”, aún cuando normalmente no miden su superficie.

b) Es de propiedad de la Comunidad.

La ley comienza su definición precisando que el titular del derecho de dominio del terreno sobre el que se establece este derecho de uso exclusivo es la Comunidad Agrícola, y no el comunero individualmente considerado, a diferencia del Goce Singular regulado por la modificación de la ley 18.353, en que el dueño de la tierra era el comunero que inscribía el Goce Singular en el sistema registral del Conservador de Bienes Raíces.

En el texto vigente el dominio del terreno pertenece indiscutiblemente a la Comunidad Agrícola, persona jurídica distinta de quienes la componen.

c) Esta porción de terreno comunitario, se asigna a un comunero y a su familia.

La titularidad de este derecho de uso, recae en el comunero y su familia, recordando que para los efectos legales sólo son comuneros aquellas personas que figuran en el listado que se determina en el proceso de constitución de la Comunidad Agrícola y quienes posteriormente se incorporen a él por otra vías como sucesión por causa de muerte, cesiones, partición, remate , etc.<sup>9</sup>

La ley contempla la familia porque precisamente, el Goce Singular es el lugar en que el comunero establece su vivienda, la majada y una pequeña huerta, pues se solicitan en los pocos lugares en que hay agua. Por otra parte, esta definición recoge el elemento fundamental que ayuda a definir económica y culturalmente a la agricultura campesina: la familia como espacio fundamental de producción y consumo.

Incluso en las comunidades en que pocos o ningún comunero se establece permanentemente, sino que trashuman con su ganado, este vocablo casi no se usa y más bien se habla de “posesiones”.

Sin embargo en aquellos sectores aladaños a alguna fuente o afluente de agua, los cultivos adquieren una mayor importancia relativa, tal vez por ello la ley estimó que este era su objeto principal.

d) El objeto de estos Goces Singulares, es su explotación o cultivo.

En terrenos mayoritariamente de secano, con sequía como factor climático de carácter permanente y una sobre explotación histórica de los suelos, los terrenos con capacidad productiva, son lo más escasos . Son además, por regla general, el lugar donde cada

---

<sup>9</sup> D.F.L. N°5, artículo 1° bis b) letra a): “Comuneros son los titulares de derechos sobre los terrenos comunes que figuren en la nómina que se confeccionen de acuerdo a este cuerpo legal”

comunero buscará instalar su morada y realizar labores agrícolas que permitan satisfacer las necesidades básicas de su grupo familiar y, en caso de ser posible, producir los bienes con los que pueda efectuar labores de intercambio o insertarse en los mercados locales.

La ley en vista de estos elementos, reconoce la institución del Goce Singular como forma de regular la distribución de los terrenos con mayor potencialidad productiva, fijando la naturaleza de su objeto y dando seguridad al comunero que lo obtiene, respecto de las mejoras introducidas en él.

Al no estar definida por las normas legales, las palabras explotación y cultivo deben ser entendidas en su sentido natural y obvio<sup>10</sup>.

El Diccionario señala que cultivar es “acción y efecto de cultivar, dar a la tierra y las plantas las labores necesarias para que fructifiquen” y explotar por su parte, es definido como “ acción y efecto de cultivar, hacer utilidad de un negocio o industria en provecho propio”<sup>11</sup>.

Este Goce Singular puede ser descrito como una facultad producto del desmembramiento de las facultades tradicionales del Derecho de Dominio. Es así, como el titular de un Goce Singular sin título individual, es titular de la facultad de uso o “Jus Utendi, que permite servirse o usar de la cosa y también es titular de la facultad de goce o “Jus Fruendi” que se traduce en el poder de beneficiarse con los frutos y productos de la cosa.

La única facultad del dominio que no se entrega al titular de un Goce Singular sin título individual, es la que precisamente define a este derecho real, la facultad de disposición jurídica y material del bien.<sup>12</sup> Al estar definido el Goce Singular como “una porción determinada de terreno de propiedad de la comunidad” , la ley precisa claramente que la propiedad del terreno, y como consecuencia de esto, su facultad más importante, la de disposición, queda radicada en la persona de la Comunidad Agrícola.

En nuestro trabajo cotidiano con Comunidades Agrícolas, hemos podido constatar la solicitud y adjudicación de Goces Singulares, y la venta posterior del derecho en la comunidad, conjuntamente con la titularidad del Goce Singular, apenas días después de la aprobación del Goce por parte de la Junta General de Comuneros. Este tipo de operaciones, evidentemente son contrarias al espíritu que inspiró al Legislador cuando reconoció esta institución y la definió en la ley 19.233.

---

<sup>10</sup> Código Civil, artículo 20°:” las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras, pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal”.

<sup>11</sup> Diccionario de la Lengua Española, Real Academia Española de la Lengua.1994.

<sup>12</sup> Código Civil, artículo 582, inciso 1°: El dominio ( que se llama también propiedad) es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Desde un punto de vista material, el objeto del Goce Singular, aparece constituido por su finalidad de cultivar la tierra, destinándola fundamentalmente a objetivos agropecuarios, siendo contrario al espíritu de la ley, la adjudicación de esta porción de terreno comunitario con el objeto de realizar un negocio jurídico – económico con su venta y enajenación.

e) El Goce Singular es exclusivo y permanente.

Los terrenos de propiedad de una Comunidad Agrícola, mientras no exista una manifestación de voluntad expresa de ésta de someter una porción específica a un régimen particular de tenencia por parte de un comunero o un tercero, debe entenderse como terreno común.<sup>13</sup> En tal condición, cualquier comunero puede usar de dicho terreno en actividades que pueden tener como límite, solo la conservación del patrimonio comunitario ambiental, y el derecho del resto de los comuneros a efectuar acciones análogas.

Al constituirse una “Lluvia”<sup>14</sup> o un Goce Singular, la situación de este terreno cambia, generándose un derecho a favor del comunero al cual se le adjudica esa Lluvia o Goce Singular.

La primera característica indicada, la exclusividad, se traduce en la facultad que surge para el comunero asignatario, de ocupar y usar exclusivamente este terreno. Puede cercarlo e impedir el ingreso a cualquier persona que no cuente con su autorización, sea o no comunero.

El segundo rasgo señalado, la permanencia, es el elemento jurídico que tal vez más importancia entrega al Goce Singular. En este caso, a diferencia de la Lluvia ( que se asigna por un tiempo determinado), la facultad del comunero sobre el Goce sin título, es indefinida en el tiempo y su término, salvo en el caso de la sanción establecida en el artículo 42 bis del D.F.L. n°5 ( que se traduce no solo en la conclusión del Goce, sino que sobre todo, en la pérdida de la calidad de comunero)<sup>15</sup> depende única y exclusivamente de la voluntad del propio comunero<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> D.F.L. n°5, artículo 1° bis b) letra d): “terreno común es aquella parte de la propiedad de la comunidad sobre la cual no se ha constituido ningún goce singular o lluvia”.

<sup>14</sup> D.F.L. n°5, artículo 1° bis b) letra c): “ Lluvia es una porción determinada de terreno de propiedad de la comunidad que se asigna a un comunero y a su familia por un período determinado”

<sup>15</sup> D.F.L. N°5, artículo 42 bis:” Si un comunero dejare de pagar las cuotas a que se refiere el artículo 18 letra g) por un plazo superior a noventa días, su porcentaje de participación en la propiedad de la comunidad no será considerado para los efectos de la aprobación de aquellas medidas que requieren de acuerdo con las normas de este decreto con fuerza de ley, la asistencia o el voto favorable de un número mínimo de comuneros. Si la deuda acumulada por este concepto, iguala o supera el valor de los derechos o cuota en a respectiva comunidad agrícola, ésta podrá pedir al juez de letras en lo civil de la comuna o agrupación de comunas en que se encuentra situada la comunidad, la adjudicación de sus derechos o cuota en compensación de lo adeudado.

<sup>16</sup> D.F.L. N°5, artículo 39°: inciso 6°: “ El asignatario de un Goce Singular distribuido en la forma establecida en la ley, no podrá ser removido sin su expreso consentimiento” .

Son las características reseñadas , la exclusividad y permanencia, en conjunto con el hecho que los Goces tradicionalmente son los terrenos más ricos y con una mayor accesibilidad al recurso hídrico, las que transforman a los Goces Singulares en la causa principal que impulsa a la celebración de contratos y enajenaciones de derechos en las Comunidades Agrícolas.

f) El Goce Singular lo asigna la Junta general de Comuneros

La facultad para adjudicar este Goce, se encuentra radicada en la primera autoridad de la Comunidad Agrícola: La Junta General de Comuneros.<sup>17</sup>

De acuerdo a las normas citadas, los Goces sin título solo pueden ser constituidos y adjudicados por la propia comunidad, a través de su primera autoridad, la Junta General de Comuneros, imposibilitándose que otra instancia, pueda intervenir en la asignación de terrenos comunitarios a quienes forman parte de la Comunidad Agrícola.

Esta facultad de asignación de la Junta, tiene como límite las normas consuetudinarias de la Comunidad, situación que aporta un elemento más de atipicidad en el tratamiento de estas organizaciones<sup>18</sup>. Ciertamente, en un ordenamiento jurídico que tiende a privar de mayor obligatoriedad a la costumbre como fuente de derecho, como es el caso del nuestro, esta norma viene a reconocer la base de tradicionalidad que caracteriza a las Comunidades Agrícolas y endosa a los operadores que deben articular la aplicación de la norma, la función de determinar cual es la costumbre en la Comunidad.

De acuerdo al actual texto legal, el procedimiento que debe establecerse en los Estatutos de cada Comunidad para realizar la asignación de un Goce Singular, debe estar constituido por las siguientes etapas:

Petición: El D.F.L.nº5 señala en el ya citado artículo 18º, que los estatutos deberán otorgar a las juntas generales, entre otras, la atribución de aprobar la distribución de los Goces Singulares y de los de aprovechamiento de aguas, “a propuesta del directorio”.

Lo anterior nos indica que la primera fase de la adjudicación de un Goce, está constituido por la lógica petición( que por razones de certeza y precisión deberá ser por escrito) ,que el comunero realiza al Directorio. La excepción a este procedimiento, podría estar constituido por la distribución de oficio realizado por la Junta General.

---

<sup>17</sup> D.F.L. Nº5, artículo 18º: “ Los estatutos deberán otorgar a las Juntas generales, entre otras, las siguientes atribuciones:...c) Aprobar la distribución de los goce singulares y los de aprovechamiento de aguas, a propuesta del Directorio. DE los primeros se confeccionará una nómina que se archivará en la oficina respectiva y, de los segundos, en la oficina de la Dirección de Agua. No se afectarán los goce singulares originarios existentes antes de la regularización de la comunidad”.

<sup>18</sup> D.F.L.Nº5, artículo 19º: “La distribución de los goces individuales deberá ajustarse , en lo posible, a la proporción de las cuotas o derechos , respetando las costumbres propias de la Comunidad Agrícola” .

Informe: El Directorio deberá presentar la petición a la Junta, pero aparece adecuado y como consecuencia de que la ley establezca que la petición se presente al Directorio y no directamente a la Junta, que el primero elabore un informe en que plasme su opinión si resulta recomendable o no acoger la petición. Recordemos que en esta materia tiene particular importancia la costumbre de la comunidad, norma consuetudinaria que deberá ser ponderada por el Directorio en el análisis de la petición y considerada en el informe que se presenta a la Junta general, conjuntamente con la petición.

Decisión: La petición del comunero, presentada e informada por el Directorio a la Junta general de Comuneros, debe ser resuelta por ésta, cumpliendo con todos los requisitos que la ley establece para el funcionamiento de esta asamblea<sup>19,20</sup>. Debe haber sido citada en la forma y plazo que señalan los Estatutos, debe reunirse el quórum necesario y debe levantarse acta, señalando con precisión, la porción determinada del terreno comunitario sobre el que se constituye en Goce Singular.<sup>21</sup>

En todo caso, y no está de más recordarlo, existen tres directrices legales que la asamblea deberá respetar:

Deberá ajustarse ( en lo posible) a la proporción que corresponda en la comunidad a la cuota o derecho del comunero ( art. 19);

Se ha de respetar las costumbres de la comunidad al respecto ( art. 19)

No podrá afectarse Goces Singulares existentes antes del reconocimiento legal de la Comunidad ( art. 18 letra c).

Anotación y archivo: la ley señala en el artículo 18º letra c), que de los Goces Singulares se confeccionará una nómina que se archivará en la oficina respectiva.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> D.F.L. N°5, artículo 16º : “ La Junta general de comuneros es la primera autoridad de la Comunidad Agrícola y sus acuerdos obligan a todos los comuneros, siempre que hubieren sido tomados en la forma establecida en el respectivo estatuto y no fueren contrarios a las leyes y reglamentos.

Las Juntas generales serán ordinarias y extraordinarias. Cada comunero tendrá dercho a un voto.

Las ordinarias se celebrarán una vez al año en lugar, sitio y hora que fijen los estatutos. Las extraordinarias tendrán lugar en cualquier tiempo.

La Junta General podrá sesionar en primera citación con la mayoría absoluta de los comuneros y en segunda citación con quienes asistan. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a menos que el presente decreto con fuerza de ley o en los estatutos se exija un quorum más alto.

Las Juntas generales ordinarias y extraordinarias podrán efectuarse con la asistencia de un abogado del servicio, a petición de ellas, para orientar a los comuneros sobre las normas legales que los afecten y servir de portavoz ante el Ministerio en relación con problemas que sean de su competencia.

También podrá asistir a las Juntas, con derecho a voz, un funcionario técnico del Servicio Agrícola y ganadero o del Instituto del Desarrollo Agropecuario.

<sup>21</sup> Si bien la ley no señala un quórum especial para el otorgamiento de un Goce Singular sin título, creemos recomendable, que por la importancia que esta forma de tenencia tiene dentro del sistema comunitario, cada Comunidad incorpore a sus estatutos quórum especiales.

<sup>22</sup> El tema de la oficina donde deben registrarse estos Goces sin título, es justamente el objeto de esta presentación.

### 3.2.2.- Naturaleza jurídica:

En este plano resulta necesario recordar que desde la dictación de la ley 19.233 y en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º transitorio de dicha ley, las Comunidades Agrícolas constituidas en conformidad al D.F.L. n°5, tienen personalidad jurídica propia, atributo que viene a caracterizar de una manera certera la relación que existe entre la comunidad y los comuneros.

La determinación de la naturaleza jurídica del Goce Singular sin título, está íntimamente relacionada con la naturaleza de la relación comuneros y comunidad, lo que nos lleva necesariamente a arribar al tema de la naturaleza jurídica de la Comunidad.

Uno de los temas que más discusión ha provocado en el estudio de la institución comunitaria, ha sido la determinación de su naturaleza jurídica, cuestión que todavía en doctrina no ha sido resuelta. En un sentido práctico, la búsqueda de la determinación de la naturaleza jurídica de la comunidad, debe tener como objetivo, obviar las dificultades que genera la institución comunitaria. Ésta, como señala la doctrina clásica“ constituye fuente permanente de discordia entre los comuneros respecto del aprovechamiento de la cosa común; inhibe las posibilidad de inversiones y mejoras, por la incertidumbre sobre la suerte definitiva del objeto; impide, en fin, la libre circulación de esos bienes comunes”<sup>23</sup>.

Existe relativo consenso que la concesión de personalidad jurídica a la Comunidad, podría obviar la mayoría de estos problemas<sup>24</sup>. Doctrinariamente, la tesis que reconoce en toda comunidad una personalidad jurídica distinta de los comuneros, “sería la solución definitiva a todos los problemas que plantea el condominio, pero ésta es labor de los legisladores y no de los comentadores de la ley”<sup>25</sup>.

Resulta claro entonces, lo progresista que desde una perspectiva jurídica implicó el reconocimiento de la personalidad jurídica a las Comunidades Agrícolas a través del mencionado artículo 2º transitorio de la ley 19.233. En el plano que nos interesa en esta parte del presente documento, la naturaleza jurídica del Goce Singular sin título, este atributo nos da las bases para aseverar que las relaciones que se establecen entre Comunidad y comuneros, pertenecen al ámbito de los créditos y no a los derechos reales.

En efecto, el derecho que tiene cada comunero a que se le asigne un terreno a título de goce singular, no es un derecho real ( un derecho que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona), sino que un crédito, es decir una facultad que permite al comunero, exigir de otro( en este caso la persona jurídica Comunidad Agrícola), una determinada prestación, en la especie, que se le asigne una determinada porción de terreno para que lo explote y cultive.

---

<sup>23</sup> Claro Solar, Luis. Explicaciones de Derecho Civil y Comparado, edic, Fascimular, Edit. Jurídica de Chile, Santiago 1979. t.I, página 256.

<sup>24</sup> El tema de la personalidad jurídica de las Comunidades Agrícolas y sus implicancias, será materia de otro documento de la presente Serie.

<sup>25</sup> J.P. Niboyet, citado por Silva Segura, Enrique. Acciones, Actos y Contratos sobre Cuota. Editorial Jurídica de Chile, 1985. Página 65.

Lo que existe aquí, es una relación entre los patrimonios de dos personas distintas: Por un lado, el patrimonio de la persona jurídica Comunidad Agrícola, dentro del cual se encuentra la propiedad del terreno sobre el cual puede constituirse el Goce Singular, y por el otro, el patrimonio del comunero, dentro del cual encontramos el crédito que le permite exigir a la comunidad, la asignación del Goce, con cargo al derecho comunitario de que es dueño.

A fin de cuentas, el único derecho real que el comunero tiene, es el que ejerce sobre su derecho o cuota, y es éste derecho real, el que lo faculta para exigir de la Comunidad, el cumplimiento de la prestación indicada.

Este derecho personal, desde nuestra perspectiva, configura para la Comunidad Agrícola, la obligación de entregar, o sea, de conferir el uso o la tenencia de la cosa y no la de transferir o constituir un derecho real.

Alguien podría afirmar que nuestra opinión es errada, y el vínculo jurídico que une al comunero con el Goce Sin título es de naturaleza real. Particular importancia tendrían en esa tesis los caracteres exclusividad y permanencia que la ley incorpora a la definición de goce y la inamovilidad que el titular de un goce exhibe frente a la comunidad.

Frente a eso nosotros podríamos oponer los siguientes argumentos.

En nuestro sistema, los derechos reales son establecidos como tales por el Legislador. El artículo 577 del Código Civil señala que “son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca”. El artículo 579 cita otro derecho real, el de censo, que es personal en cuanto puede dirigirse contra el censuario, y real en cuanto se persiga la finca acensuada. El artículo 1º del D.F.L. nº5 no define al Goce Singular sin título como un derecho real, sino como un “derecho “ que tiene un comunero para que se le realice una “asignación”, a él y a su familia para la explotación y cultivo. En otras palabras, la ley señala que el Goce Singular es una facultad que exhibe el comunero para que alguien, la Junta general de Comuneros, le realice una asignación, es decir, ejecute una prestación en su favor.

El derecho real es absoluto, porque puede oponerse a todos, el derecho personal es relativo, porque solo puede oponerse a una persona obligada. En el caso de las Comunidades Agrícolas, podemos plantear la interrogante siguiente: ¿El comunero puede exigir de cualquier persona el reconocimiento de un pedazo de terreno determinado como Goce Singular?. A nuestro entender, esta exigencia solo puede plantearla en contra de la Comunidad Agrícola, sin poder hacerlo siquiera en contra de otros comuneros.

El Goce sin título cabe dentro de la categoría derecho personal de goce, que “existe merced a un vínculo jurídico que une al titular con el dueño de la cosa: éste último, cumpliendo su obligación, pone el bien a disposición del primero para su disfrute”.<sup>26</sup>. Frente al derecho personal de goce, encontramos el derecho real de goce, que no implican vínculo jurídico entre su titular y el dueño de la cosa: “El primero goza de ella por obra de su derecho, que lo coloca en relación directa con el bien. Por tanto, el propietario ningún acto está obligado

---

<sup>26</sup> Vodanovic, ob. Cit. Pág 643

a realizar para poner la cosa a disposición del titular del derecho a Goce<sup>27</sup>. Recurriendo a la opinión citada, podemos ratificar nuestra posición analizando el mecanismo legal que la ley consagra para configurar el proceso de asignación del goce. Debe reunirse la primera autoridad de la Comunidad, la Junta General, y ésta, previo informe del Directorio, y considerando las cuotas del comunero y la costumbre de la comunidad, decidirá la asignación solicitada. El comunero no exhibe un derecho absoluto sobre una porción determinada de terreno para que le sea adjudicada, sino que ostenta un derecho, conferido por el D.F.L. n°5, para exigir de la Comunidad la asignación de un terreno para su explotación y cultivo.

En virtud de lo anotado, el comunero no puede ejercer la acción reivindicatoria en contra de la comunidad para exigir la asignación, sino que solamente puede entablar las acciones tendientes a obtener por parte de la persona jurídica Comunidad Agrícola, el cumplimiento de la obligación de hacer, asignar un terreno para la explotación y cultivo, incluso vía tribunales, cuando la Comunidad Agrícola sin expresión de causa o infringiendo la costumbre comunitaria, se negase a otorgarlo

### 3.2.3.- Enajenación de Goce Singular sin título.

Esta es una de las materias más controvertidas en la aplicación del D.F.L.n°5. A fin de cuentas, el interés de las personas que adquieren un derecho en una Comunidad Agrícola (cuota incorporal y abstracta), radica en la posibilidad de materializar dicha cuota en una porción concreta de terreno, y esa porción es justamente, el Goce Singular.

Ya señalábamos la tendencia a realizar contratos de transferencia de derechos comunitarios incorporando como objeto de esos contratos, al Goce Singular sin título, cuestión que a la luz de los elementos ya descritos del Goce sin título aparece como una situación muy discutible.

Para efectos de plantear de una manera adecuada la situación, podemos formularnos la siguiente pregunta.

¿Que es lo que puede traspasar un comunero titular de un Goce sin título?

Obviamente, solo podrá traspasar aquello de lo cual es dueño, y ese bien, de acuerdo a la normativa legal, es su cuota o derecho. Ya se señalaba que la actual redacción del D.F.L. n°5, precisa con claridad que la propiedad de estos Goces sin título, pertenece a la Comunidad Agrícola y no al comunero individualmente considerado.

En este marco, surgen las preguntas subsecuentes. ¿ el comunero puede enajenar el derecho de uso y goce que tiene sobre esa porción de propiedad de la Comunidad Agrícola? ; y ¿ que vinculación acarrearía para la Comunidad, una convención de esas características?.

---

<sup>27</sup> Vodanovic. Ob. Cit. Pág. 643

El derecho de usar y gozar esta porción de terreno denominado Goce Singular, es un bien que se encuentra incorporado al patrimonio de cada comunero, y dicho bien, puede ser objeto de negociaciones y acuerdos contractuales. Ahora, y nuevamente aparece una consecuencia más de lo establecido en el artículo 2º transitorio de la ley 19.233 (reconocimiento de la personalidad jurídica a las Comunidades Agrícolas), esta será una convención realizada entre dos partes (cedente y cesionario del derecho comunitario), frente al cual, la Comunidad Agrícola, aparece como un tercero, aplicándose el principio del efecto relativo de los contratos.

A la Comunidad, dueña de la porción del terreno asignado como Goce Singular, le resulta inoponible el acuerdo entre las dos partes indicadas, por lo que el eventual traspaso del uso y goce del terreno en cuestión, no la vinculará. A nuestro juicio, un contrato que contenga como objeto el traspaso del uso del Goce Singular, a lo más puede generar para el cedente, la obligación de obtener del órgano en el cual está radicada la facultad de asignar los Goces (la Junta General de Comuneros) la asignación al nuevo comunero, y la posibilidad para el cesionario, de concurrir a la Junta General y solicitar esta misma asignación.

Frente a esta interpretación, puede surgir el reproche de que aparece como una traba a la libre circulación de los derechos comunitarios en el mercado inmobiliario, puesto que en definitiva, las personas que manifiestan su voluntad de adquirir derechos en Comunidades Agrícolas, están interesados en las porciones concretas y materiales que ostentan o pueden ostentar los comuneros que realizan la oferta de transferencia, y no en la cuota abstracta que representa el derecho mismo.

Ciertamente no es la intención de este documento, obstaculizar las transacciones que puedan efectuarse sobre bienes y derechos comunitarios, pero los términos con los cuales el D.F.L. n°5 trata la institución de los Goces sin título, difícilmente permiten arribar a otra conclusión. Nos parece más adecuado buscar los elementos que permitan prever estos conflictos que se pueden suscitar entre adquirentes Comunidad Agrícola.

Una alternativa, es que se establezca en los Estatutos de la Comunidad, la posibilidad de que el adquirente de un derecho, tenga preferencia para que se le asigne por parte de la Asamblea, la titularidad del uso y goce sobre un terreno determinado entregado con anterioridad al cedente.

También puede incorporarse una norma estatutaria que establezca la facultad del comunero de traspasar su facultad de uso y goce sobre el Goce Singular sin título o redactar un Reglamento especial sobre las modalidades de asignación de terrenos para estos efectos.<sup>28</sup>. En la práctica, esta ha sido la modalidad que más se ha ido incorporando al proceso de reformas estatutarias que paulatinamente se ha ido desarrollando, particularmente a partir de la promulgación de la ley 19.233

---

<sup>28</sup> Una experiencia interesante en esta perspectiva, la ha desarrollado la Comunidad de Los Choros, que redactó un Reglamento que establece esta facultad del comunero asignatario para poder transferir su derecho de uso y Goce. Aquí se podría hablar de una aceptación anticipada e indeterminada de un Goce Singular, establecida a favor de eventuales compradores de derechos en la Comunidad

Otra posibilidad, es que el comunero que se apreste a transferir su derecho, obtenga de una manera previa, por parte de la Junta general de Comuneros, la promesa de asignar ese terreno al comunero adquirente. Esta figura se podría asimilar a la institución de estipulación a favor de otro, en la cual el beneficiario sería el eventual adquirente del derecho comunitario y el obligado, la persona jurídica Comunidad Agrícola. De esta manera, se estaría dando al derecho adquirido por el nuevo comunero, una certeza en cuanto al objeto material sobre el cual será ejercido, respetando las normas de disposición de los derechos y bienes comunitarios establecidos en el D.F.L. n°5.

Frente a esto surge una pregunta que en un primer acercamiento, puede provocar dificultades en la asignación y sustitución de ocupantes de Goces sin título en una Comunidad Agrícola: ¿ como debe interpretarse en este marco lo dispuesto por el artículo 39 inciso 4° del D.F.L. N° 5?. La disposición indicada, prescribe que “ los derechos de los comuneros serán indivisibles. En consecuencia, no podrán transferirse ni transmitirse el goce singular separado del derecho o cuota en la comunidad”.

Esta disposición, en la forma en que se encuentra redactada ¿ Permite entonces transferir lo que se define por el mismo cuerpo legal como Goce Singular?, ¿ La ley no impide, sino que solamente reglamenta la enajenación de estos goces sin título, exigiendo que se transfieran conjuntamente con la cuota o derecho?.¿ Parte importante entonces de lo que hemos señalado en el presente documento se desvirtúa?.

Para tener una adecuado acercamiento a las incógnitas que provoca esta disposición, se debe en primer lugar, recordar que su inclusión se originó en la ley 18.353 del año 1984. Dicha reforma, modificó el artículo 25 del D.F.L. n°5, incorporando la indivisibilidad entre Goce Singular y derecho comunitario. Esta indivisibilidad, se refería a los terrenos sobre los cuales se entregaba, por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, un título de dominio que individualizaba el derecho de propiedad sobre un terreno específico, insuficientemente denominado Goce Singular a secas, puesto que debe adosársele el calificativo “ con título individual inscrito” o simplemente “ con título”.

Al modificarse el D.F.L. N°5 por la ley 19.233 el artículo 25 fue nuevamente modificado de manera substancial, volviendo a consagrar la imposibilidad de aplicar en terrenos de Comunidades Agrícolas, normas tendientes a regularizar la propiedad inmueble.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> artículo 25, conforme a la modificación de la ley 19.233.” A las Comunidades Agrícolas constituidas y organizadas por esta ley, cuya solicitud hubiere sido aceptada por el Ministerio en conformidad con lo dispuesto en el artículo 3°, no les serán aplicables las disposiciones contenidas en el decreto ley n°2.695 de 1979, ni ninguna otra norma de saneamiento dirigida a la constitución del dominio.

El comunero que hubiere obtenido la regularización de un goce singular en conformidad al presente artículo, no podrá efectuar análoga petición respecto de otro goce individual de la comunidad.

En todo caso, procederá regularizar, mediante las normas del decreto ley n° 2.695, de 1979, el dominio de terrenos que, estando dentro del predio de la Comunidad, se encuentren en la situación que indican los artículos 22 y 40 del Decreto Ley n° 1.939, de 1977.

Al modificarse la norma en que originalmente se establecía la indivisibilidad del Goce con título y derecho comunitario, ésta se trasladó al actual artículo 39 inciso 4°. La naturaleza de derecho personal de goce<sup>30</sup> y de dominio ajeno que el Goce sin título exhibe en una relación contractual entre un comunero y un adquirente, lleva a la conclusión necesaria que la indivisibilidad anotada, sólo puede aplicarse de una manera lógica, a los Goces con título inscrito.

En definitiva, de acuerdo a esta interpretación, la posibilidad de transferencia que se deduce de la norma que establece la indivisibilidad Goce- derecho comunitario, solo es posible aplicarla al caso de los Goces Sin título.

Su inclusión en el D.F.L. n°5 formó parte de las modificaciones incorporadas a esta norma de rango legal, y se relaciona por lo tanto de una manera directa, con el terreno que nosotros denominamos Goce Singular con título. Esta disposición dice relación entonces con los Goces Singulares, que exhiben la idoneidad jurídica para ser objeto de una transferencia. Como se demostrará en el capítulo siguiente del presente documento, el Goce con título, es una porción de terreno sobre la cual un comunero tiene un derecho real de dominio y por ende, sobre el cual puede perfectamente puede ejercer la facultad de disposición.

Creemos que lo que hemos afirmado como base de lo que refiere a la naturaleza del Goce sin título, propiedad de la Comunidad y el Goce Singular sin título, como una manifestación de derecho personal de goce no se afecta por la redacción del mencionado artículo 39.

### 3.2.4.- Goces Singulares Originarios.-

El artículo 18 letra c) del D.F.L. n°5, se expresa en términos que podrían llevar a pensar que estamos en presencia de un tipo de Goce Singular diferente a los enunciados con y sin título individual: El Goce Singular Originario.<sup>31</sup>

A nuestro juicio, a diferencia de lo que aparentemente se ha pretendido en algunos procesos judiciales , el Goce Singular originario es simplemente un tipo especial de Goce Singular sin Título y cuya característica diferenciadora , radica en que son aquellos terrenos comunitarios, que exhiben una ocupación individual, desde antes del saneamiento de la Comunidad Agrícola y que recibieron un particular modo de protección por parte del D.F.L. n°5.

No se puede olvidar, que el D.F.L. n°5, más que crear un tipo especial de agrupación de propietarios de un terreno rural común, reconoció y regularizó la tenencia material de terrenos que respondían a una ocupación consuetudinaria de terrenos. Sobre estos terrenos, aparte de lo que en el lenguaje comunitario se conoce como “casco o campo común”, existían ocupaciones individuales, y lo que intenta realizar esta redacción del D.F.L n°5, es

---

<sup>30</sup> Ver nuestra notas anteriores...

<sup>31</sup> . . .No se afectarán los *goces originarios* existentes antes de la regularización de la comunidad .

ordenar legalmente esta ocupación consuetudinaria, respetando la ordenación que la cultura comunera fue instituyendo de manera material.

El artículo 18 letra c del D.F.L. N°5, debe relacionarse con el artículo 19 del mismo cuerpo normativo, que viene a completar el complejo de disposiciones que estatuye a la costumbre como una fuente de derecho de marcada importancia en el sistema comunitario.

A) El artículo 18 letra c) establece la fuerza de la costumbre de la ocupación individual de los terrenos comunitarios existente antes del saneamiento de la Comunidad, consagrando una relación de continuidad entre la ocupación material existente antes de la constitución jurídica formal de la Comunidad y las asignaciones que debe realizar la Junta General de Comuneros en el uso de las atribuciones entregadas por el D.F.L. N°5. Lo que hace la ley, al configurar esta modalidad de Goce originario, es restringir las alternativas que tienen las Juntas Generales en el uso de la facultad asignadora de Goces, estableciendo una excepción a la soberanía reconocida legalmente a las asambleas, pero sin que esto implique la consagración de un Goce con una naturaleza jurídica distinta.

B) El artículo 19 consagra el valor de la costumbre en el proceso de asignación de Goces Singulares realizadas por la Junta General, que puede o no responder en el tema de la tenencia individual, a lo que hemos reconocido como Goce Originario.

### **3.3.- GOCE SINGULAR CON TÍTULO INSCRITO.**

La ya mencionada ley 18.353, entre otras materias, introdujo la posibilidad de conceder a los comuneros asignatarios de Goces Singulares, un título de dominio individual, extrayendo el dominio del terreno sobre el cual se ejerce el goce del patrimonio comunitario e incorporándolo al del comunero específico.<sup>32</sup> La norma indicada, fue uno de

---

<sup>32</sup> Artículo 25 D.F.L. N°5, de acuerdo a modificación ley. 18353 (posteriormente modificado por la ley 19233): No obstante lo dispuesto en el artículo 8° inciso 1° del Decreto Ley n° 2.695, de 1979, los comuneros que detentan un goce singular o individual podrán acogerse a las normas del citado decreto ley, con las siguientes modalidades .

- a) La ocupación o cultivo de estos terrenos se considerará como posesión de ellos;
- b) Los derechos señalados en el Título IV del Decreto Ley n° 2.695, de 1979, sólo podrán ser ejercidos por otro miembro de la Comunidad o por la misma Comunidad de la cual forma parte.

Al practicarse la inscripción de un goce individual a favor de un comunero en conformidad al inciso 1°, dicho terreno dejará de pertenecer a la Comunidad, conservando el titular su calidad de comunero sobre el resto del predio común, en el porcentaje que se establezca en la resolución que al efecto dicte el Servicio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto Ley N° 6.695, de 1979. El porcentaje que sea deducido de la cuota o derechos del comunero pasará a repartirse a prorrata entre los restantes comuneros. No podrán transferirse ni transmitirse, separadamente, el dominio del goce singular y el derecho del comunero sobre la cuota que le corresponda en el predio común.

La inscripción citada en el inciso precedente se anotará al margen de la que ampara el predio común.

El comunero que hubiere obtenido la regularización de un goce singular en conformidad al presente artículo, no podrá efectuar análogo petición, respecto de otro goce individual de la Comunidad

En todo caso, procederá regularizar el dominio de terrenos que, estando dentro del predio de la Comunidad, se encuentren en la situación que indican los artículos 22 y 40 del decreto Ley n° 1.939 de 1977.

los puntos más conflictivos que informó el proceso de modificación del D.F.L. n°5, concluido con la promulgación de la ley 19.233. No es razón de este documento analizar de una perspectiva crítica las incoherencias e inconvenientes que tuvo la decisión legislativa de permitir el saneamiento individual sobre terrenos que ya estaban saneados comunitariamente, sino recabar como y de que manera, los efectos de la citada ley, ya derogada en una gran medida por la ley 19.233, se extienden en particular en lo que se refiere a la naturaleza jurídica de este Goce Singular con título y las características de su enajenación.

### 3.3.1.- Definición y Naturaleza jurídica.

A diferencia del Goce sin título, que responde a nuestro juicio, a la categoría de derecho personal de goce, en el caso del Goce con título, ni siquiera estamos en presencia de un derecho real de goce, sino que lisa y llanamente frente a un inmueble sobre el que ha constituido un derecho real de dominio, separado del derecho o cuota que se tiene en la comunidad y que exhibe características especiales.

Para los efectos de este documento, podemos definir a este tipo de Goce, como un bien inmueble, perteneciente originariamente a una Comunidad Agrícola y sobre el que se ha constituido un derecho individual de dominio, a favor de un comunero y por parte del Ministerio de Bienes Nacionales, a través de la aplicación del D.L. 2.695.

Resulta importante resaltar los elementos de la definición, que diferencia este tipo de propiedad, sobre otras a las que podría acceder un comunero a partir de la desafectación de otros terrenos comunitarios, v.gr. a través del procedimiento de la segregación.

- a) Es un terreno sobre el cual un comunero tiene un derecho real de dominio individual, sin concurrencia de otros titulares sobre el objeto de la propiedad. A diferencia del Goce sin título individual, es un derecho que se tiene sobre una cosa, sin respecto a determinada persona. Este tipo de Goce, no consiste en la facultad de solicitar a la Junta general de Comuneros, una determinada prestación. Como consecuencia de esto, se encuentra protegido por los instrumentos procesales que protegen este atributo: acción reivindicatoria y acciones posesorias.
- b) Este tipo de Goce, existe sobre terrenos que en una primera instancia, conformaron la propiedad de la Comunidad Agrícola. No puede entenderse que por ejemplo, existe un Goce Singular sobre terrenos, que hayan sido excluidos expresamente del proceso de saneamiento de la comunidad. La ley 18.353 tuvo como objetivo justamente excluir estos terrenos del régimen comunitario de la propiedad, que entorpecía su ingreso con facilidad al mercado inmobiliario.
- c) El dominio sobre este Goce, se formaliza por los efectos de un acto administrativo, dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales. En este caso, no interviene la voluntad del titular del dominio originario, la Comunidad Agrícola, salvo que se considere que en este caso, el silencio produce efectos a través de la aceptación tácita del proceso de saneamiento. No dejaba de ser paradójico, que el mismo órgano que reconocía la

regularidad y posesión del bien comunitario, posteriormente se viera forzado a constatar que esa posesión regular no correspondía a la comunidad, sino que a un comunero individual.

- d) El otorgamiento del título individual de dominio, implicó una rebaja en la proporción de participación en el derecho comunitario por parte del beneficiado. Esta disminución implica en la práctica, una menor participación en los beneficios que experimente y reparte la Comunidad, como por ejemplo, la cuota de animales a pastar en los terrenos comunes.

Nos hemos encontrado con Comunidades, que estiman que la rebaja de la participación en el derecho comunitario, se activaría solamente en el evento de una liquidación, proceso en el cual, el comunero asignatario de un Goce con título, experimentaría un menor beneficio de la liquidación.

Nos parece que la redacción de la norma, no habla de una disminución de derechos sometido a la modalidad de una condición, sino que se activa de manera inmediata.

Su otorgamiento, implica una inhabilidad para el comunero beneficiario, el que de acuerdo a lo establecido en el artículo 49 del D.F.L. N°5, no podrá participar en los beneficios de las eventuales segregaciones que tengan por objeto establecer propiedad individual a favor de los comuneros<sup>33</sup>.

Al respecto, ha surgido la duda si en esta materia, el comunero asignatario de un Goce con título, se encontraría absolutamente inhabilitado para acceder de manera individual, a la titularidad en otra porción de terreno dominio de la Comunidad. Creemos que esta no es una situación tan definitiva, puesto que si bien, el artículo 49, que trata del procedimiento de segregación señala esta limitación, no existe obstáculo para que se acuerde por la Junta general de Comuneros, una enajenación a favor de este comunero, no a través de lo establecido en el artículo 49, sino que por el sistema consagrado en el artículo 24 del D.F.L. n°5.<sup>34</sup> Esto resulta lógico, ya que si la Comunidad puede transferir un terreno, a cualquier persona, natural o jurídica, resultaría una aberración que no pudiese enajenarlo a favor de uno de sus miembros.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Artículo 49 D.F.L. n°5:inciso 2°: Con todo, la Junta General de Comuneros podrá autorizar la segregación o división parcial de sus terrenos comunes para establecer en la parte segregada, propiedades individuales a favor de los que figuren en la nómina de comuneros, siempre que se haga con arreglo al siguiente procedimiento:..n°3) Los comuneros que, al momento de adoptarse el acuerdo de segregar los terrenos comunes, hubieren iniciado o culminado el trámite de regularización de su goce individual por el procedimiento establecido en la ley 18.353, quedarán excluidos de los beneficios de esta segregación.

<sup>34</sup> artículo 24 D.F.L. n°5, inciso 2°: Los estatutos podrán otorgar a las Juntas Generales, la facultad de enajenar parcialmente o de gravar, total o parcialmente, los terrenos o derechos a que se refiere el inciso anterior, siempre que dispongan que los acuerdos se adopten con el consentimiento de, a lo menos, los dos tercios de los comuneros que representen no menos del 70% de los derechos inscritos.

<sup>35</sup> Esta opinión se vertió de una manera mas extensa en ORD:SE-04-120 de 26/01/2.000, remitido a la Comunidad Agrícola Punitaqui evacuado por la Seremi de Bienes Nacionales de la IV Región de Coquimbo .

### 3.3.2.- Enajenación de goce singular con título.

No pocas dificultades ha generado la existencia de dos bienes incorporados al patrimonio de un comunero titular de un goce con título, cuales son el derecho en la comunidad y el dominio sobre el goce que ya se ha separado del terreno comunitario.

Hay quienes han opinado, que al haberse aplicado sobre este terreno los efectos de la ley 18.353, el bien en cuestión deja de estar afectado por las limitaciones y regulaciones del D.F.L. N°5 y por lo tanto, pueden ser enajenados libremente, de manera independiente del derecho comunitario o viceversa. En lenguaje comunero, se ha afirmado que “un comunero puede vender el goce y quedarse con el derecho o vender el derecho y quedarse con el goce”.

Creemos que esta opinión es errada, y afirmamos, que las enajenaciones de derechos comunitarios siempre deben estar condicionadas a la transferencia del goce con título, y eso por las siguientes razones.

1. La ley que permitió la inscripción individual de los goces singulares, estableció la indivisibilidad de derecho y goce.<sup>36</sup> El espíritu de la ley al parecer fue generar la posibilidad de incorporar estos terrenos al mercado inmobiliario, pero sin alterar de una manera radical los equilibrios internos de las Comunidades Agrícolas. Debemos recordar que la ley 18.353, no solo incorporó la indivisibilidad en el artículo 25 del D.F.L. n°5, sino que también en el artículo 39.
2. Las modificaciones incorporadas por la ley 19.233, no alteraron esta modalidad de transferencia impuesta a los goces con título. En virtud de esta nueva ley, la disposición citada se reproduce y se complementa con la establecida en el artículo 39, señalando al artículo indicado en su inciso 4° que “ Los derechos de los comuneros serán indivisibles. En consecuencia, no podrá transferirse ni transmitirse el goce singular separado del derecho o cuota de la comunidad”.
3. Las normas que regulan en esta materia el efecto retroactivo de la leyes, establecen que los derechos reales que se adquieren con cargas, las mantienen si es que la nueva ley no remueve dichos gravámenes<sup>37</sup>. En el caso en comento, no ha existido una modificación de la carga. La ley 19.233 no derogó la indivisibilidad derecho- goce singular con título, sino que simplemente la complementó y ,mejoró en su redacción, al reenviar dicha norma al artículo 39, adjuntándola a la disposición que señala que los derechos en la comunidad son indivisibles.

---

<sup>36</sup> ver nota n° 24.

<sup>37</sup> Artículo 12, Ley Efecto Retroactivo de la Leyes: Todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra; pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de la nueva ley, sin perjuicio que respecto de mayorazgos o vinculaciones su hubiese ordenado o se ordenare por leyes especiales.

### 3.4.- Síntesis.

1. En las Comunidades Agrícolas, el modo de ocupación territorial más importante es el Goce Singular. Existen dos tipos distintos de Goces Singulares.
2. Uno, sin título inscrito independiente del de la Comunidad, que es un derecho personal de goce, que se ejerce en contra de la Comunidad Agrícola, y respecto del cual la Comunidad ,mantiene el derecho de dominio sobre el terreno en el cual se constituye este goce.
3. Este tipo de Goce, no puede ser transferido por el comunero, sino contando con una autorización, específica o general, de la Comunidad Agrícola y como parte integrante de un contrato que contenga la transferencia del derecho del comunero.
4. Existe un segundo tipo de Goce Singular, que tiene un título separado del de la Comunidad y sobre el cual el titular tiene un derecho de dominio individual, y que exhibe las características generales de la propiedad inmueble de naturaleza individual, reglada por el Código Civil.
5. Este Goce puede ser transferido libremente por el comunero titular, con la salvedad de que debe necesariamente contenerse en la operación, el derecho o cuota en la comunidad.

#### **4.- EL REGISTRO DE GOCES SINGULARES SIN TITULO INDIVIDUAL INSCRITO**

Tradicionalmente, las CCAA. han sido caracterizadas como unidades sociales resistentes al cambio, reticentes a la innovación y espacios de reproducción de pobreza. Dentro de los elementos endógenos que tienden a perpetuar estos juicios , se encuentra la situación jurídica que exhiben las modalidades de ocupación territorial imperantes en el sistema comunitario, las cuales a pesar de haber recibido un tratamiento relativamente sistemático a través de la ley.19233, siguen estando alejadas de los criterios generales que informan la organización, administración , determinación y disposición de la propiedad raíz en Chile.

Los conceptos que componen el entramado normativo comunitario, todavía exhiben visos de premodernidad jurídica, que inyectan en este sistema, elementos que dificultan el igualitario acceso de todos los comuneros a beneficios y recursos establecidos en su favor, distorsionan la vigencia del principios de igualdad en las relaciones intracomunitarias, imposibilitan la existencia de adecuados niveles de certeza en lo que se refiere a la distribución del espacio comunitario e impiden el conocimiento de la realidad de la propiedad a los comuneros y terceros con interés en la Comunidad.

Dentro de los conceptos reseñados, figura el Goce Singular, que recibe una definición clara por parte del legislador, fijando la norma legal, los criterios que deben acompañar el establecimiento de un sistema moderno que permita adicionar al sistema comunitario, una eficaz y justa distribución de los terrenos comunitarios, conjugando la base consuetudinaria del derecho comunitario con una necesaria formalidad constituida por un registro público.

En este plano, resulta imprescindible insistir en la existencia en el sistema comunitario, de dos tipos de Goces Singulares, de naturaleza jurídica distinta y que por ende, entregan a sus titulares facultades diferentes.

En virtud de la aplicación de la ley 18.353 dictada durante el Gobierno Militar y que tuvo por objeto debilitar las estructuras comunitarias, tanto campesinas tradicionales como las pertenecientes a minorías étnicas, aproximadamente 2.500 comuneros se acogieron a la posibilidad de obtener, en relación a la porción de terreno comunitario utilizado, un título de dominio individual, separado del título de la Comunidad. Esta modificación, obedecía a la decisión legislativa de habilitar a estos terrenos para su incorporación al mercado inmobiliario.

La ley 19.233, caducó esta posibilidad de saneamiento individual de Goce, definiendo al Goce Singular como una porción de terreno, de dominio de la Comunidad Agrícola , estableciendo el régimen de asignación de terrenos que hemos denominado Goce Singular sin título individual y prohibiendo terminantemente la aplicación de normas de saneamiento individual en terreno de propiedad comunitaria.

La misma ley 19.233, ratificó la existencia de un registro de Goces, al señalar que de los goces singulares se archivará una nómina en la oficina respectiva, planteando la necesidad, de contar con un Registro que cumpliera con los objetivos que en general tienen los registros públicos: Incorporar en las relaciones jurídicas, necesarios criterios de igualdad, certeza, publicidad, justicia

#### **4.1.- CRITERIOS QUE SE INCORPORAN AL SISTEMA DE PROPIEDAD COMUNITARIA.**

De la manera en que se ha concebido el mencionado Registro, se ha intentado incorporar al sistema comunitario, un instrumento de constatación y acopio de información de ocupación individual del territorio comunitario, que busque la incorporación de criterios de certeza, igualdad, justicia y publicidad.

##### **4.1.1.-Criterio de igualdad.**

La inexistencia de un registro de Goces Singulares, en la manera prescrita por el artículo 18 letra c) del D.F.L. n°5, hace que los comuneros asignatarios de un Goce sin título, se encuentren en condiciones desmejoradas en relación a los comuneros dueños de Goces con título.

Los comuneros con título pueden acceder con mayor facilidad a los recursos concebidos por el sistema financiero a favor de los campesinos. La imprecisión de los deslindes y la individualización del bien objeto del derecho de goce personal, dificulta su constitución como garantía. Esta es una conclusión lógica de considerar que los eventuales otorgantes de los mutuos, exigen una materialidad concreta de los bienes que aparecen garantizando de manera directa dicho crédito.

La enajenación de un derecho comunitario que tiene asignado un Goce con título, resulta mucho más fluida y entrega niveles de certeza mucho mayores, a vendedores, compradores y a las propias Comunidades Agrícolas. En la práctica, las operaciones que se refieren a derechos en Comunidades Agrícolas, se refieren substancialmente, no a la cuota abstracta que representa el derecho comunitario, sino que la porción física de terreno sobre la cual pueden ejercerse las facultades que entrega dicha cuota ideal.

##### **4.1.2.- Criterio de certeza.**

El tradicional modo de ocupación territorial de las Comunidades Agrícolas, marcado entre otros elementos por la búsqueda de los mejores suelos posibles en medio de una economía de secano, ha fijado una continua mutación en los espacios comunitarios efectivamente utilizados por los comuneros, lo que implica que en un altísimo porcentaje, no se conozca con certeza, cuales son efectivamente los terrenos que corresponde ocupar a cada comunero, afectando con ello, uno de los fines esenciales de todo sistema jurídico: Establecer los niveles mínimos de certeza que permitan una interrelación social y productiva, que garantice un grado socialmente aceptable de neutralización del conflicto.

Paulatinamente en la medida que se ha ido aumentando la eficacia de los procedimientos de extracción de aguas subterráneas ( que puede permitir transformar la utilización de estos terrenos tradicionalmente secos) y la plusvalía que han tomado los terrenos de comunidades ubicadas cerca de los centros urbanos, del borde costero o de los sectores de agricultura con altos niveles de tecnología, se han ido incorporando al tejido comunero, a través de la adquisición de derechos, actores exógenos al entramado socio-cultural comunitario, los que muchas veces, ante la inexistencia de límites formales y certeros acerca de los terrenos en los que pueden ejercer las facultades que les confiere su naturaleza de comunero optan por ocupar lo que ellos consideran adecuado, omitiendo la voluntad comunitaria. En la práctica, esto ha redundado en que intereses con mayor poder económico que las comunidades, cierren u ocupen terrenos mayores que los que corresponden, descansando en la alta probabilidad que las Comunidades, por razones materiales, no lleguen a ventilar estas controversias en instancias judiciales.

La existencia de un Registro Público, previo a estas operaciones y adquisiciones, rebajaría esta potencialidad de conflicto, al establecer de antemano, la extensión de terreno comunitario a la cual podrían acceder los nuevos comuneros, evitándose la consagración del argumento basado en el desconocimiento de la costumbre y ocupación comunitaria como base de una práctica de hechos consumados.

En esta perspectiva, se contaría con un instrumento que permitiría el proceso de positivación de la costumbre, esto es, fijar materialmente el perfil que exhiben las normas consuetudinarias que regulan la asignación de este tipo de Goces, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 del D.F.L. n°5. Una de las ventajas que tiene un sistema jurídico basado en la norma jurídica escrita, es la mayor seguridad que existe en cuanto a los componentes de aplicación de la norma jurídica. La existencia de el Registro de Goces Singulares sin título, permitirá equilibrar por un lado, el fuerte arraigo de la costumbre como modo de organización y atribución de funciones al interior de las CCAA., circunstancia que en el caso de estos Goces, como se ha visto, se consagra expresamente por el artículo 19 del D.F.L.n°5, con la configuración de un espacio, externo de cada Comunidad, en que comuneros y terceros, podrán constatar, con precisión, cuales son los límites efectivos que corresponden a los atributos de cada comunero.

#### **4.1.3.-Criterio de justicia.**

Las Comunidades Agrícolas, tienen como uno de sus principales canales de ingreso, las cuotas comunitarias que según el artículo 18 letra g) del D.F.L. n° 5 deben fijar las Juntas de Comuneros. La misma norma, establece que la cuantía de estas cuotas, dependerá de la cantidad de terreno comunitario que efectivamente utilice cada comunero. En la práctica, por la ya anotada ausencia de conocimientos efectivos acerca de los terrenos que efectivamente ocupa cada uno de los comuneros, esta proporcionalidad en las cuotas propugnada por la ley, se diluye y encontramos, que en la mayoría de las comunidades existe una uniformidad en los montos de los aportes comunitarios.

El espíritu de la ley en el artículo 18 letra g), busca imponer el criterio de que quien recibe mayor beneficio por el uso del terreno común, debe aportar con mayor fuerza al

financiamiento de la comunidad, cuestión que se dificulta con la inexistencia de un conocimiento cabal de que es lo que corresponde a cada comunero.

#### **4.1.4.-Criterio de publicidad:**

Una de las funciones que caracteriza al sistema registral de la propiedad raíz en Chile, es el dar publicidad a la propiedad territorial. Se persigue, como dice el Código Civil, ponerla a la vista de todos, en un cuadro que represente, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas. Se tiende con esta función, conservar la historia de la propiedad raíz, y permitir el conocimiento de su evolución, evitándose así los engaños de que pudieran ser víctimas los terceros.

Esta publicidad, plasmada en registros públicos que están a la vista de todos los interesados, resulta básica para la acertada evaluación que se debe hacer en los negocios inmobiliarios. En el sistema comunitario y en lo referido a los Goces Singulares sin título, esta publicidad, radica en la materialidad de ocupación y en la posibilidad de acreditar la costumbre ocupacional que se pueda verificar en su interior. Como puede apreciarse la publicidad de la titularidad del uso y goce de estos terrenos, resulta bastante aleatoria, lo que incorpora otro elemento de discriminación ante el sistema jurídico, en la situación de los terrenos comunitarios.

#### **4.2.- ARGUMENTOS QUE FUNDAMENTAN EL ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO DE GOCES SINGULARES:**

##### **4.2.1.- Argumentos jurídicos:**

La redacción actual, ratifica y simplifica el anterior tenor del artículo citado, que indicaba que correspondía a las Juntas Generales de Comuneros “ Aprobar la distribución de los goces singulares, a propuesta del Directorio; *una nómina de ellos se archivará en la Oficina de Tierras y Bienes Nacionales respectiva.*” ( Lo anotado en cursiva fue agregado por el artículo 50 de la ley 17.699, de 14 de Agosto de 1972).

Esta redacción aparece como una lógica consecuencia de que en la actualidad el Servicio indicado, ya no recibe la denominación de Tierras y Bienes Nacionales sino que simplemente “Bienes Nacionales”.

De haber querido la ley modificar la titularidad de la instancia que administra el Registro de las nóminas de goces sin título, la redacción del artículo 18 letra g) del D.F.L. n°5 habría sido radicalmente diversa. De existir la voluntad legal de, por ejemplo, ordenar la remisión

de estos antecedentes al Conservador de Bienes Raíces respectivo, debería haberlo señalado de modo expreso, tal como lo indica en los arts 27 letra a), artículo 42, artículo 43 inciso 2°, artículo 46, artículo 53 inciso 3° y artículo 56, todos del D.F.L. n°5.

El Reglamento del Conservador de Bienes Raíces es, de acuerdo a la jurisprudencia de la Corte Suprema, un Decreto con Fuerza de Ley, que establece un sistema registral que se debe calificar de Derecho Público, por lo que no es posible una interpretación extensiva o analógica de los títulos que según su artículos 52 debe inscribirse en el Registro conservatorio.

Con un esfuerzo interpretativo, se podría señalar que la asignación de un Goce Singular sin título podría encuadrar en el número 2° del artículo 52 del Reglamento mencionado, que señala que pueden inscribirse...Todo gravamen impuesto en ellos que no sea de los mencionados en los números 1° y 2° del artículo anterior, como las servidumbres, si es que llegase a considerarse la asignación de un Goce sin título como un gravamen establecido a favor de un comunero y en contra de la Comunidad. Vodanovic señala que dentro de los títulos que se pueden inscribir de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento conservatorio, se pueden comprender los gravámenes personales, cuestión que desde una perspectiva jurídica, puede resultar plausible, pero que no se complementa con la imperatividad que acompaña la redacción del artículo 18 letra g) del D.F.L. n°5. El artículo 18, no señala “ una nómina de los goces singulares podrá archivarse en la oficina respectiva”, sino que “ una nómina se archivará en la oficina respectiva”, cuestión de redacción que contiene profundas consecuencias, siendo una de ellas, justamente el concluir que no es posible entender satisfecho el mandato contenido en el artículo 18 del D.F.L. n°5, con la aplicación del artículo 53 del Reglamento del Conservador de Bienes Raíces.

Refuerza esta interpretación la inclusión por la reforma de la ley 19.233 del archivo de una nómina de la asignación de los derechos de aprovechamiento de aguas de los que la comunidad sea titular, en la Dirección General de Aguas, y no en el Registro de Propiedad de Aguas que se encuentra a cargo de los Conservadores de Bienes Raíces. Obviamente que la voluntad de la ley , tanto en lo que se refiere a la asignación de los Goces Singulares sin título como a la distribución del uso de las aguas comunitarias, es someterlos a un sistema de registro y publicidad centralizado, a cargo de un organismo administrativo especializado .

Generar una solución en torno a la institución de los Goces Singulares sin título individual inscrito, evita la incertidumbre de depender de una reforma legal que permita la inscripción de estos goces, reforma que políticamente es rechazada por las organizaciones de comunidades, resistencia que también y con mayor fuerza genera la alternativa de liquidación comunitaria.

#### **4..2.2.- Argumentos económicos:**

Un Registro con sede administrativa, regulado por el criterio del Servicio y no con la de la ganancia particular, no encarecerá el acceso y uso por parte de los beneficiarios, comuneros agrícolas, caracterizados por tradicionales niveles de pobreza financiera, circunstancia que probablemente terminaría por hacer inoperativo un registro de estas características.

El Ministerio de Bienes Nacionales es el ente administrativo que mejor conoce la realidad comunitaria y que mas facultades y deberes específicos tiene en relación a estas agrupaciones de propietarios. El levantamiento de naturaleza catastral resulta mas económicamente adecuado realizarlo desde este Servicio, aprovechando la experticia, destrezas y habilidades desarrolladas por este Servicio en el trabajo por décadas en el ámbito de Comunidades.

#### **4.2.3.- Argumentos técnicos:**

La alternativa de un registro catastral genera la ventaja anexa, que sumado a la incorporación del criterio de certeza al interior de la ocupación territorial al interior de las Comunidades Agrícolas, se genera el beneficio de recabar información geo-rreferenciada que permite conocer, de manera paralela a las características jurídicas del bien poseído, las características físicas y de infraestructura que permitirán maximizar las posibilidades de explotación de cada predio.

Independientemente de la opinión que se tenga en relación a que uno de los principales, sino el principal concepto que hoy día apunta a la satisfacción efectiva de las necesidades del mundo rural en materia de recurso tierra, es justamente el mercado de tierras, el registro de Goces Singulares, apunta a intentar aminorar alguna de las grandes falencias que diversos estudios han evidenciado del referido mercado.<sup>38</sup>:

Utilizando los criterios enunciados por el documento de la CEPAL mencionado en la nota 38 de este trabajo, podríamos anotar:

*“Derechos de propiedad poco definidos, no claramente exclusivos y transferibles, difícilmente enajenables y poco resguardados”*<sup>39</sup> El sistema de registro de goces, busca justamente, como ya se ha indicado, incorporar necesarios grados de certeza al entramado social, jurídico y económico existente al interior de las CCAA, especificando cual es la porción física que comunitariamente corresponde a cada comunero, el que puede ser enajenado conjuntamente con el derecho en la comunidad, lo que en la experiencia práctica observada en la Comunidad de Manquehua, conjuntamente con evitar los problemas que se suscitan al enajenar y comercializar inmuebles indefinidos, el valor de las transacciones,

---

<sup>38</sup> Uno de los más interesantes estudios en esta materia, fue publicado el año 2002 por CEPAL y GTZ. “ Mercado de Tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: Una realidad Incompleta”. Pedro tejo Compilador.

<sup>39</sup> “Mercado de Tierras en América Latina.....” Op. Cit.- página 435

experimentó variaciones que en algunos casos ha significado un aumento del valor del derecho comunitario de hasta 10 veces el valor inicial.<sup>40</sup>

“*Costos de transacción elevados y procedimientos de transferencia complejos*”.<sup>41</sup> De acuerdo al documento citado de CEPAL, se estima que el estado fomenta el mercado de tierras, cuando los costos de transacción e inscripción de los títulos de propiedad son inferiores al 5% del valor de la tierra. Actualmente, los cálculos que se han elaborado sobre el costo de registro, con levantamiento topográfico incluido, bordean los \$ 190.000 implica menos del 5 % del valor del derecho de acuerdo a las últimas transacciones verificables en los registros respectivos, lo que ubica al sistema por debajo del máximo tolerado para estimar una intervención estatal fomentadora del mercado de tierras. Realizando los ajustes presupuestarios propios de las conclusiones que se derivan después de la ejecución de una iniciativa piloto como la Comunidad Manquehua

“*Distorsiones en el precio de la tierra*”<sup>42</sup>. Se señala que el valor de la tierra no está determinado solo por el uso productivo del recurso, sino también por toda la utilidad adicional que proviene de su posesión.. La tenencia de la tierra sirve además, como defensa frente a la inflación, como garantía para la obtención de crédito, como medio para la percepción de subvenciones o exenciones tributarias, como fuente de poder y su posesión otorga derechos de uso del agua. Al interior del sistema comunitario, por la tendencia que existe a que las transacciones se realicen entre quienes forman parte de las mismas CCAA. la identificación clara y precisa del terreno a que da derecho la circunstancia de titular de una cuota en la propiedad comunitaria, ha tendido a darle al derecho comunitario, un valor más equivalente a la renta agrícola. La normativa vigente en el recurso aguas, ha permitido también que de la misma manera como la Comunidad tiene derecho de dominio sobre la tierra, existe un dominio comunitario sobre derechos de aprovechamiento de aguas, que debe ser distribuido de acuerdo a la ley de CCAA. por la Junta General de comuneros.<sup>43</sup>

“*Debilidad institucional*”<sup>44</sup>.- En el documento de CEPAL citado, se mencionan estudios de casos en que se evidencia la incapacidad de la instituciones para favorecer un mercado de tierras que permita un adecuado aumento de la productividad agrícola y de la equidad social: En Guatemala por ejemplo, se logró identificar que una de las principales dificultades para alcanzar una adecuado desarrollo de un mercado de esta naturaleza tiene que ver con la fiabilidad en el funcionamiento del registro de propiedad y la falta casi total de un catastro rural. En Perú se señala que no se ha reglamentado la ley más importante en esta materia, la ley 26.505 de 1995, indicándose además, que las comunidades costeñas, al tiempo de publicación del estudio no se contaba con ningún ejemplo de titulación individual de tierras comunales. Por último se indica que en República Dominicana, el sistema catastral no es operativo.

En el sistema de registro catastral de CCAA. todas estas falencias institucionales evidenciadas por los estudios de caso, se podría decir de una manera casi intuitiva, ya que

---

<sup>40</sup> Entrevista a presidente de la Comunidad Agrícola Manquehua, Mario Araya Barraza.

<sup>41</sup> Mercado de Tierras en América Latina....” Op. Cit. Página 436.

<sup>42</sup> “Mercado de Tierras en América Latina....” Op. Cit. Pág. 436.

<sup>43</sup> D.F.L. n°5.- artículo 18 letra c).

<sup>44</sup> “mercado de Tierras en América latina.....” Op. Cit. Página 438.

el registro fue concebido antes de la publicación del mencionado documento, son morigeradas por la concepción del registro.

## **5.- DIMENSIÓN ADMINISTRATIVA DEL REGISTRO:**

Recordando que el procedimiento tradicional de asignación de un goce singular sin Título Individual de Dominio Inscrito, radica en una declaración de voluntad de la primera autoridad de la Comunidad Agrícola ( La Junta general de Comuneros), que asigna o reconoce un Goce a un comunero a propuesta del Directorio, lo novedoso de la propuesta de Registro Catastral de Goces, pasa por la intervención del Servicio Público que fue designado al efecto ya en el año 1972 ( función que nunca cumplió) y el acopio de la información del procedimiento de asignación en dicha instancia pública.

Nos parece que lo definitivamente novedoso de este registro es la modalidad del acopio de los datos de asignación. La alternativa más cómoda pudo haber sido obedecer de una manera literal el mandato establecido en la ley.. “ una nómina de estos goces se archivará en la oficina respectiva”, limitándose entonces, solamente archivar la nómina entregada por cada comunidad . Eludiendo esta opción, la forma en que se ha planificado y desarrollado este Registro apunta mucho más allá, estableciendo un sistema de información, jurídica y técnica, que permite, al mismo tiempo de incorporar los necesarios criterios de justicia, igual, certeza y publicidad al interior del sistema comunitario, agregar una base de información sustancial para el conocimiento de las características físicas de cada goce, permitiendo de esta manera, establecer el goce como suficiente objeto de garantía frente a créditos y contar con información básica para el desarrollo de propuestas económicas y sociales de desarrollo, tanto en lo que se relaciona con el comunero y su familia en particular, como lo tocante al desarrollo de la Comunidad en su conjunto.

Componentes del registro:

1. Archivo del acta asignadora o reconocedora del goce: El acto jurídico que perfecciona la ocupación del goce es la manifestación de voluntad del dueño de la tierra, la Comunidad Agrícola, a través de su asamblea. Una copia del documento físico que contiene esa declaración de voluntad, debidamente autenticada,. Se archiva en el registro, contando de esa manera con un testimonio fidedigno de lo exigido por el artículo 18 letra c) del D.F.L. n°5.
2. Registro individual de cada derecho: Entendiendo que en el fondo la asignación de un goce no se realiza tanto a un comunero como a la cuota o derecho de la que él es titular, se registra de una manera específica, el goce que se asigna al derecho, señalando la fecha de la Junta que entregó el goce, la ubicación, la cabida y los deslindes. Es en torno a esta inscripción individual y básicamente a los márgenes físicos del registro, en dónde se hacen constar los actos jurídicos que constituyen la existencia del goce. Cesiones, constituciones de derechos reales como el de uso y habitación; arrendamiento; constitución de garantías.
3. Archivo del plano de cada Goce. El proceso de registro de cada goce, va acompañado por un levantamiento topográfico, realizado con instrumental que

permite geo-referenciarlo e incorporarlo a un Sistema de Información Geográfica . Es en este plano, adónde se incorporan los principales datos de información económica del terreno y que permiten realizar una evaluación más acotada de sus posibilidades de desarrollo:

- Extensión,
- ubicación,
- deslindes,
- servicios básicos ( agua, luz , teléfono);
- disponibilidad y tipo de agua para riego;
- construcciones existentes;
- tipos de cultivo,
- existencia de ganado y aves;
- tipos de cerco,
- accesibilidad,
- existencia de caminos .

4. Elaboración y actualización del Sistema de Información Geográfica de la Comunidad. Utilizando las opciones que entrega el sistema operativo Arc view, se configura y actualizan los datos que constituyen la existencia física de cada goce. Este sistema, administrado por un Servicio Público y por ende accesible a cualquier persona, es el que permite apuntar con mayor precisión las decisiones que tienden a la asignación de recursos al interior de la Comunidad.

- Para efectos productivos y que dicen relación con la calidad de suelos y la existencia de recursos hídricos.
- En materia de políticas habitacionales, para conocer la efectiva realidad de los inmuebles ocupados por los comuneros y sus familias
- En lo que se relaciona con servicios básicos, permite conocer la existencia o inexistencia de sectores que cuentan fundamentalmente con agua potable y luz
- Para efectos del mercado de tierras, permite conocer con precisión los eventuales terrenos que pueden ser objeto de transacciones y su valor relativamente cierto.

## **6.- FINANCIAMIENTO DEL REGISTRO:**

La búsqueda de recursos para materializar esta iniciativa ciertamente no ha sido de las más felices. Ya se ha insistido que el mandato legal para la configuración de un centro de acopio y registro de los goces asignados por CCAA. proviene desde el año 1972 y que desde esa fecha, absolutamente ningún goce fue registrado ( el proceso de titulación individual de los goces durante el período del gobierno militar respondió a otros objetivos y por eso no se contabilizan dentro de este registro).

El tema actual del financiamiento del registro de Goces, tiene dos grandes etapas: la primera que dice relación con la ejecución de un proyecto piloto en la Comunidad Agrícola

de Manquehua, y la segunda, que describe las vicisitudes que se han encontrado para acceder a recursos financieros que permitan reproducir la experiencia, transformando la primera experiencia en un efectivo punto de partida para un sistema registral y catastral de la propiedad comunitaria de la IV Región de Chile.

### **6.1.- Financiamiento del Registro en las Comunidades Agrícolas de Manquehua y La Calera:**

A la fecha, los únicos lugares donde se ha podido llevar adelante esta experiencia han sido la Comunidades Agrícolas de Manquehua y La Calera, ubicadas en la Comunas de Combarbalá y Ovalle respectivamente, provincia de Limarí, y su financiamiento, tuvo, en el caso de Manquehua, un doble origen:

- El 50% de su costo fue absorbido por recursos provenientes del nivel central del Ministerio de Bienes Nacionales, en el marco de lo que se conoció como Programa de Gestión Territorial de la Regularización (PGTR), y que en la fecha de elaboración del proyecto, permitía acceder a este tipo de recursos. Al momento de su postulación, incluso existieron dudas si un programa como el registro de Goces Singulares encuadraba dentro de programas tendientes al saneamiento de la propiedad irregular, ya que el goce y una Comunidad Agrícola son ejemplos de posesiones regulares. A pesar de lo anterior, y argumentando que una ocupación individual que no contaba con necesarios grados de certeza jurídica y material respecto de su ubicación, no podía ser considerada una tenencia completamente regular, se liberaron los recursos que permitieron costear la mitad del proyecto.
- El otro 50% fue entregado por los mismos beneficiarios, comuneros que estimaron la iniciativa como una buena posibilidad de modificar la situación intracomunitaria en lo referido a la asignación de terrenos, generando las condiciones además para habilitar a los derechos comunitarios para poder acceder a recursos financieros vía crédito, al configurarse una unidad físicamente identificable susceptible de transformarse en objetos de garantías.

En el caso de la Comunidad la Calera, los recursos provinieron de un convenio suscrito entre la Comunidad y la Secretaría Regional Ministerial de Coquimbo, en virtud del cual, los recursos financieros necesarios para la ejecución de este proyecto, fueron entregados por la Comunidad, entregando el Ministerio, el soporte y aporte profesional, que permitió desarrollar el trabajo en terreno.

### **6.2- Situación actual de financiamiento:**

**Recursos provenientes del nivel central:** Uno de los procesos más profundos y menos discutidos que ha experimentado Chile desde el advenimiento de la democracia el año 1990, ha sido la profundización de la privatización y disminución del aparato estatal. No por nada, en materiales de estudio de cursos internacionales de Desarrollo Rural, como el caso de Fodepal, se da como ejemplo de la terciarización de la Asistencia Técnica el caso del Instituto de Desarrollo Agropecuario INDAP.

En este marco, en que paulatinamente se ha ido restringiendo el tamaño y las funciones de los organismos que configuran la Administración Central del Estado, y siendo el Ministerio de Bienes Nacionales el administrador del registro que estudiamos, si bien existió la posibilidad de obtener del Programa de Gestión Territorial de la Regularización en una primera etapa, actualmente las restricciones presupuestarias ministeriales, han vuelto dificultosa la posibilidad de obtener recursos de dicha vía. La excepcionalidad que representan las CCAA. dentro del territorio nacional, restringidas físicamente casi únicamente a la Región de Coquimbo, su adscripción a un período de la historia jurídica de Chile que algunos quieren olvidar ( la reforma Agraria de la década de los 60), no son datos que ayudan a obtener recursos de la administración central, pero es posible esperar que en la aplicación de políticas que busquen potenciar las identidades locales y las bases que constituyen las bases de la sociedad civil rural de las regiones, las alternativas de financiamiento para experiencias como estas provenientes del Gobierno central, puedan ampliarse.

Un importante paso en esta dirección, fue la constitución de la Oficina Técnica de Comunidades Agrícolas, que busca

**Recursos Regionales:** El Gobierno regional de la Región de Coquimbo, resolvió financiar para el año 2007, el programa “ Registro de Goces Singulares”, Código Bip : 30005005-0 , que busca registrar 237 goces singulares sin título individual de dominio inscrito, en las Comunidades de Olla de Caldera, en la comuna de La Serena y La Higuera, y en Tunga Sur y Cuz-cuz , ambas de la comuna de Illapel. Esta resolución, marca una actitud que podría considerarse fundamental para la suerte de esta propuesta registral, máxime cuando en el Plan regional de Gobierno 2006-2010, se ha contemplado, como compromiso de autoridad regional, tener como meta al año 2010, registrados 1.500 goces singulares sin título individual de dominio.

## **7.- PERSPECTIVAS DEL REGISTRO.**

**7.1.- Condición actual.-** Se ha ejecutado una primera etapa en calidad de proyecto piloto en las Comunidades de Manquehua y La Calera , que ha arrojado los siguientes resultados y productos:

- Para efectos de habilitar el acceso de los goces al sistema de registro, fue necesario modificar y modernizar la normativa estatutaria interna de las Comunidades, estableciendo por primera vez y de manera formal, cual era el máximo que correspondía a cada comunero en calidad de goce, que se determinó en 6 hectáreas.
- De acuerdo a la información de los mismos comuneros, en particular en el caso de la Calera ha bajado la presión por separar el dominio de los terrenos de los goces de la propiedad comunitaria, mediante el proceso de segregación y entrega de títulos individuales a los respectivos comuneros.
- Se ha conformado un nuevo contingente de comuneros que esperan la repetición de la experiencia, con voluntad de cofinanciar la extensión de registro al resto de la propiedad de las comunidades .
- Las diversas instancias de asistencia técnica que desarrollan sus labores en la región, todavía no han acusado recibo de las posibilidades e información que se acopia en el Registro. En opinión de autoridades en el plano de la agricultura regional, estos se debe en gran medida a una lentitud de asumir los cambios por un lado y por otro, a la desconfianza tradicional que ha existido para intervenir en el marco de las CCAA. justamente por la ambigüedad que tradicionalmente ha existido en la determinación de la ocupación interna.

**7.2.- Expectativas de los comuneros.-** Existiendo plena libertad para la comercialización de los derechos de comunidad a cualquier persona ( sólo existe el límite de no poder transferirlo a una persona jurídica y que nadie puede ser titular de más del 3% de los derechos en una Comunidad Agrícola), la posibilidad de ingreso de actores ajenos a la cultura comunera es un fenómeno de presencia constante.

De la misma manera, la incorporación de estos actores exógenos a la cultura comunera , ha impulsado una creciente tendencia hacia el proceso que se denomina legalmente “segregación”, que implica en términos simples, entregar títulos de dominio individual a los comuneros, para que de esta manera, puedan en esos terrenos sobre lo que se adquiere dominio individual, constituir garantías, acceder más cómodamente a proyectos productivos o volverlos a enajenar.

De acuerdo a opiniones recabadas a nivel de dirigencia provincial y nacional de CCAA., los cuadros dirigenciales de los distintos niveles de Comunidades, ven en la amplificación de la

gestión del registro, una de los instrumentos más potentes que permitan la conservación de los principios generales sobre los que se levanta el sistema comunitario.<sup>45</sup>

El Registro, con la individualización certera de lo que se asigna a cada comunero, la incorporación del goce a un sistema geo-rreferenciado y su constancia en un registro público, permite establecer una opción efectiva y adecuada a la creciente opinión de segregar terrenos individuales y entregar títulos de dominio a cada comunero.

Esa valoración que se hace del registro por parte del estamento directivo de las CCAA, se expresa de manera patente en la intención de co-financiar la puesta en marcha del registro, intención manifestada en las cartas-compromiso que acompañan la postulación del proyecto de continuidad del registro a sus distintas posibilidades de financiamiento.

### **7.3.- Facilitación para articular instrumentos de financiamiento.**

Dentro del arco de instrumentos de financiamiento, en el cual sigue ocupando un rol preponderante el Instituto de Desarrollo Agropecuario dependiente del Ministerio de Agricultura, uno de los obstáculos que tradicionalmente han encontrado los componentes de las CCAA. ha sido la reticencia de los organismos financieros de otorgar créditos a comuneros que tienen una cuota o porción sobre un terreno común, pero no exhiben la titularidad sobre un bien específico y que facilite la constitución de garantías.

Así es posible encontrar la exigencia de constitución de garantías reales ( básicamente prenda e hipotecas) la mayoría de las líneas crediticias que implican montos altos.en las siguientes líneas de financiamiento administradas por el INDAP.:

En el paradigma de lo que en financiamiento rural se conoce como Sistemas Financieros, en contraposición al antiguo Crédito Dirigido, un porcentaje importante de instrumentos de crédito , exigen la constitución de garantías reales, siendo de ellas la más efectiva la hipoteca. La configuración de un Registro de goces singulares, que permita individualizar los terrenos específicos en los cuales los agricultores comuneros realizan sus labores, facilitaría el acceso de estos actores a estas líneas de financiamiento.

Uno de los reclamos más comunes que se encuentran al contactar a comuneros agrícolas que aspiran a acceder a líneas de financiamiento vía crediticia, es que en INDAP “ no les dan crédito por no tener título de dominio”, lo que se amplifica en el caso de la banca privada.

---

<sup>45</sup> Entrevistas a : Mirtha Gallardo, Presidenta federación Nacional CCAA; Luis Carvajal, Presidente Asociación CCAA. Prov. Choapa; Adán Cruces, Presidente CCAA. Prov. Limari., Romanina Masuero, Presidenta C.A. Los Choros; Mario Araya Presidente C.A. Manquehua; Jorge Villalobos Presidente C.A. Olla de Caldera; Carlos peralta, Secretario Ejecutivo C.A. Estero Derecho.

En la medida que el concepto de goce reciba un mayor reconocimiento y consecuentemente mayor financiamiento, la situación de estos comuneros en relación a sus dificultades para acceder a créditos debería disminuir.

#### **7.4.- Perspectivas en el entorno político y administrativo**

Al analizar la dinámica de la toma de decisiones en relación al espacio comunitario de la Región de Coquimbo, tanto de la que se proyecta desde el gobierno central ubicado en la capital de la República, como en la que se genera en la misma región, se puede percibir una apertura para entregar un mayor flujo de recursos a esta iniciativa.

Las restricciones presupuestarias que en general caracterizan a una Administración Pública que se reforma en un marco de aplicación del Principio de Subsidiariedad, han dificultado al Ministerio de Bienes Nacionales asignar mayores recursos al tema de Comunidades Agrícolas, que además se ve casi como una excentricidad dentro del conjunto de facultades ministeriales, a pesar de lo cual, las últimas señales, en particular la relacionada con los recursos destinados a financiar la constitución y funcionamiento de la Oficina Técnica de Comunidades Agrícolas, permiten esperar que la situación de las Comunidades Agrícolas y en particular las propuestas de modernizar su ocupación interna, sin alterar la sustancia comunitaria de la propiedad, puedan tener buena recepción.

No podemos dejar de recalcar que Chile es uno de los países, en el que las reformas neoliberales han encontrado su más profunda concreción. En este marco, las afirmaciones realizadas básicamente por el Banco Mundial, en el sentido que debe ser el Mercado de Tierras quien decida la asignación de recursos para aumentar la productividad agrícola y la equidad social, se materializan en la renuncia del Estado a intervenir la distribución de la tierra y su administración.

El cambio en los énfasis y prioridades que generalmente conllevan los cambios en la Administración del Estado, pueden modificar lo que acabamos de afirmar, y generar un proceso de toma de decisiones que efectivamente apunte a modernizar la asignación interna del sistema comunitario, facilitando la incorporación de crecientes unidades productivas comunitarias, al proceso de desarrollo regional.

#### **7.5.- Proyección del sistema comunitario.**

La posibilidad que el sistema de CCAA. se proyecte en el tiempo, de una manera justa y equitativa para sus miembros tradicionales, a nuestro entender se relaciona en medida importante con el desarrollo del registro catastral de sus goces.

Tenemos cifras preliminares de evidencias empíricas, que nos señalan que considerando los procesos de liquidación ( que implica terminar con la existencia de personalidad jurídica de la Comunidad por la partición), segregación ( que implica entregar título individual de dominio sobre terrenos comunitarios a los integrantes de una comunidad) y enajenación ( traspaso de terrenos comunitarios a terceros ajenos), aproximadamente el 22% de los

derechos de CCAA. de la Región se encuentran en una etapa de singularizar el dominio comunitario, lo que permite afirmar que nos encontramos en el inicio de un proceso de desintegración del sistema comunitario.

La principal, cuando no la única razón que encontramos de los comuneros para optar por esta decisión, radica en que al no tener debidamente determinado el terreno específico que usan al interior de la Comunidad, no pueden acceder a créditos ni acceder a proyectos de mayor envergadura que los relacionados con la mera subsistencia.

La habilitación efectiva a posibilidades de inversión que el sistema de sistema de Información Geográfica conlleva por un lado, entrega insumos mucho más precisos y permite ver que en realidad, las CCAA. no son tan pobres como generalmente se afirma.

En la medida que el Registro de Goces no se consolide, continuará existiendo la modalidad ambigua e imprecisa de asignación de terrenos al interior de las CCAA, situación que se ha demostrado, favorece el ingreso de sujetos externos a la cultura comunera, que al contar además y por lo general con mayores recursos económicos que los comuneros tradicionales, tienden a imponer sus condiciones y criterios de ocupación del terreno comunitario.

La expansión del registro debería forzar a los organismos que determinan los instrumentos y las medidas de asistencia técnica, adecuar sus intervenciones a las características que exhibe el sistema comunitario, las que se plasman de manera formal en todo el proceso de asignación, reconocimiento, entrega, ratificación y registro de los goces singulares. La complementación entre los elementos seculares que determinan la ocupación individual del terreno comunitario con las necesarios requisitos de claridad y certeza que requieren los modernos instrumentos de asistencia técnica, encuentra a nuestro entender, en la propuesta del Registro de Goces, un adecuado espacio de concreción.

