

Informe Consultores Vial y Palma Abogados

FIA-CD-V-2005-1-G-174

“MEJORAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS CON ENTREGA A FUTURO”

Incluye:

- Informe Final
- Contrato Tipo
- Proyecto de Ley

OFICINA DE PARTES - FIA	
RECEPCIONADO	
Fecha	15 SET 2006
Hora	11:25
Nº Ingreso	4662

MEMORANDUM

PARA: SOCIEDAD NACIONAL DE AGRICULTURA

DE: VIAL Y PALMA ABOGADOS

REF: CONTRATO AGRICOLA – PROYECTO DE LEY

FECHA: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2006

Estimados Señores:

A continuación hacemos un resumen explicativo e informe final del tema de la referencia, esto es, el desarrollo de un Contrato Tipo para la compraventa de productos agrícolas y la proposición de un Proyecto de Ley que tenga por objeto fortalecer las relaciones contractuales entre agricultores y compradores de productos agrícolas, evitando así compraventas sucesivas o paralelas de iguales productos, entre otras cuestiones.

En este trabajo analizaremos primeramente el Contrato propuesto (Adjunto N°1) y posteriormente, el Proyecto de Ley propuesto (Adjunto N°2).

- **DEL CONTRATO TIPO PROPUESTO:**

Como objeto primero de la asesoría que nos fuera encomendada, se encontraba el desarrollo de un Contrato Tipo que, amparado en el marco legal vigente, otorgara garantías a las partes de cumplimiento del mismo, particularmente, de la entrega efectiva de los bienes objeto de la operación y el pago del precio.

Ello, por cuanto, el grado de informalidad con que actualmente se desarrollan las transacciones agrícolas, sobre todo en lo que dice relación con la pequeña y mediana agricultura, afecta a ambas partes contratantes. En efecto, afecta a los agricultores, por cuanto la venta “spot” les genera flujos estacionarios, falta de capital de trabajo, y en gran medida falta de certeza en cuanto a precios y financiamiento y afecta a los industriales o compradores, por cuanto no tienen la certeza de alcanzar los “stocks” requeridos para su operación.

Por ello, creemos que una de las soluciones a dichas dificultades es la de generar una mayor conciencia en cuanto a los beneficios de promover relaciones contractuales a plazo, que obliguen a ambas partes a la realización de prestaciones recíprocas que otorguen certeza tanto jurídica como económica.

Por otro lado, debemos hacer presente que dichas herramientas, si bien son perfectibles, hoy existen en nuestro ordenamiento legal y pueden ser recogidas en mayor o menor medida en contratos que regulen las diferentes áreas de la relación entre productor y comprador.

Para ello, proponemos un Contrato Tipo que cumpla con, al menos, las siguientes características: (i) Ser simple en su comprensión y aplicación; (ii) Sea exigible de manera efectiva por las partes; (iii) Otorgue garantía o seguridad a las partes de que las obligaciones recíprocas de éstas serán cumplidas, particularmente, la entrega efectiva de los productos y el pago del precio respectivo; (iv) Contemple alguna forma de financiamiento, especialmente, para pequeños agricultores con difícil acceso al crédito; (v) Sea inicialmente a un año plazo, a fin que ambas partes puedan proyectar sus necesidades en el tiempo; y, (vi) corresponda a una compraventa de productos en los términos del artículo 1.813 del Código Civil.

Adicionalmente, la estructura del Contrato debía plantearse en términos tales que cumpliera con la característica de ser un “Contrato Tipo”, esto es, que pudiera aplicarse sin variaciones sustanciales a un variado número de negocios agrícolas. Para sortear tal dificultad, es que el contrato se dividió en un cuerpo principal, denominado “Términos Generales” y en “Anexos”.

Pasemos a analizar la estructura otorgada al contrato y los beneficios que ella plantea:

- **Bajo los *Términos Generales* se establece:**

1) Cláusula Primera: Definiciones.

El primer elemento que se desprende de esta cláusula del Contrato, en relación con el respectivo Anexo N°1, es la de otorgar especificidad en cuanto a lo que se contrata. Ambas partes desde el inicio de la relación contractual y como un elemento principal para el consentimiento, están de acuerdo que lo contratado versa sobre Productos de un lugar determinado, respecto de los cuales el vendedor tiene facultad de disponer.

El hecho que el Contrato tenga ese grado de especificidad y no verse solamente sobre determinado producto, otorga mayor seguridad a las partes. Por un lado, el comprador sabrá qué compra y, por el otro, el vendedor podrá a principio de una temporada ordenar su producción, requerir anticipos y seguir un plan de trabajo que en el largo plazo le será más beneficioso.

2) Cláusulas Segunda y Tercera: Venta y No Competencia / Origen del Producto Materia del Contrato.

Básicamente, estas cláusulas constituyen el elemento esencial del consentimiento del contrato. Se establece la venta y la naturaleza de ésta, por una parte, y por la otra, la obligación de compra y aceptación de los productos vendidos, bajo la modalidad del artículo 1.813 del Código Civil, que dispone: *“La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir (...)”*.

Adicionalmente, se establecen mecanismos de seguridad para las partes, los que si bien se encuentran implícitos en un contrato de esta naturaleza, hemos considerado importante

expresarlos, teniendo en cuenta el mercado de que se trata. Estas obligaciones dicen relación con:

- a) La obligación del vendedor de no destinar la producción comprometida a terceros distintos del comprador, salvo excedentes de producción, en los términos que se indican en el contrato.

Este aspecto es de vital importancia, ya que es dicha venta a terceros (cuando el precio spot del día es más alto al convenido) la que a lo largo del tiempo ha afectado el interés de las partes de entrar en relaciones a plazo.

- b) Declaración expresa del vendedor en cuanto a su calidad de propietario y su facultad para actuar como “señor y dueño” de los Productos. Esta declaración también es relevante para el mercado de que se trata. Debe tenerse presente que conforme al artículo 1815 del Código Civil, la venta de cosa ajena vale, pero trae las consecuentes responsabilidades para las partes.

Por ello, la declaración del vendedor es vital para otorgar certeza y seguridad jurídica al Contrato de que se trata.

- c) Facultad al comprador para adquirir de terceros el Producto, cuando el vendedor no pueda cumplir con las cantidades comprometidas. Obviamente, esta facultad alcanza sólo a las diferencias entre lo comprometido y lo efectivamente entregado.
- d) Acción de Saneamiento y Vicios Redhibitorios: Como en toda compraventa, el vendedor es obligado al saneamiento de la evicción y al resarcimiento por vicios redhibitorios. En este caso concreto, se establece limitar el reclamo por vicios redhibitorios a un número de días determinados. Ello, ya que la particularidad del mercado agrícola no hace recomendable aplicar los plazos legales generales.

3) Cláusula Cuarta: Condiciones Materiales y de Calidad del Producto.

Esta cláusula, en conjunto con el Anexo N°2 del Contrato, denominado “Reglamento de Cosecho y Estándares de Calidad”, tienen por objeto profundizar más en el entendimiento de las partes que entran en una contratación de esta naturaleza, a fin de evitar dificultades y conflictos futuros.

En definitiva, lo que se trata es de establecer estándares mínimos de calidad que conocidos por las partes, contribuyan a disminuir rechazos de Productos, reclamos, etc.

4) Cláusulas Quinta y Sexta: Cosecha y Fecha de Entrega / Precio y Condiciones del Contrato.

Al igual que en el caso anterior, a nuestro juicio el reglamentar las condiciones mínimas de cosecha y términos de entrega, constituyen un beneficio para el vendedor, por cuanto otorga mayor seguridad y garantías en cuanto a la aceptación del Producto y la disminución de los consecuentes reclamos que podría intentar el comprador.

En cuanto al precio del contrato, este se encuentra determinado en el Anexo N°1 del mismo, así como también la forma de pago del mismo. Lo importante es indicar que el Contrato deja abierta la posibilidad de otorgar anticipos del mismo y, con ello, facilitar financiamiento de capital de trabajo al agricultor, teniendo como contrapartida a ello, la garantía que se establece en el Anexo N°3 del Contrato.

Adicionalmente y también, con el objeto de otorgar mayor seguridad a las partes, se reglamentan las condiciones mínimas para evaluar el precio final y los plazos para su determinación y cierre, así como el procedimiento de facturación y pago.

Dentro de estos conceptos, y con la finalidad de disminuir y precaver los eventuales posteriores reclamos que afectan directamente al agricultor, se ha establecido la facultad de

inspección para el comprador, para que éste verifique el Producto comprometido, tanto en cantidad como en calidad.

5) Cláusulas Séptima y Octava: Transporte / Recepción en Bodega.

También nos ha parecido relevante e importante establecer las reglamentaciones mínimas en cuanto a transporte del producto y condiciones de entrega, todo ello conforme al calendario que establezcan de común acuerdo las partes.

Asimismo, hemos considerado necesario determinar de quién son los riesgos y responsabilidad en cada momento, ya sea en forma previa a la entrega, como con posterioridad a ella. Ello, no porque sea una necesidad de tipo legal, sino, particularmente, atendida la naturaleza de las partes involucradas.

En tal sentido, nos ha parecido importante que las partes estén desde un principio informadas del alcance de sus derechos y responsabilidades.

Por ello, hemos estimado necesario extender o detallar estas condiciones incluso a lo que dice relación con: (i) control de calidad durante la entrega; (ii) pesaje y medición del Producto; (iii) horarios de entrega y recepción; (iv) rechazo de partidas; (v) calidad y sanidad del producto; y (vi) reclamos ulteriores a la recepción del producto.

6) Cláusulas Novena y Décima: Vigencia / Causales de terminación anticipada del contrato.

En cuanto a la vigencia del Contrato se ha preferido limitarla a una temporada, ello básicamente porque la agricultura es uno de los sectores en donde las condiciones de precio, calidad, etc., varían fuertemente a lo largo del tiempo.

Además, en nuestra experiencia, los contratos de mayor plazo (5 o más años) en materia agrícola no siempre tienen un desarrollo normal, ya que las fluctuaciones de precio o necesidades de “stock” llevan, en una gran cantidad de casos, a disputas que acarrearán la terminación anticipada del contrato, o bien, a juicios o requerimientos que terminan entorpeciendo el normal desarrollo de ellos.

Por otro lado, se han establecido diversas causales de término anticipado, que corresponden a las habituales en relaciones contractuales a plazo (por ej. Quiebra, protesto de documentos, etc.).

6) Cláusulas Décimo Primera y Décimo Segunda: Incumplimientos / Arbitraje

En esta materia, y de la misma forma como se ha ido generalizando en variados ámbitos e incluso en algunas áreas del sector agrícola (por ejemplo: Viñas), creemos que lo más razonable es sustraer las disputas que se pudieren suscitar entre las partes de los tribunales ordinarios de justicia y llevarlas a manos de árbitros.

Creemos que el ahorro en tiempo y la ganancia en experiencia y especialización de los árbitros fortalecen en gran medida este tipo de contratos.

**7) Cláusulas Décimo Tercera, Décimo Cuarta, Décimo Quinto y Décimo Sexto:
Domicilio / Avisos y Comunicaciones / Gastos / Poder Especial.**

Como se puede apreciar de su simple lectura, estas cláusulas corresponden a reglamentaciones de habitual aplicación en todo tipo de relación contractual, que obviamente pueden ajustarse caso a caso.

**• Anexo N°1, Anexo N°2 y Anexo N°3: Términos Especiales / Reglamento de
Cosecha y Estándares de Calidad / Garantía**

No obstante que ya han sido analizados previamente, en relación con cada una de las materias con las que se vinculan, estos Anexos tienen por objeto el reglamentar las particularidades de cada una de las relaciones contractuales, sin modificar los términos generales del Contrato.

Así, la negociación de cada Contrato será más fluida y eficiente entre las partes y el mismo Contrato Tipo podrá ser aplicado a una gran cantidad de productos.

Como se aprecia del análisis efectuado, y a modo de conclusión, creemos que el Contrato propuesto, tanto en contenido y estructura, contribuirá a fortalecer la relación comercial de los pequeños y medianos agricultores con sus respectivas contrapartes, otorgando seguridades, facilidades para el financiamiento, consentimiento básico respecto de qué es lo que se compra, en qué condiciones de calidad, entrega, etc.

Estamos ciertos que si esta modalidad de operación penetra los usos y costumbres habituales de la pequeña y mediana agricultura, los beneficios para ésta se verán concretados en el corto o mediano plazo.

- **DEL PROYECTO DE LEY:**

Adicionalmente y como parte de la asesoría que nos fuera requerida, se nos pidió desarrollar o sugerir alguna herramienta que, en conjunto con aquellas ya existentes, fortaleciere al sector agrícola en lo que dice relación con sus contrapartes en materias comerciales.

Después de efectuar una análisis de la materia y de haberla discutido con la Sociedad Nacional de Agricultura, llegamos a la conclusión que uno de los factores que se debía incentivar en beneficio de los agricultores en su relación con los compradores (industriales), era la confianza de las partes en el cumplimiento de sus contratos frente a la ocurrencia de cambios en el mercado (principalmente, variaciones de precio).

La experiencia práctica ha demostrado que en el sector agrícola las ventas de Producto se encuentran sujetas, básicamente, a dos circunstancias: (i) se efectúan a quien pague más en determinado momento, sin importar si dicho mismo Producto ya se encontraba comprometido con otro comprador; (ii) la situación contraria, que dice relación con el incumplimiento del comprador cuando el precio del día es inferior al establecido en el contrato.

Así, tales circunstancias han dificultado la relaciones entre las partes y debilitando el interés de ambas de entrar en relaciones de largo plazo.

Por ello, es que después de un análisis de las distintas alternativas hemos considerado interesante proponer el Proyecto de Ley que se acompaña como Adjunto N°2 del presente informe. Dicho Proyecto, tiene como objetivo central el fortalecimiento legal del vínculo contractual que se establezca entre un agricultor y un determinado comprador, respecto de un determinado producto, mediante la creación de un Registro de Contratos Agrícolas, que haga fe de los mismos y de las partes contratantes, reconociendo a éstos el derecho a exigir el cumplimiento a término de la relación contractual registrada.

Por su parte, quien, a pesar de haber registrado su contrato, lo incumpliere vendiendo a terceros, será sancionado con la nulidad de dicho acto y será responsable –conjuntamente con el segundo adquirente- de los perjuicios que sufre el comprador de fuere perjudicado.

A grandes rasgos, el Proyecto de Ley se encuentra estructurado de la siguiente forma:

1) Título I. Del Registro de Contratos Agrícolas:

En este título se establece la creación del “Registro Especial de Contratos Agrícolas”, el que – por motivos de actual conveniencia y operatividad- estará a cargo del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas que corresponda.

En cuanto al registro mismo, se establece que cualquier persona que sea parte o tenga interés en calidad de sucesor, asignatario o cesionario, podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo el registro de cualquier contrato relacionado con operaciones agrícolas correspondientes a:

- a) Compraventa o Promesa de Compraventa de semillas y frutos de cualquiera naturaleza, cosechados, pendientes, al estado natural o elaborados, en que la obligación de entregar las semillas y frutos por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo;
- b) Compraventa o Promesa de Compraventa de sementeras o plantaciones, en cualquier estado de su desarrollo, en que la obligación de entregar las sementeras y plantaciones por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo;
- c) Compraventa y Promesa de Compraventa de Animales de cualquier especie y sus productos, en que la obligación de entregar los animales y sus productos por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo.

Tal inscripción se hará en el Registro Especial de Contratos Agrícolas que se crearía para dichos efectos y que cada Conservador de Bienes Raíces estaría obligado a llevar. Dichos registros y libros serán públicos y todo interesado tendrá acceso a ellos.

2) Título II. De Los Efectos del Registro.

En cuanto a los efectos del Registro, el Proyecto establece que el Registro de un contrato en los términos que se proponen, lo hará oponible a terceros, dará a las partes los derechos que en el mismo Proyecto se establecen y subsistirá mientras no se anote al margen la escritura de cancelación respectiva.

Como principal efecto, se establece que respecto de los contratos señalados previamente, el vendedor no podrá celebrar con terceros contratos futuros que tengan el mismo objeto y recaigan sobre los mismos bienes que los del contrato inscrito. Se establece, además, que

dichos contratos futuros que se celebren en contravención a las disposiciones del Proyecto, serán absolutamente nulos.

Al respecto, debe señalarse que la nulidad absoluta es una de las sanciones jurídicas más importantes que establece nuestro ordenamiento, encontrándose tratada la misma en los artículos 1681 y siguientes del Código Civil.

Así, el artículo 1681 del dicho Código, señala: *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes.*

La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

Respecto de la absoluta, el artículo 1682 del Código Civil señala que ésta se produce cuando en el acto o contrato concurre un objeto o causa ilícita, o la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos.

En cuanto a la capacidad para alegarla, continúa señalando el artículo 1683 del Código Civil: *“la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparece de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba; puede asimismo pedirse su declaración por el ministerio público en el interés de la moral o de la ley; y no puede sanearse por la ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo que no pase de diez años.”*

Como se puede apreciar, la sanción propuesta en el Proyecto de Ley es muy relevante, teniendo como ventaja el hecho que la misma resulta ejemplificadora para quienes pretendan vulnerar la norma propuesta.

Además, se establece que el Registro, cuando el contrato se hubiere otorgado por instrumento privado celebrado ante Notario Público u oficial del Registro Civil, conferirá al contrato

fuerza ejecutiva respecto de las obligaciones que emanan del mismo, aplicándose respecto de la ejecución, las normas generales relativas al Juicio Ejecutivo. Así, las partes y, en particular, el vendedor (agricultor) tendrá título ejecutivo para perseguir el pago del precio establecido en el contrato, circunstancia que claramente constituye una ventaja.

Esta circunstancia, hace que la exigibilidad del Contrato registrado sea más efectiva y expedita que la del contrato no sujeto a registro, constituyendo –en consecuencia- un incentivo para la utilización de la metodología propuesta.

Por último, como efecto adicional se ha propuesto establecer una responsabilidad solidaria de quienes actuaren en contravención a lo que se señala en Proyecto y procedieren a celebrar contratos futuros que tengan el mismo objeto y recaigan sobre los mismos bienes que los del contrato inscrito.

3) Del Reglamento:

Conjuntamente con el Proyecto de Ley se acompaña un Proyecto de Reglamento, que tiene por objeto resolver cuestiones de aplicación y operatividad del Registro que se pretende crear.

Dicho Reglamento cuenta con dos Títulos que dicen relación básicamente con: (i) El Repertorio, Su Objeto y Organización; (ii) Del Registro, Su Organización y Publicidad.

A modo de conclusión, creemos que la propuesta en cuestión constituye un punto de partida para elaborar nuevas herramientas que tengan la eficacia necesaria para potenciar el mercado agrícola Chileno.

Para ello, creemos que lo fundamental parte por otorgar a las relaciones jurídicas y comerciales entre agricultores y sus compradores, seguridad y certeza jurídica, ambas circunstancias que el presente Proyecto de Ley pretende potenciar.

VIAL Y PALMA

Manuel José Vial Vial

Rodrigo Guzmán Karadima

Adjuntos:

- 1) Contrato Tipo: Términos Generales; Anexos N°1, 2 y 3
- 2) Proposición de Proyecto de Ley y su Reglamento

ADJUNTO N°1

TERMINOS GENERALES

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES A PLAZO

El presente contrato fija los términos generales del contrato de compraventa a plazo suscrito por las partes que se indican el anverso del presente contrato. Los Anexos a los términos generales aquí indicados son parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales.

PRIMERO: **Definiciones.**

El Vendedor declara ser dueño de las cantidades de Producto individualizadas en el Anexo N°1 del presente contrato, que se encuentran plantadas en el predio, que se individualiza en el mismo Anexo indicado. Tal Anexo N°1 corresponderá a los Términos Especiales del presente contrato.

Por su parte, el Comprador declara ser una compañía que para el desarrollo de su giro y actividad de la compra y abastecimiento de Producto.

SEGUNDO: **Venta y No Competencia.**

Por el presente instrumento, el Vendedor vende, cede y se compromete a entregar al Comprador o a quien éste designe, bajo su exclusiva responsabilidad, para quienes compran, aceptan y se obligan a recibir sus representantes ya citados, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 1.813 del Código Civil, las cantidades de Producto que se indican en el Anexo N°1 indicado, provenientes del predio agrícola indicado en el anverso del presente contrato, durante la vigencia del presente contrato.

El Vendedor se obliga a no destinar ninguna parte de la producción de Producto, ubicada en el predio individualizado, para la venta a terceros distintos del Comprador, ya que dicha producción está destinada a satisfacer los requerimientos de este Contrato. En cuanto a los excedentes de producción, en los términos que se indican en la Cláusula [____], y previa autorización del Comprador, el Vendedor podrá venderlo a terceros a precio de mercado.

TERCERO: Origen del Producto Materia de este Contrato.

El Vendedor declara que se encuentra facultado y en condiciones para dar cumplimiento al presente contrato. El Vendedor declara que es y puede actuar como señor y dueño sin ningún tipo de limitación ni prohibición respecto de los bienes que por este acto vende y que en el ejercicio de tales facultades se encuentra expresamente autorizado para dar cumplimiento a todas y cada una de las estipulaciones del presente instrumento, muy en especial para transferir el Producto al Comprador en los términos y oportunidades estipuladas.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento que el Vendedor no pueda cumplir con las cantidades de Productos a entregar al Comprador en virtud de lo señalado en el presente contrato, el Comprador se entenderá facultado para adquirir, a cualquier título, Producto a terceros distintos del Vendedor.

El Comprador podrá exigir al Vendedor, las garantías necesarias para asegurar la entrega de Producto comprado. No obstante tales garantías, el Producto materia del presente contrato deberá encontrarse, al momento de su entrega al Comprador, libres de todo gravamen, prendas, prohibiciones y derechos de terceros y de cualquier otro impedimento, con excepción de aquellos establecidos en favor del Comprador, asumiendo el Vendedor la responsabilidad legal pertinente.

El Vendedor asume plena responsabilidad respecto de la producción de Producto materia de este contrato, obligándose al saneamiento en conformidad a la Ley. No obstante lo anterior,

solamente podrán reclamarse de los vicios redhibitorios dentro del plazo de ☐ días hábiles contados desde la recepción de cada partida de Producto.

CUARTO: Condiciones Materiales y de Calidad de Producto.

Las condiciones materiales y de calidad de Producto objeto de este contrato, se registrarán íntegramente y por todo el tiempo de esta contratación, por el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad proveído por el Comprador, el que conocido y aceptado por el Vendedor, se entiende parte integrante de este contrato y se incorpora como Anexo N° 2 del mismo.

QUINTO: Cosecha y Fecha de Entrega.

La cosecha de Producto y su carguío hasta la planta de recepción del Comprador se realizará conforme a lo que al efecto se consigna en el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad antes indicado, sin perjuicio de las debidas coordinaciones que al efecto deberán concordar las partes.

Las entregas diarias de Producto por parte del Vendedor, no podrán exceder la capacidad de recepción y de procesamiento diarios de las plantas respectivas, debiendo seguir al efecto el Vendedor el Plan de Entrega que, con 2 semanas de anticipación al inicio de la cosecha, entregará el Comprador al Vendedor.

El Vendedor, o quien éste con la debida anticipación designe, deberá coordinar con el Comprador, o con quien éste designe con la debida antelación, antes del inicio de cada cosecha y durante el desarrollo de la misma, lo referente a metodología, ritmo de cosecha y programa de corte en relación con las capacidades de procesamiento total, diaria, semanal y mensual de la o las plantas receptoras del Comprador. En todo caso el Comprador deberá asegurar la disposición de la infraestructura de procesamiento necesaria, para la recepción de Producto materia de este contrato, conforme a los términos y ritmos de cosecha previamente

coordinados. Todos los gastos de cosecha, carga sobre el transporte y traslado hasta la planta receptora respectiva, serán de cargo del [Vendedor].

SEXTO: Precio y Condiciones del Contrato.

El Comprador comprará al Vendedor las cantidades de Producto que se indican en los Términos Especiales del contrato, conforme los términos del Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad ya citado, más IVA.

El Vendedor se obliga a que el Producto a ser entregado y transferido sea de la calidad indicada en el Anexo N°2 denominado Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad.

El precio y la forma de pago y facturación del mismo, son las que se señalan en los Términos Especiales, correspondientes al Anexo N°1 del presente contrato, que firmado por las partes se entiende formar parte de él.

Por su parte, dentro de los 10 días siguientes al término de la cosecha, el Comprador hará el cierre de las entregas físicas correspondiente a dicho periodo. Una vez realizado dicho cierre físico ("el Cierre"), el Comprador informará al Vendedor dentro de los [_____] ([]) de efectuado tal cierre, los resultados del mismo, indicando la cantidad total recibida, su fecha de recepción, y cualquier otro antecedente relacionado con precio total, anticipos ya pagados u otros, conforme lo establece el Anexo N°1.

El Vendedor deberá efectuar la facturación correspondiente al precio no pagado o su saldo, debiendo emitir y entregar la factura respectiva, la que a su turno deberá ser íntegramente pagada por el Comprador dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha de recepción de la misma.

El Vendedor podrá hacer observaciones respecto del Cierre, las que deberán efectuarse dentro de los cinco (5) días de recibido éste por parte del Comprador. Efectuadas que sean las

observaciones, el Comprador tendrá el plazo de cinco (5) días para aceptarlas o rechazarlas, total o parcialmente, comunicando en dicho plazo su respuesta al Vendedor. En caso de existir desacuerdo entre las partes al respecto, la diferencia será resuelta por el árbitro que se indica en el presente contrato.

El Comprador se encuentra investido de todas las facultades inspectivas que considere necesarias para verificar que efectivamente el Vendedor dispondrá de Producto en cantidad y calidad suficiente para dar cumplimiento a las obligaciones que para ella emanan del presente Contrato. En particular, el Comprador tendrá acceso a toda la información de que al efecto disponga el Vendedor y podrá, previa coordinación con éste, efectuar todas las visitas a terreno e inspeccionar todas las plantaciones o siembras que estime pertinentes para lo cual el Vendedor dará todas las facilidades. El ejercicio de este Derecho será facultativo para el Comprador y su no ejercicio no será excusa para el Vendedor en el incumplimiento de las obligaciones que imponga el presente contrato

SEPTIMO: Transporte.

El transporte y carguío, así como el costo y responsabilidad del traslado de [producto] desde el predio agrícola en que se producen hasta la planta receptora del Comprador que éste determine, serán de cargo del Vendedor.

El traslado de Producto se efectuará según las normas que señale el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad ya citado.

Todo el Producto cosechado durante un día calendario, debe ser transportado y entregado en la planta respectiva dentro del plazo máximo indicado en el Anexo N°2, denominado Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad ya citado, a objeto de conservar la calidad de éste, a menos que el retardo en la recepción sea imputable a la responsabilidad del Comprador.

Todo lo relativo a las condiciones del transporte de Producto deberá regirse por lo establecido en el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad ya citado.

Todos los riesgos del Producto cosechado, y mientras no sea debidamente recepcionado conforme por el Comprador, serán de cuenta y cargo del Vendedor, cualquiera sea la naturaleza de estos riesgos. El Comprador se hace responsable del Producto sólo una vez recepcionado conforme. El Comprador deberá adoptar las medidas razonables y necesarias en orden a que dentro de la planta receptora existan adecuadas medidas y procedimientos de seguridad y de celeridad del proceso de recepción.

OCTAVO: Recepción en Bodega.

- (a) **CONTROL DE CALIDAD:** Del contenido de la carga de cada transporte que efectúe el traslado del Producto, se sacarán muestras representativas de la misma para efectuar los exámenes de laboratorios y de calidad que se indican en el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad. El Vendedor tendrá libre acceso a esta medición.
- (b) **PESAJE Y MEDICIÓN:** El pesaje del Producto entregadas será hecho en la romana del lugar de recepción del Producto, pesaje que podrá ser presenciado por el Vendedor. El Comprador por cada partida recibida, emitirá un “Informe de Recepción”, en el que se indicarán los kilos físicos recibidos y el resultado de los exámenes de laboratorio y la bonificación o castigo de la partida. El Vendedor tendrá libre acceso a la revisión y calibrage de todos los instrumentos de pesaje y medición utilizados por el Comprador en su planta receptora, y en este contexto podrá exigir las correcciones y arreglos que sean menester.
- (c) **HORARIOS:** Estos serán los prefijados y comunicados con anticipación de al menos una semana por el Comprador al Vendedor.

- (d) **RECHAZO DE PARTIDAS:** El Comprador estará facultado para rechazar en el acto de la entrega, determinadas cantidades o partidas de Producto. Tales rechazos deberán ser fundados y podrán realizarse, para todos los casos establecidos en el Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad, ya citado. Cualquier reclamación sobre el rechazo de una partida al momento de su entrega deberá ser resuelto de común acuerdo por las partes. A falta de tal acuerdo, la resolución corresponderá al árbitro que se designa en los presente Términos Generales. En el evento de considerarse infundado el rechazo, el Comprador será responsable de los perjuicios que dicho rechazo hubiere ocasionado al Vendedor, incluyendo los costos asociados.
- (e) **CALIDAD Y SANIDAD DEL PRODUCTO:** Todos los problemas que presente el Producto recepcionado por concepto de condición, calidad y/o sanidad, o cualquier otro se castigarán en su reconocimiento de Kilo a pagar conforme las normas del Reglamento de Cosecha y Estándares de Calidad, ya citado.
- (f) **RECLAMOS ULTERIORES A LA RECEPCION DEL PRODUCTO:** En el evento de existir reclamos posteriores a la recepción del producto por parte del Comprador, éstos deberán ser resueltos directamente entre las partes, y a falta de acuerdo entre ellas, por el árbitro que se instituye en el presente documento.

NOVENO: Vigencia.

El presente contrato tendrá vigencia desde la fecha de su suscripción hasta el término de la cosecha del Producto y su entrega al Comprador en los términos del presente contrato y sus Anexos.

DECIMO: Causales de terminación anticipada del contrato

Sin perjuicio de otras causales de terminación anticipada del presente contrato establecidas en el mismo o que sean aplicables en virtud de la legislación general, el presente contrato terminará ipso facto en forma anticipada en los siguientes casos:

- (i) Quiebra o notoria insolvencia de la Vendedora ;
- (ii) Presentación, por parte del Proveedor, de proposiciones de convenio preventivo.
- (iii) En el evento que el Vendedor caiga en cesación de pago de una o más obligaciones para con el Comprador o cualquier tercero.
- (iv) En el evento que se protestaren al Vendedor uno o más documentos que individualmente o en su conjunto superaren los \$[_____].

Para que opere la resolución ipso facto recién señalada será necesario que el Comprador envíe una comunicación escrita en tal sentido al Vendedor, al domicilio que se indica en la comparecencia del presente contrato.

DECIMO PRIMERO: Incumplimientos.

El incumplimiento grave por cualquiera de las partes, de cualquier obligación relevante establecida o que surgiere de este instrumento, autorizará a la parte diligente para demandar la terminación del presente contrato, con la consecuencial indemnización de perjuicios.

Asimismo, la parte diligente estará facultada para exigir el cumplimiento forzado del contrato más los perjuicios correspondientes.

Lo anterior es sin perjuicio que si alguna de las partes incumple una obligación que no ha sido calificada de relevante, la parte diligente podrá accionar de ejecución forzada y/o de indemnización de perjuicios.

DECIMO SEGUNDO: Arbitraje.

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez, exigibilidad, cumplimiento, incumplimiento, oponibilidad, nulidad, resolución, terminación, o ejecución de los actos, contratos y documentos que suscriban con motivo del presente contrato o por cualquier otro motivo, será resuelta directa y amigablemente por las partes. En el evento que, dentro del plazo de 30 días contados desde el requerimiento escrito que en tal sentido una de las partes haga llegar a la otra, las partes no lograren llegar a un acuerdo, las dificultades o controversias surgidas entre ellas serán sometidas a arbitraje ante un árbitro arbitrador. Para estos efectos las partes designan en tal calidad a don [_____]; en caso que el árbitro antes designado no pudiese o no quisiere aceptar el encargo las partes designan a don [_____].

Las partes renuncian expresamente a las causales de implicancia y recusación que pudieren hacer valer respecto de las personas de los árbitros designados precedentemente.

Para el caso que ninguno de los árbitros nombrados pudiese o quisiere aceptar el cargo de árbitro, o que habiéndolo aceptado dejare de ejercerlo las cuestiones serán resueltas conforme al Reglamento pertinente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, el cual consta de la escritura pública otorgada el 10 de Diciembre de 1992 en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, modificada por la escritura pública otorgada el 18 de Agosto de 1995 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, en este caso el árbitro, también deberá tener la calidad de árbitro arbitrador.

Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su Competencia y/o Jurisdicción.

Las partes confirman que, previo a la constitución del Tribunal Arbitral, los Tribunales de Justicia serán competentes para decretar las medidas prejudiciales que aquellas soliciten. El Tribunal Arbitral deberá posteriormente decretar o no la mantención de las medidas prejudiciales decretadas por la justicia ordinaria, complementarlas o bien modificarlas, una vez que le sea presentada la demanda. Después de constituido el Tribunal Arbitral toda medida precautoria deberá serle precisamente solicitada a éste.

El arbitraje tendrá lugar en la ciudad de Santiago.

DECIMO TERCERO: Domicilio.

Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan domicilio en Santiago y se someten a la Competencia y Jurisdicción del Tribunal Arbitral establecido en el presente contrato; y de los Tribunales con asiento en la comuna de Santiago, en cuanto fuere pertinente.

DECIMO CUARTO: Avisos y Comunicaciones.

Todas las comunicaciones, avisos, notificaciones y entregas que deban o puedan efectuarse entre las partes con ocasión del presente contrato, se entenderán efectuados para todos los efectos legales una vez remitidos por correo certificado, solicitando confirmación de recepción, o entregados por mano o enviados vía fax o email a las direcciones indicadas en el anverso del presente contrato.

DECIMO QUINTO: Gastos.

Todos los gastos y demás derechos que demande el perfeccionamiento del presente contrato, serán de cargo de la Vendedora.

DECIMO SEXTO: Poder Especial.

Se faculta al portador de copia autorizada del presente contrato para requerir las inscripciones, subinscripciones, anotaciones, etc. que del mismo fuera procedente en los registros que corresponda, en especial respecto de la prenda agraria que se constituye en el Anexo N° 2 del presente contrato

COMPRADORA

VENDEDORA

ANEXO N°1

TERMINOS ESPECIALES

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES MUEBLES A PLAZO

PARTES VENDEDORA:

NOMBRE:
CEDULA NACIONAL DE IDENTIDAD O RUT:
DOMICILIO:
EMAIL:
TELEFONO:

REPRESENTANTE LEGAL:
CEDULA NACIONAL DE IDENTIDAD O RUT:
DOMICILIO:
EMAIL:
TELEFONO:

PREDIO OBJETO DEL CONTRATO:

PRODUCTOS OBJETO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

PARTE COMPRADORA:

NOMBRE:
CEDULA NACIONAL DE IDENTIDAD O RUT:
DOMICILIO:
EMAIL:
TELEFONO:

REPRESENTANTE LEGAL:
CEDULA NACIONAL DE IDENTIDAD O RUT:
DOMICILIO:
EMAIL:
TELEFONO:

PRECIO DEL CONTRATO:

FORMA DE PAGO:

OBSERVACIONES ESPECIALES:

ANEXO N°2

REGLAMENTO DE COSECHA Y ESTANDARES DE CALIDAD

El siguiente reglamento regirá para la Cosecha 20[], respecto de [producto], conforme al Contrato de fecha [], suscrito entre [Comprador] y [Vendedor], del que el presente documento constituye su Anexo.

1. Lugar de Recepción

La entrega de [producto] se realizará en la siguiente Planta Receptora:

Dirección: []

2. Horario de Recepción

Lunes a Viernes : De 0[] hrs. a [] hrs.

Sábados : De 0[] hrs. a [] hrs.

3. Planificación de la Recepción de [producto]

La programación de la cosecha estará a cargo del personal que el efecto designe el Comprador, teniendo especialmente presente las condiciones productivas de los predios explotados por el Vendedor.

4. Cosecha de [producto]

El Vendedor no podrá dar comienzo a la cosecha sin que cuente con la autorización escrita y expresa del Comprador, en tal autorización se considerara asimismo la cantidad de [producto], tanto máxima como mínima a cosechar diariamente.

Toda partida de [producto] que ingrese a una Planta receptora del Comprador, deberá ir acompañada de la correspondiente guía de despacho del Vendedor, debidamente timbrada por el S.I.I. y en perfecto cumplimiento de la normativa aplicable. El no cumplimiento de esta disposición significará la no recepción de la partida.

5. Transporte de [producto]

El transporte de [producto] desde el predio hacia la Planta Receptora es de responsabilidad del Vendedor, el cual debe contar con **al menos** las siguientes características sanitarias: estar libre de óxido, recubierto idealmente con pintura epóxica o con alguna capa plástica. [Por otra parte de usarse envases, estos deben ser **exclusivamente cajas cosecheras o bandejas de plástico** y no deben contener elementos extraños como clavos, pernos, piedras y, especialmente, restos de sarmientos, ramas u hojas].

De no cumplirse con las condiciones señaladas, el Vendedor será sancionado con un []% de castigo sobre el total de la partida.

6. Exámenes de Laboratorio y Calidad

[]

7. Características y Condiciones de las [producto]

[]

8. Descarga de [producto]

- Respecto de la labor de descarga de [producto] en la Planta Receptora, esta faena será realizada por personal del Comprador.

9. Personal Encargado

- La calificación de la calidad del [producto] a recibir será realizado en la Planta Receptora por el Comprador o por el encargado que éste designe.

ANEXO 3

GARANTIA / PRENDA

A fin de garantizar la restitución íntegra y total del anticipo del precio ascendente a \$[] estipulado en los Términos Especiales del presente contrato, en el evento de incumplimiento del Vendedor y la entrega de los Productos comprados en los términos establecidos en el presente contrato, el Vendedor, ya individualizado en la comparecencia del presente instrumento, viene en constituir Prenda Agraria, conforme lo establece la Ley 4.097 y sus posteriores modificaciones, sobre las Plantaciones de [producto] que son de su propiedad, y se encuentran ubicadas en:

[individualizar predios]

ADJUNTO N°2

PROYECTO DE LEY

DEL REGISTRO DE CONTRATOS AGRÍCOLAS

TÍTULO I. DEL REGISTRO DE CONTRATOS AGRICOLAS

Artículo 1°.- Créase el Registro Especial de Contratos Agrícolas que estará a cargo del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas que corresponda.

Artículo 2°.- Cualquier persona podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo el registro de cualquier contrato relacionado a operaciones agrícolas, de los señalados en el Artículo 4° siguiente, en el que sea parte o tenga interés en calidad de sucesor, asignatario o cesionario.

Artículo 3°.- Para el registro de los señalados contratos, estos deberán constar por escritura pública o bien por instrumento privado celebrado ante un Notario Público u oficial del Registro Civil, en las comunas en que no haya Notario.

Artículo 4°.- Los contratos susceptibles de inscripción, deberán recaer exclusivamente en:

- a) Compraventa o Promesa de Compraventa de semillas y frutos de cualquiera naturaleza, cosechados, pendientes, al estado natural o elaborados, en que la obligación de entregar las semillas y frutos por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo;

- b) Compraventa o Promesa de Compraventa de sementeras o plantaciones, en cualquier estado de su desarrollo, en que la obligación de entregar las sementeras y plantaciones por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo;
- c) Compraventa y Promesa de Compraventa de Animales de cualquier especie y sus productos, en que la obligación de entregar los animales y sus productos por parte del vendedor se encuentre sujeta a plazo.

Artículo 5°.- La inscripción se hará en el Registro Especial de Contratos Agrícolas, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas correspondientes al predio en que se encuentren los objetos de la compraventa o promesa de compraventa, consignado en el contrato. Si los objetos se encuentran ubicados en más de un predio, o bien, un predio abarca la jurisdicción de más de un Conservador de Bienes Raíces, la inscripción se hará en cada uno de ellos. De las inscripciones anteriores se dejará constancia en un libro denominado Repertorio y se archivará copia del contrato respectivo.

Artículo 6°.- Un Reglamento especial determinará la forma y modo de llevar el Registro de Contratos Agrícolas, la manera de proceder a las inscripciones y las indicaciones que deben contener los certificados de registro.

Artículo 7°.- El Registro y los libros pertinentes serán públicos y cualquier interesado tendrá acceso a ellos, pudiendo solicitar a su costa copia de uno o más de los registros efectuados.

TITULO II. DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO

Artículo 8°.- El Registro de un contrato efectuado de la forma que se indica en la presente Ley y su Reglamento, lo hará oponible a terceros, dará a las partes los derechos e impondrá las obligaciones que se señalan en la presente Ley, y subsistirá mientras no se anote al margen la escritura de cancelación que, otorgada de la misma forma señalada para el contrato, se agregará al Registro respectivo.

Respecto de los contratos señalados en el Artículo 4° letras a) a c), que se hayan registrado de acuerdo a lo prescrito en esta ley, el vendedor no podrá celebrar con terceros contratos futuros que tengan el mismo objeto y recaigan sobre los mismos bienes que los del contrato inscrito. Dichos contratos futuros que se celebren en contravención a las disposiciones de esta ley serán nulos absolutamente.

Para los efectos de este artículo, se entenderá por contrato futuro, todo contrato celebrado por el vendedor con persona distinta al comprador compareciente en el contrato sujeto a Registro, con posterioridad a la fecha del Registro.

Artículo 9°.- El Registro respectivo, y sin perjuicios de otras normas particulares aplicables, hará fe entre las partes:

- a) Del hecho de haberse otorgado el contrato respectivo y su fecha;
- b) De las partes del mismo.
- c) Del plazo, naturaleza del contrato y demás disposiciones de éste.

Respecto de terceros, hará fe de lo señalado en las letras a) y b) anteriores.

Artículo 10°.- Adicionalmente, el Registro del contrato, cuando éste se hubiere otorgado por instrumento privado celebrado ante un Notario Público u oficial del Registro Civil, conforme se ha indicado, conferirá al mismo fuerza ejecutiva respecto de las obligaciones emanadas de éste, aplicándose respecto de la ejecución, las normas generales aplicables al juicio ejecutivo establecidas en el Libro Tercero, Título I del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 11°.- Quienes actuaren en contravención a lo indicado en el inciso segundo del artículo 8° anterior, responderán solidariamente de los perjuicios que tuvieren su causa en el referido incumplimiento.

Artículo 12°.- Lo señalado en la presente Ley y su Reglamento, es sin perjuicio de lo que se disponga en otras para fines específicos.

REGLAMENTO DE LA LEY N°[] SOBRE REGISTRO DE CONTRATOS AGRICOLAS

TITULO I. DEL REPERTORIO, SU OBJETO Y ORGANIZACIÓN

Artículo 1°.- Los Conservadores de Bienes Raíces tendrán un libro, denominado Repertorio, para anotar los contratos agrícolas que cumpliendo con las disposiciones de la Ley N°[], fueren requeridos a registro.

Artículo 2°.- El expresado libro estará encuadernado, foliado y cubierto con tapa firme.

Artículo 3°.- En la primera página, el Conservador de Bienes Raíces pondrá constancia bajo su firma del número de fojas que contenga el libro. Dicha constancia deberá efectuarse en presencia de un Notario con asiento en la comuna o agrupación de comunas respectiva.

Artículo 4°.- Cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones siguientes:

- 1°.- El nombre y apellido de la persona que presenta el título;
- 2°.- La naturaleza del contrato cuyo Registro se solicita;
- 3°.- Las partes y demás comparecientes en el contrato y la naturaleza de la comparecencia en los mismos.
- 4°.- La hora, día y mes de la presentación a registro.

Artículo 5°.- Cada columna se encabezará con el rótulo de la enunciación que debe figurar en ella.

Artículo 6º.- Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los contratos.

Artículo 7º.- El Repertorio se cerrará diariamente, y esta diligencia se reducirá a expresar la suma de anotaciones hechas en el día, con especificación del primero y último número de la serie general del Repertorio que ellas comprendan, la fecha y la firma del Conservador.

Artículo 8º.- Si no se hubieren hecho anotaciones en el día, se pondrá el debido certificado haciendo constar la falta de ellas.

TITULO II. DEL REGISTRO, DE SU ORGANIZACION Y PUBLICIDAD

Artículo 9º.- El Conservador llevará un libro, denominado Libro de Registro, en el que se agregará copia de los contratos cuyo registro sea requerido.

Artículo 10º.- En el mencionado Libro de Registro se agregarán también las respectivas cancelaciones y las demás instrumentos relacionados con los contratos registrados.

Artículo 11º.- El Libro de Registro se foliará a medida que se vaya avanzando en el mismo y empezará y concluirá con el año.

Artículo 12º.- El Libro de Registro se abrirá al principio de año con un certificado en que se haga mención del primer registro que va a efectuarse en él; y se cerrará al fin de año con otro certificado, escrito todo por el Conservador en que se exprese el número de fojas y de registros que contiene, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación, y cuanta particularidad pueda influir en lo substancial de los registros y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

Artículo 13°.- El Registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar separadamente el nombre de los otorgantes, el apellido de los mismos y la materia del contrato sujeto a registro

El señalado índice se cerrará anualmente con un certificado que pondrá el Conservador al final de la partida alfabética y se continuará el mismo índice después del certificado, si en el libro hubiere bastante capacidad para ello.

Artículo 14°.- El Libro de Registro se encuadernará prolijamente y se cubrirá con tapa firme.

Sobre ella o en el lomo se pondrá un rótulo, expresando la clase de Registro que contiene y el año a que pertenece.

Artículo 15°.- Si el Libro de Registro fuere poco voluminoso, podrá cubrirse con una sola tapa los correspondientes a cada año; pero entonces se rotularán expresando no solo la clase de Registro que compone el tomo y el año a que pertenece, sino también la foja en que principia y concluye cada Registro.

Artículo 16°.- En cuanto a la guarda del Libro de Registro, incumben a los Conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los Notarios. Es, no obstante, esencialmente público; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlo en la misma oficina y tomar apuntes o solicitar las copias que crea convenientes.

El Conservador se encuentra obligado a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no del Registro.

Artículo 17°.- En lo no regulado por el presente Reglamento, y en cuanto fuere pertinente, se aplicarán supletoriamente las normas establecidas en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y sus modificaciones posteriores.

PROYECTO DE LEY

DEL REGISTRO DE CONTRATOS AGRÍCOLAS

TÍTULO I. DEL REGISTRO DE CONTRATOS AGRICOLAS

Artículo 1º.- Créase el Registro Especial de Contratos Agrícolas que estará a cargo del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas que corresponda.

Artículo 2º.- Cualquier persona podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo el registro de cualquier contrato relacionado a operaciones agrícolas, de los señalados en el Artículo 4º siguiente, en el que tenga interés.

Artículo 3º.- Para el registro de los señalados contratos, estos deberán constar por escritura pública o bien por instrumento privado autorizado por un Notario Público o por un oficial del Registro Civil, en las comunas en que no haya Notario.

Artículo 4º.- Los contratos susceptibles de inscripción, deberán recaer exclusivamente en:

- a) Compraventa de insumos o productos agrícolas;
- b) Compraventa de semillas y frutos de cualquiera naturaleza, cosechados, pendientes, al estado natural o elaborados;
- c) Compraventa de sementeras o plantaciones, en cualquier estado de su desarrollo;
- d) Compraventa de Animales de cualquier especie y sus productos.

Artículo 5º.- La inscripción se hará en el Registro Especial de Contratos Agrícolas, del Conservador de Bienes Raíces de la comuna o agrupación de comunas correspondientes

al domicilio del vendedor respecto de los contratos señalados en el Artículo 4° letras a), b), c) y d), y en caso de haber más de un vendedor, en el de cada uno de ellos. De las inscripciones anteriores se dejará constancia en un libro denominado Repertorio y se archivará copia del contrato respectivo.

Artículo 6°.- Un Reglamento especial determinará la forma y modo de llevar el Registro de Contratos Agrícolas, la manera de proceder a las inscripciones y las indicaciones que deben contener los certificados de registro.

Artículo 7°.- El Registro y los libros pertinentes serán públicos y cualquier interesado tendrá acceso a ellos, pudiendo solicitar a su costa copia de uno o más de los registros efectuados.

TITULO II. DE LOS EFECTOS DEL REGISTRO

Artículo 8°.- El Registro efectuado de la forma que se indica en la presente Ley y su Reglamento, lo hará oponible a terceros, dará a las partes los derechos e impondrá las obligaciones que se señalan en la presente Ley, y subsistirá mientras no se anote al margen la escritura de cancelación que, otorgada de la misma forma señalada para el contrato, se agregará al Registro respectivo. Respecto de los contratos señalados en el Artículo 4° letras a) a d), que se hayan registrados de acuerdo a lo prescrito en esta ley, el vendedor no podrá celebrar con terceros contratos futuros que tengan la misma materia y recaigan sobre los mismos bienes que los del contrato inscrito. Dichos contratos futuros que se celebren en contravención a las disposiciones de esta ley serán nulos absolutamente.

Artículo 9°.- El Registro respectivo, y sin perjuicios de otras normas particulares aplicables, hará fe entre las partes y respecto de terceros:

- a) Del hecho de haberse otorgado el contrato respectivo;
- b) De las partes del mismo.
- c) Del plazo, naturaleza del contrato y demás disposiciones de éste.

Artículo 10º.- En particular, respecto de las partes, el Registro del contrato conferirá al mismo fuerza ejecutiva respecto de las obligaciones emanadas de éste, aplicándose respecto de la ejecución, las normas generales aplicables al juicio ejecutivo establecidas en el Libro Tercero, Título I del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 11º.- El vendedor y el comprador que incurrieren en incumplimiento de las disposiciones de esta ley, responderán solidariamente de los perjuicios que tuvieren su causa en el referido incumplimiento.

Artículo 12º.- Lo señalado en la presente Ley y su Reglamento, es sin perjuicio de lo que se disponga en otras para fines específicos.

**REGLAMENTO DE LA LEY N°[] SOBRE REGISTRO DE
CONTRATOS AGRICOLAS**

TITULO I. DEL REPERTORIO, SU OBJETO Y ORGANIZACIÓN

Artículo 1°.- Los Conservadores de Bienes Raíces tendrán un libro, denominado Repertorio, para anotar los contratos agrícolas que cumpliendo con las disposiciones de la Ley N°[], fueren requeridos a registro.

Artículo 2°.- El expresado libro estará encuadernado, foliado y cubierto con tapa firme.

Artículo 3°.- En la primera página, el Conservador de Bienes Raíces pondrá constancia bajo su firma del número de fojas que contenga el libro. Dicha constancia deberá efectuarse en presencia de un Notario con asiento en la comuna o agrupación de comunas respectiva.

Artículo 4°.- Cada página del Repertorio se dividirá en cinco columnas, destinadas a recibir las enunciaciones siguientes:

- 1°.- El nombre y apellido de la persona que presenta el título;
- 2°.- La naturaleza del contrato cuyo Registro se solicita;
- 3°.- Las partes y demás comparecientes en el contrato y la naturaleza de la comparecencia en los mismos.
- 4°.- La hora, día y mes de la presentación a registro.

Artículo 5°.- Cada columna se encabezará con el rótulo de la enunciación que debe figurar en ella.

Artículo 6º.- Las anotaciones se harán en este libro bajo una serie general de números, siguiendo el orden de la presentación de los contratos.

Artículo 7º.- El Repertorio se cerrará diariamente, y esta diligencia se reducirá a expresar la suma de anotaciones hechas en el día, con especificación del primero y último número de la serie general del Repertorio que ellas comprendan, la fecha y la firma del Conservador.

Artículo 8º.- Si no se hubieren hecho anotaciones en el día, se pondrá el debido certificado haciendo constar la falta de ellas.

TITULO II. DEL REGISTRO, DE SU ORGANIZACION Y PUBLICIDAD

Artículo 9º.- El Conservador llevará un libro, denominado Libro de Registro, en el que se agregará copia de los contratos cuyo registro sea requerido.

Artículo 10º.- En el mencionado Libro de Registro se agregarán también las respectivas cancelaciones y las demás instrumentos relacionados con los contratos registrados.

Artículo 11º.- El Libro de Registro se foliará a medida que se vaya avanzando en el mismo y empezará y concluirá con el año.

Artículo 12º.- El Libro de Registro se abrirá al principio de año con un certificado en que se haga mención del primer registro que va a efectuarse en él; y se cerrará al fin de año con otro certificado, escrito todo por el Conservador en que se exprese el número de fojas y de registros que contiene, el de las que han quedado sin efecto, las enmendaduras de la foliación, y cuanta particularidad pueda influir en lo substancial de los registros y conduzca a precaver suplantaciones y otros fraudes.

Artículo 13°.- El Registro contendrá un índice por orden alfabético, destinado a colocar separadamente el nombre de los otorgantes, el apellido de los mismos y la materia del contrato sujeto a registro

El señalado índice se cerrará anualmente con un certificado que pondrá el Conservador al final de la partida alfabética y se continuará el mismo índice después del certificado, si en el libro hubiere bastante capacidad para ello.

Artículo 14°.- El Libro de Registro se encuadernará prolijamente y se cubrirá con tapa firme.

Sobre ella o en el lomo se pondrá un rótulo, expresando la clase de Registro que contiene y el año a que pertenece.

Artículo 15°.- Si el Libro de Registro fuere poco voluminoso, podrá cubrirse con una sola tapa los correspondientes a cada año; pero entonces se rotularán expresando no solo la clase de Registro que compone el tomo y el año a que pertenece, sino también la foja en que principia y concluye cada Registro.

Artículo 16°.- En cuanto a la guarda del Libro de Registro, incumben a los Conservadores los mismos deberes y obligaciones que a los Notarios. Es, no obstante, esencialmente público; por consiguiente, es permitido a cualquiera consultarlo en la misma oficina y tomar apuntes o solicitar las copias que crea convenientes.

El Conservador se encuentra obligado a dar cuantas copias y certificados se le pidan judicial o extrajudicialmente, acerca de lo que consta o no del Registro.

Artículo 17°.- En lo no regulado por el presente Reglamento, y en cuanto fuere pertinente, se aplicarán supletoriamente las normas establecidas en el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces y sus modificaciones posteriores.