

Proyecto de Ley que modifica la Ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de Loteos



Gobierno
de Chile

Ministerio de Bienes
Nacionales

Octubre 2019



Como Ministerio de Bienes Nacionales, a cargo de la administración del 54 % del territorio nacional, estamos conscientes del aporte que significaría que la Ley 20.234 se prorrogue y perfeccione, ya que podría mejorar la calidad de vida de muchas personas.

NORMATIVA VIGENTE

- **Decreto Ley 1.939** que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado.
- **Decreto Ley 2.695** que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella.

REGULARIZACIÓN DE UNA PROPIEDAD RAÍZ



Hay que distinguir si el terreno a regularizar se encuentra en propiedad fiscal o privada:

Si el bien es fiscal, el Ministerio de Bienes Nacionales se rige por lo establecido en el **Decreto Ley 1.939**, pudiendo disponer de los bienes del Estado a través de dos mecanismos:

- 1. Venta*
- 2. Transferencia gratuita*

La vía que se utilice en cada caso, obedece a diferentes aspectos, entre ellos un plan de ordenamiento territorial elaborado por esta cartera.

Si el bien raíz no es de propiedad del Estado, el Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar la pequeña propiedad raíz a través del **Decreto Ley 2.695**.



DECRETO LEY 2.695

FIJA NORMAS PARA REGULARIZAR LA POSESIÓN DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD RAÍZ Y PARA LA CONSTITUCIÓN DEL DOMINIO SOBRE ELLA

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través del DL 2.695 de 1979, la situación del tenedor material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble.

Este procedimiento se aplica en forma excepcional cuando la regularización resulta difícil y onerosa de obtener por otras leyes y busca resolver situaciones históricas de posesión irregular de terrenos particulares, permitiendo a las personas tener un título de dominio.



Existen terrenos ubicados en sectores que no permiten ser regularizados por el Decreto Ley 2.695. Las excepciones se encuentran señaladas en el artículo 8° del mismo. Entre ellas se encuentran por ejemplo propiedades pertenecientes a gobiernos regionales, municipalidades y servicios públicos descentralizados.

Sin perjuicio de lo anterior el mismo artículo dispone que:

*“el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante resolución fundada, podrá aplicar el procedimiento de regularización establecido en este decreto ley, respecto de los inmuebles de propiedad de las municipalidades y de servicios públicos descentralizados, como los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización. Para efectuar esta regularización, dicha Secretaría de Estado deberá contar con la **autorización previa y expresa** de los representantes legales de las instituciones propietarias de los inmuebles de que se trata”*





URBANIZACIÓN

En cualquiera de las dos situaciones planteadas, que los terrenos se encuentren urbanizados es un antecedente muy importante y favorable para poder regularizar el dominio.

Por lo anterior, es positivo prolongar la vigencia de la Ley 20.234, manteniendo la restricción de poder acogerse por una sola vez al procedimiento simplificado de regularización de loteos.

El proyecto de ley tiene pertinencia en el sentido que esta normativa se ajusta a la radicación vía urbanización, que utiliza el Ministerio de Vivienda como estrategia de intervención en Campamentos.

Lo que coincide con el espíritu que tienen las 4 mociones refundidas de ayudar a familias de escasos recursos.



Una preocupación del Ministerio de Bienes Nacionales, es que esta modificación legal no se preste para regularizar la urbanización de los llamados “loteos brujos” o “loteos irregulares”.

Entendiendo por este tipo de loteos aquellos que se transfieren a través de cesiones de derecho, sin cumplir con la normativa vigente para subdividir, ni urbanizar.

Sobre todo teniendo en consideración que el proyecto de ley contempla la posibilidad de urbanizar en los casos en que el dominio haya sido regularizado a través del Decreto Ley 2.695, justamente la vía legal a través de la cual actualmente se solicita regularizar los loteos brujos.



La constitución de loteos irregulares en este sentido, es una mala práctica que ha logrado a estafar a muchas personas, varias de ellas también de escasos recursos, que han puesto todos sus ahorros en terrenos que han resultado ser inutilizables.

El Ministerio de Bienes Nacionales ha trabajado firmemente por terminar con estas malas prácticas:



- Firma de convenios con Municipalidades.
- Reciente modificación legal del Decreto Ley 2.695, estableciendo nuevas medidas conducentes a evitar este tipo de fraudes.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY



El proyecto de ley incorpora en el artículo 4° inciso cuarto la posibilidad de autorizar excepciones a la superficie predial mínima.

Las cesiones de derecho que dan origen a los loteos irregulares, es un mecanismo que, justamente se ha empezado a utilizar para regularizar propiedades que son el resultado de subdivisiones de hecho, realizado fuera de los límites urbanos y **de una superficie inferior a la superficie predial mínima permitida** por la Ley (Decreto 3.516) y tienen por objetivo construir viviendas.

Producto de esto se generan poblados fuera de los límites permitidos, lo que hace muy difícil urbanizarlos generando múltiples problemas en la Municipalidades.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

El Decreto 3.516 establece en su artículo 1° letra e) una excepción a superficie predial mínima en relación a los casos establecidos en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, norma que contiene la prohibición de subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones y sus excepciones.

Dado a lo anterior, no parece prudente, establecer una nueva excepción existiendo normativa vigente que ya la regula.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

➔ En el artículo 4° inciso undécimo (nuevo) el proyecto de ley se establece que una vez otorgada la recepción definitiva, parcial o total, del loteo, podrá requerirse la regularización del dominio sobre los respectivos lotes o de las edificaciones.

Entendemos que la norma señalada, se encuentra establecida en orden a no regularizar el dominio de una propiedad, hasta que no se encuentre regularizada la urbanización del asentamiento completo (si es que existe un proceso vigente al respecto), para no entorpecer el proceso de urbanización.

Pero sugerimos especificar el objetivo de la norma en el contenido de la misma, ya que de la forma que se encuentra redactada actualmente, podría prestarse para confusiones en el sentido de sugerir que como consecuencia de la urbanización, se podrá solicitar posteriormente la regularización de dominio de los loteos para los pobladores, cuando esto no podrá ser siempre así en la práctica.

Muchas gracias



Gobierno
de Chile

Ministerio de Bienes Nacionales

Octubre 2019