



**AUTORIZA POR EL PLAZO QUE INDICA A QUIEN SUSCRIBIERE ACTO O CONTRATO RESPECTO DE BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PREDIOS RÚSTICOS DE UNA SUPERFICIE MENOR A 0,5 HECTÁREAS O A LA SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA PERMITIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL SI ELLA FUERE SUPERIOR, A REQUERIR DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES LA INSCRIPCIÓN DE DICHO INSTRUMENTO A SU FAVOR, RECONOCIÉNDOSELE A ESTE TÍTULO IDONEIDAD PARA TRANSFERIR EL DOMINIO**

**Fundamentos:**

- El fenómeno de los denominados “loteos irregulares” o “loteos brujos” se ha masificado durante los últimos años. Para su comprensión es importante reconocer que existen otros procesos y hechos que deben ser analizados, tales como la demanda habitacional y el complejo acceso a la vivienda entre cierta parte de la población.
- En general, Chile ha tenido buenas cifras de manejo habitacional si se compara con otros países del continente, pero de manera interna, el déficit, entendido como las necesidades habitacionales que surgen por vivir las personas en situación de allegamiento o en viviendas



que no disponen de la materialidad adecuada según estándares mínimos para la protección de la vida familiar<sup>1</sup>, ha aumentado.

- Según estimaciones del Ministerio de Desarrollo Social, a 2017 se alcanzaba el máximo nivel de déficit habitacional en al menos 6 años (desde 2011), con un requerimiento de 497.615 unidades habitacionales necesitadas y no disponibles. De este total, la mayoría de los requerimientos era de personas o familias que vivían en situación de allegamiento, siendo 300.158 casos del total<sup>2</sup>.
- Uno de los principales problemas para el acceso a la vivienda ha sido el encarecimiento del suelo en terrenos urbanos, los que se destinan a proyecto inmobiliarios, mayormente en altura, altamente demandados tanto por inversionistas, como por propietarios unitarios, lo que ha encarecido también el acceso a este importante bien familiar.
- Según un estudio de la plataforma inmobiliaria “Toc Toc” publicado este año<sup>3</sup>, el precio del suelo en la ciudad de Santiago aumentó en un 218% entre 2010 y 2019, avanzando vertiginosamente en cinco años, desde un promedio de 28 UF/m<sup>2</sup> en 2014 a 58,5 UF/m<sup>2</sup> en 2019, lo que explica un proceso de encarecimiento general del acceso a la vivienda tanto para compra, como para arrendamiento. Los proyectos inmobiliarios, en tal situación, suben de manera incremental su costo, ya que el bien inicial para darles curso, como lo es el paño de territorio sobre el que se construyen, ha subido de

<sup>1</sup> “Déficit habitacional en Chile: desafíos de política pública” (2019), informe elaborado por Guillermo Irarrázaval, En: Serie Informe Social de Libertad y Desarrollo N° 179, p. 6.

<sup>2</sup> “Déficit habitacional en Chile: desafíos de política pública” (2019), informe elaborado por Guillermo Irarrázaval, En: Serie Informe Social de Libertad y Desarrollo N° 179, p. 6.

<sup>3</sup> Nota de Prensa del medio *Diario Financiero*, disponible en: <https://www.fdi.cl/2021/02/26/precio-del-suelo-en-el-gran-santiago-aumenta-un-218-en-la-ultima-decada-y-seguiria-al-alza/>



valor. Otros fenómenos también han contribuido en esta línea, como lo son un alza en la demanda anticipada debido a la aplicación de impuesto al valor agregado a la adquisición de ciertas viviendas y también el importante aumento del flujo migratorio que hace que la necesidad de vivienda urbana aumente. Tal como informa la Cámara Chilena de la Construcción, para el segundo trimestre de este 2021 las ventas de viviendas nuevas se duplicaron y presentaron un aumento de 10% en promedio<sup>4</sup>. Al mismo tiempo, la demanda de viviendas sociales, que son aquellas ofertadas con subsidios del Estado o proveídas derechamente por este en función de los distintos programas habitacionales que intermedia el Ministerio de Vivienda, aumentó en un 42% en 2020, debido esencialmente a la dificultad económica que la pandemia representó para muchas personas y familias, los que debieron abandonar la alternativa de adquirir un bien raíz sin ayuda fiscal.

- Ahora bien, en tal contexto es en el que surge el fenómeno del loteo o parcelación de terrenos periurbanos o derechamente rurales, cuyo suelo se encuentra comúnmente destinado a fines agrícolas, en los que se construyen viviendas y se generan verdaderos nuevos asentamientos en conexión con las ciudades. Esto es así ya que esta clase de terrenos presenta un valor muy inferior a los bienes raíces urbanos, pero enfrentan serias dificultades como mecanismo de adquisición de un bien raíz debido a las restricciones y prohibiciones que se han dispuesto a su respecto.

---

<sup>4</sup> Noa de prensa del medio *La Tercera* de fecha 12 de agosto de 2021, disponible en: <https://www.latercera.com/pulso-pm/noticia/ventas-de-viviendas-nuevas-mas-que-se-duplican-en-el-segundo-trimestre-y-precios-suben-10-en-un-ano/TC7SKURDURHDRJI6KGD6L6RMSPA/>



- Efectivamente, desde 1980 se reguló la división de predios rústicos, esto es, aquellos no urbanos, en virtud del Decreto Ley N° 3.516 de dicho año y las normas aplicables de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto N° 458 de 1975, con el fin de normar la creciente división y subdivisión de grandes terrenos que se continuaba produciendo en el país, con antecedente directo en la reforma agraria.
- Esto provocó una serie de limitaciones a terrenos que están considerados como para fines agrícolas, forestales o ganaderos o, en general, no urbanos. Destacando el hecho de que, como regla general, está prohibido practicar una división que resulte en predios de superficie inferior a 0,5 hectáreas. Así, al no reconocerse estas divisiones, no es posible transferir un terreno que no cumpla con la superficie mínima exigida, ya que no se encuentra inscrita como propiedad en el respectivo Conservador de Bienes Raíces y, como consecuencia de esto, tampoco tiene rol tributario, ni avalúo fiscal para tales fines. En muchos casos además la urbanización no está autorizada, ni se ha desarrollado formalmente, por lo que puede ocurrir que estos terrenos no tengan acceso a electricidad, servicios sanitarios, telecomunicaciones o caminos públicos.
- Pese a estas limitaciones, los loteos y divisiones ilegales (por contradecir tales normas) han proliferado. Esto surge en dos dimensiones. La primera, claro es, por la necesidad de vivienda ante el déficit habitacional y encarecimiento de esta en las zonas urbanas o céntricas, tal como se dijo. La segunda, por la disposición de los dueños de bienes que son divididos bajo la especial forma de “cesión o venta de derechos”, figura mediante la cual se traspasan los



derechos que tiene el dueño de un predio hacia quienes adquieren sus divisiones. Sin embargo, por los motivos ya expuestos y por la falta de idoneidad de estos actos para transferir el dominio, la relación entre vendedor y adquirente termina en usos y actos de simple tolerancia, vale decir, si bien no amparados por el derecho, se constituyen de hecho en una vía para acceder al asentamiento. Finalmente, se realizan construcciones, adaptaciones de los terrenos, conexiones a servicios básicos e incluso obras comunes como caminos, cercas, rejas o portones de acceso, todo lo cual no cuenta con la calidad de propietarios en favor de los ocupantes.

- Es importante reconocer también que muchas veces este mecanismo ha sido utilizado por inescrupulosos para vender terrenos cuya división no está autorizada por la ley como en propiedad, lo que ha sido perseguido por los entes persecutores en el ámbito penal por configurar el delito de estafa, ya que es finalmente un engaño para las personas que adquieren creyendo que podrán convertirse en dueños del bien de manera inmediata.
- Al mismo tiempo, el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el Decreto N° 458 de 1975, sanciona como delito la realización de actos de urbanización materiales y con efectos jurídicos sin contar con las debidas autorizaciones administrativas que la norma señala, entre los que pueden contarse la división y transferencia de predios rústicos con una extensión inferior a 0,5 hectáreas, lo que no podría ser autorizado debido a la prohibición que pesa sobre tal acto. Más aún, dicha prohibición puede ser más intensa dependiendo de lo que señalen los instrumentos de planificación territorial respectivos. En efecto, la ley



ha permitido a distintos planos reguladores, como el Metropolitano y el de Valparaíso, la regulación de muchas de estas materias.

- Pese a estas prohibiciones, no puede desconocerse la realidad de miles de chilenos y familias que adquirieron la alternativa de vivir y ocupar una propiedad en estas condiciones y que esta representa hoy su lugar de asentamiento, atendido sobre todo el complejo panorama de acceso a la vivienda y las dificultosas alternativas existentes para revertir esta situación.
- Las personas que adquieren “derechos” por sobre bienes que corresponden a predios rústicos de extensión inferior a la superficie predial mínima no pueden inscribir en propiedad la división sobre la que están adquiriendo estos derechos, ya que no es posible constituir una compraventa, ni otro instrumento que opere como título traslativo de dominio para requerir su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de conformidad a lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil. De tal manera, inicialmente, quienes adquieren bajo esta modalidad terminan por ser dueños de nada, ya que no hay transferencia de dominio u otro derecho en favor del adquirente, sino que un acto de simple tolerancia de actos posesorios como la instalación y ocupación del terreno.
- Por lo dicho, quienes suscriben esta moción, sostenemos la propuesta de reconocer la calidad de propietarios de las personas que han accedido a bienes raíces provenientes de loteos irregulares como única vivienda. Para ello, se propone un mecanismo transitorio y excepcional por el que se permita requerir al Conservador de Bienes Raíces la inscripción del título suscrito, reconociéndose a



este la idoneidad para transferir al dominio y, en consecuencia, reconociéndose al requirente de la inscripción la calidad de dueño por sobre el bien raíz una vez que se ha practicado aquella de conformidad con los distintos requisitos planteados.

Por los fundamentos antes señalados, venimos en proponer el siguiente:

### **PROYECTO DE LEY**

**“Artículo Primero:** *Facúltase a todas aquellas personas que hubieren suscrito instrumentos respecto de bienes inmuebles considerados como predios rústicos de conformidad al artículo primero del Decreto Ley N° 3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura, cuya superficie sea inferior a 0,5 hectáreas o a la superficie predial mínima permitida por los instrumentos de planificación territorial si ella fuere superior, siempre que no se encontraren en alguno de los supuestos que señalan los literales a) a j) del inciso segundo de dicha norma, por el plazo de 18 meses a partir de la fecha de publicación de la presente ley en el Diario Oficial; a requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo su inscripción de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo 3° del Título VI del Libro Segundo del Código Civil, reconociéndosele al instrumento la calidad de título traslativo de dominio, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

1. *Ser el requirente de la inscripción persona natural.*



2. *No encontrarse el bien inmueble localizado en áreas de riesgo o de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, o en franjas con declaratoria de utilidad pública de acuerdo al instrumento de planificación territorial aplicable.*
  
3. *Constar el instrumento o título en escritura pública o en una escritura entre privados suscrita y/o protocolizada ante Notario Público, sin importar la denominación del acto o contrato, siempre que en este conste de manera clara y fidedigna la intención de haberse transferido derechos de uso y goce de la propiedad en beneficio del requirente de la inscripción, tal como si de la transferencia de dominio se tratase. El Conservador de Bienes Raíces podrá reparar y rechazar la solicitud de inscripción si del instrumento o título presentado fluye la intención de producir efectos jurídicos diferentes a la transferencia de derechos de uso y goce, como si del dominio se tratase, tales como los que emanan del arrendamiento, del usufructo, de la cesión de los derechos de uso y habitación, entre otros.*

*El Conservador de Bienes Raíces deberá rechazar siempre la inscripción cuando se solicitase respecto de un instrumento o título que consta en simple escritura entre privados.*

4. *Encontrarse el bien inmueble plenamente delimitado y caracterizado en todos sus deslindes, ya sea en el propio instrumento que se presenta para la inscripción o en cualquier otro documento anexo a este.*
  
5. *No ser el requirente propietario de otro bien raíz, ni beneficiario actual de alguna clase de subsidio o aporte fiscal con fines de adquisición de*



*vivienda, lo que deberá acreditarse mediante certificados expedidos por los órganos administrativos respectivos.*

6. *Comprobarse de manera fehaciente que quien figura como tradente o cedente de derechos por sobre el bien inmueble es dueño del bien de mayor superficie que fue dividido de manera irregular, lo que podrá acreditarse solo mediante la certificación que al respecto practique el propio Conservador de Bienes Raíces en relación con la historia de la propiedad.*

*Practicada la inscripción a que hace referencia este artículo, se presumirá que el requirente ha adquirido el dominio de conformidad con lo señalado por el artículo 670 del Código Civil, saneándose todo vicio que podría importar la nulidad del acto o contrato que fue inscrito.*

**Artículo Segundo.**- *Con el solo mérito de la inscripción practicada por el Conservador de Bienes Raíces de conformidad con el artículo anterior, se afectará al bien sobre el que recae el título inscrito, una prohibición de enajenar que se extenderá por al menos cinco años y que deberá ser inscrita en el Registro respectivo por el propio Conservador de Bienes Raíces, de oficio, en conjunto con la inscripción inicialmente requerida y practicada*

*Transcurrido el plazo de cinco años dispuesto para la prohibición de enajenar, quien se ha hecho dueño del bien raíz en mérito de lo señalado en el artículo precedente, solo podrá enajenarlo si ha obtenido todos los permisos administrativos necesarios y pertinentes para la total regularización del bien.”.*





FIRMADO DIGITALMENTE:  
H.D. TOMÁS FUENTES B.

---

