



Subdivisión de predios rústicos: Resumen de los proyectos de ley ingresados a tramitación en el Congreso Nacional en el período 1990-2014 y normativa vigente y sus modificaciones

Se resumen, en primer lugar, los proyectos de Ley ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional durante el periodo 1990 – 2014 que modifican el Decreto Ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos. Se entrega una tabla con los datos esenciales de cada Proyecto de Ley, incluido su estado actual.

En segundo lugar, se describe la normativa vigente, específicamente el Decreto Ley número 3.516 del año 1980, que es el cuerpo legal que establece normas relativas a la subdivisión de predios rústicos. Este cuerpo legal ha experimentado cuatro modificaciones:

- La primera modificación se realizó a través de la Ley número 18.113 (publicada en el Diario Oficial en abril de 1982).
- La segunda modificación, se efectuó por la Ley número 19.118 (publicada en el Diario Oficial en febrero de 1992).
- La tercera modificación al Decreto Ley 3.516, se materializó por la Ley número 19.428 (publicada en el Diario Oficial en diciembre de 1995).
- La cuarta y última modificación, se realizó mediante la Ley número 19.807 (publicada en el Diario Oficial en junio de 2002).

Finalmente, se describen los proyectos de ley sobre la materia que están actualmente en tramitación, a saber:

- Proyecto de ley que Modifica Decreto Ley 3.516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1° (Boletín N° 6881-01).
- Proyecto de Ley que Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica (Boletín 9494-01).
- Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos (Boletín 7605-01).

Elaborado para la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural de la Cámara de Diputados, en el marco de la discusión del Proyecto de Ley que Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica, Boletín 9494-01, en Primer Trámite Constitucional.

Biblioteca del Congreso Nacional. Pablo Morales Peillard, Asesoría Técnica Parlamentaria. pmorales@bcn.cl, Anexo: 3196. Equipo de trabajo: Juan Carlos Briceño. 29/08/2014.

Tabla de Contenidos

I. Proyectos de ley en Materia de Subdivisión de Predios Rústicos	2
II. Normativa vigente y sus modificaciones	3
1. Decreto Ley número 3.516 del año 1980.....	3
2. Modificaciones al Decreto Ley número 3.516	4
III. Proyectos de Ley actualmente en tramitación	6
1. Proyecto de Ley que Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica (Boletín 9494-01)	6
2. Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos (Boletín 7605-01).....	6
3. Proyecto de ley que Modifica Decreto Ley 3.516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1° (Boletín N° 6881-01)	8

I. Resumen de Proyectos de ley en Materia de Subdivisión de Predios Rústicos ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional durante el período 1990 – 2014

En la Tabla 1 se resumen los proyectos de Ley ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional durante el período 1990 – 2014 que modifican el Decreto Ley N° 3.516, de 1980 -que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos-. Se entregan los datos esenciales de cada Proyecto de Ley, incluido su estado actual.

Cada Proyecto de Ley se encuentra vinculado a la Base de Tramitación de Proyectos de la Cámara de Diputados, utilizada para realizar la investigación, a través de su número de boletín¹.

¹ Elaboración propia a partir de información contenida en la Base de Proyectos de Ley de la Cámara de Diputados. Disponible en: http://www.camara.cl/pley/pley_buscador.aspx (Agosto 2014)

Tabla1. Resumen de Proyectos de ley en Materia de Subdivisión de Predios Rústicos ingresados a tramitación al H. Congreso Nacional durante el período 1990 – 2014

F. Ingreso	Título	Estado	N° Boletín
07 de Ago. de 2014	Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica	En tramitación	9494-01
20 de Abr. de 2011	Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos.	En tramitación	7605-01
08 de Abr. de 2010	Modifica decreto ley N° 3516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1°.	En tramitación	6881-01
15 de May. de 2007	Modifica el decreto ley N° 3516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.	Ley N° 20.623	5049-01
30 de Oct. de 2002	Proyecto de ley que establece normas para facilitar la subdivisión de predios rústicos.	Archivado	3108-01
01 de Sep. de 1998	Autoriza la subdivisión de predios rústicos en favor de las personas que indica.	Ley N° 19.807	2223-01
22 de Oct. de 1997	Modifica el D.L. 3516, relativo a la división de predios rústicos en superficies no inferiores a 0,1 hectáreas físicas.	Archivado	2104-01
26 de Dic. de 1996	Deroga el D.L. N° 3.516, de 1980, sobre división de predios rústicos.	Archivado	1964-14
03 de Ene. de 1995	Modifica el D.L. N° 3.516, sobre división de predios rústicos, incluyendo normas sobre desarrollo urbano y requisitos de urbanización.	Archivado	1484-01
16 de Ago. de 1994	Modifica el D.L. N° 3.516, de 1980 que establece normas sobre división de predios rústicos.	Ley N° 19.428	1320-01
22 de Oct. de 1992	Modifica el D.L. 3.516, de 1980, en lo relativo a la enajenación de predios rústicos de superficie inferior a 0,5 hectáreas a las instituciones que indica.	Archivado	832-01
08 de Jul. de 1992	Modifica el DL N° 3.516, con el objeto de permitir la enajenación de predios rústicos de superficie inferior a 0,5 hectáreas físicas, a Confesiones e Instituciones Religiosas.	Archivado	740-01

Fuente: Elaboración propia a partir de información contenida en la Base de Proyectos de Ley de la Cámara de Diputados

II. Normativa vigente y sus modificaciones

1. Decreto Ley número 3.516 del año 1980

El Decreto Ley número 3.516 del año 1980, es el cuerpo legal que establece normas relativas a la subdivisión de predios rústicos. En esta normativa se establece que "son predios rústicos, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes

reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción"².

Según la Dirección Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo el Decreto Ley N° 3.516, "fue concebido como una medida destinada a frenar la urbanización del área rural, a fin de evitar la merma de estos terrenos, por destinarlos a usos urbanos o habitacionales. Así dispuso que fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores respectivos, y de los planes reguladores metropolitanos de Santiago y Valparaíso e Intercomunal de Concepción, no se podía subdividir en lotes inferiores a media hectárea, iniciativa que habilitó la parcelación de numerosos inmuebles rurales para distintos fines, entre otros, para constituir las denominadas "parcelas de agrado"³.

Agrega la Dirección Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que el Decreto Ley N° 3.516 "consigna excepciones a la limitante de 0,5 hectáreas físicas que deben cumplir los predios resultantes de la subdivisión. Entre ellas, destaca aquella de la letra j) del artículo 1º, relativa a las transferencias de inmuebles de una cabida no inferior a 500 ni superior a 1.000 m², que se realicen por una sola vez entre ascendientes o descendientes por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado, con el único objeto de construir una vivienda para el adquirente, pero siempre que el inmueble no hubiere tenido su origen en una subdivisión practicada de conformidad con el decreto ley N° 3.516"⁴.

2. Modificaciones al Decreto Ley número 3.516

De acuerdo con Orrego Acuña, este cuerpo legal ha experimentado cuatro modificaciones, según se detalla a continuación⁵:

a) La primera modificación se realizó a través de la Ley número 18.113 (publicada en el Diario Oficial en abril de 1982):

"se agregó un inciso 2º al artículo 7, referido a los predios que habían pasado al dominio del Servicio Agrícola y Ganadero por mandato del Decreto con Fuerza de Ley número 278, del año 1979, y que pertenecían a la ex-Cora y a la ex-Oficina de Normalización Agraria. La modificación establece que al disponer el Servicio Agrícola y Ganadero de estos inmuebles, se practicaría, por una sola vez, una subinscripción al margen de la inscripción anterior, lo que se explica para guardar la correlación de los títulos, pues de lo contrario aparecería enajenado el SAG, en circunstancias que

² Decreto Ley número 3.516 del año 1980 que establece normas relativas a la subdivisión de predios rústicos. Disponible <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=7155> (Agosto 2014)

³ Informe de la Comisión de agricultura, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre transferencias de predios rústicos. Disponible en: <http://www.camara.cl/pley/pdfpley.aspx?prmID=15060&prmTIPO=INFORMEPLY> (Agosto 2014)

⁴ Decreto Ley número 3.516 del año 1980 que establece normas relativas a la subdivisión de predios rústicos. Disponible <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=7155> (Agosto 2014)

⁵ Orrego Vicuña. División de los predios rústicos sujetos a la legislación común y de los predios rústicos derivados del proceso de reforma agraria. Disponible en: <http://bcn.cl/1mwai> (Agosto 2014)

el título anterior al del adquirente, aludía a otras personas jurídicas". Esta modificación no incide en materia de subdivisión, de predios rústicos)⁶.

b) La segunda modificación, se efectuó por la Ley número 19.118, publicada en el Diario Oficial en febrero de 1992:

"se agregó un cuarto inciso al artículo 5 del Decreto Ley 3.516. Esta reforma legal requiere una explicación previa. La Ley número 18.658, interpretativa del artículo 5 del Decreto Ley 3.516, había declarado que los adquirentes de predios enajenados o asignados a consecuencia del proceso de reforma agraria, han podido y pueden enajenar independientemente de la parcela o huerto, el sitio y casa comprendidos en la asignación original, siempre que los últimos no formen un todo físico con la parcela o huerto y figuren separadamente, con deslindes especiales, en el acta de asignación. Se permitió también enajenar los derechos sobre los bienes comunes incluidos en la asignación. Agregó la Ley número 18.658, que la deuda fiscal ex-Cora, gravaría exclusivamente la parcela o huerto"⁷.

c) La tercera modificación al Decreto Ley 3.516, se materializó por la Ley número 19.428, publicada en el Diario Oficial en diciembre de 1995:

"se modificó el artículo 1º del Decreto Ley 3.516, en el siguiente sentido: se amplió el listado de excepciones a la limitación consistente en que los lotes resultantes de la subdivisión, tuvieran una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas, agregando tres casos, y que respondían al supuesto común de tratarse de enajenaciones a título gratuito, hechas en favor de ciertas personas jurídicas y al Fisco, a las municipalidades y a los gobiernos regionales"⁸.

d) La cuarta y última modificación, se realizó mediante la Ley número 19.807, publicada en el Diario Oficial en junio de 2002.

La ley N° 19.807 estableció una excepción a la limitante de subdividir en menos de 0,5 hectáreas físicas los predios resultantes de una subdivisión efectuada de acuerdo a las normas del Decreto Ley N° 3.516, permitiendo lotes de una cabida no inferior a quinientos, ni superior a mil metros cuadrados, que se transfieran por una sola vez entre ascendientes o descendientes por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado, siempre que el predio tenga un avalúo fiscal no superior a mil unidades de fomento, con el único objetivo de construir una vivienda para el adquirente⁹.

En la misma norma se establece además la limitante que el inmueble no hubiere tenido su origen en una subdivisión practicada de conformidad con el decreto ley N° 3.516¹⁰.

⁶ Orrego Vicuña. División de los predios rústicos sujetos a la legislación común y de los predios rústicos derivados del proceso de reforma agraria. Disponible en: <http://bcn.cl/1mwai> (Agosto 2014)

⁷ Ibíd.

⁸ Ibíd.

⁹ BCN. Historia de la Ley N° 19.807 que autoriza la subdivisión de un predio rústico a favor de las personas que indica. Disponible en: <http://bcn.cl/1mwak> (Agosto 2014)

¹⁰ Ibíd.

III. Proyectos de Ley actualmente en tramitación

1. Proyecto de Ley que Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica (Boletín 9494-01)

El Proyecto de ley que modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica (Boletín 9494-01), se encuentra actualmente en primer trámite constitucional para su discusión en la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural de Cámara de Diputados.

El objetivo de la moción presentada por el diputado Ignacio Urrutia "es otorgarle, a modo excepcional, a los pequeños y medianos propietarios la posibilidad de vender sus terrenos subdivididos con anterioridad no obstante invertir una cabida inferior a la exigida legalmente (0,5 hectáreas), a partir de diversas finalidades, entre las cuales destacan aquellas de contenido económico o patrimonial. En efecto, la presente moción promueve la venta de éstos terrenos, que en condiciones legalmente establecidas están condenadas al desuso, constituyendo un nefasto estado de cosas, cuyo principal perjudicado serán los propietarios. Por otra parte la no utilización de tales espacios de tierra implicaría una excesiva rigidez del mercado inmobiliario en el sentido de no permitir la construcción en terrenos que si bien son pequeños, desde la perspectiva de su cabida, posee un valor importante desde la perspectiva de su ubicación"¹¹.

El proyecto consta de un Artículo Único:

"Para insertar una nueva letra k) en el artículo 1° del D.L. 3516, de 1980, de acuerdo a lo siguiente:

"Cuando se enajene a cualquier título, por una sola vez, a personas naturales o jurídicas, predios divididos de conformidad a la ley, al 30 de julio de 2014".

2. Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos (Boletín 7605-01)

El Proyecto de ley, sobre transferencia de predios rústicos (Boletín 7605-01), iniciado en una moción del ex Senador Hosain Sabag, se encuentra actualmente en primer trámite constitucional en el Senado y fue aprobado en general en Julio del año 2012.

¹¹ Proyecto de Ley que Modifica decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece Normas sobre División de Predios Rústicos, para permitir la venta de predios de cabida inferior a 0,5 hectáreas, en el caso que indica. Disponible en: <http://bcn.cl/1mwbm> (Agosto 2014)

El proyecto de ley busca "facilitar la transferencia de predios rústicos de baja cabida destinados a viviendas rurales, siempre que el inmueble de que se trate no califique de parcela de agrado, en todo o parte"¹².

Según los fundamentos planteados en el proyecto de ley "el propósito que perseguía el Decreto Ley 3.516 se ha entrabado por la propia ley, pues ésta impide las transferencias de viviendas sociales cuando el predio a que acceden haya resultado de una división autorizada por ella"¹³.

Además, el proyecto de ley indica que "para cautelar el cumplimiento de esta prohibición y para que su texto no se transforme en letra muerta, propone establecer una norma que obligue al tradente a consignar en la respectiva escritura pública una declaración jurada en que conste que el inmueble que se transfiere no tiene esa condición. Asimismo, plantea castigar con presidio menor en sus grados mínimo a medio y con una multa de 6 a 10 UTM al que perjure o diere falso testimonio respecto de dicha declaración jurada"¹⁴.

El proyecto de ley consta de los siguientes artículos:

Artículo 1º.- Agrégase la siguiente nueva letra j) al artículo 1º del decreto ley Nº 3.516, de 1980:

"j) Cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo.

En este caso, no podrá transferirse más de un lote por ascendiente o descendiente y la superficie de éste no podrá tener una cabida inferior a los quinientos, ni superior a los mil metros cuadrados. Los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Lo dispuesto en esta letra procederá sólo respecto de predios que no hayan sido originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo a este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda al equivalente de UF 1.000.

Las subdivisiones que se efectúen de acuerdo con esta norma no requerirán del informe previo favorable a que se refieren el artículo 46 de la ley Nº 18.755 y sus modificaciones posteriores."

Artículo 2º.- Agréganse los siguientes incisos cuarto y quinto, nuevos, al artículo 2º de la ley Nº 19.386:

¹² Proyecto de ley sobre transferencia de predios rústicos (Boletín 7605-01). Disponible en: <http://bcn.cl/1mwbq> (Agosto 2014)

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

"Las organizaciones deportivas o comunitarias con personalidad jurídica, inscritas en el registro establecido en el artículo 38 de la ley N° 19.712, de las localidades correspondientes, que usen permanentemente bienes comunes derivados del proceso de reforma agraria o retazos de los mismos para actividades deportivas, podrán postular al subsidio que dispone el inciso tercero del artículo 52 de ese mismo cuerpo legal.

Para el solo propósito de lo dispuesto en el inciso anterior, se considerará el inmueble libre de gravámenes, prohibiciones y embargos."

3. Proyecto de ley que Modifica Decreto Ley 3.516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1° (Boletín N° 6881-01)

Este proyecto de ley fue ingresado en Abril del año 2010 y actualmente se encuentra en primer trámite constitucional en la Cámara de Diputados. Se originó en una moción de los diputados Barros, Hernández y Sepúlveda y en lo fundamental plantea que "con motivo del reciente terremoto y maremoto que azotara a gran parte del país, ha surgido la necesidad de reubicar a las personas y familias que han perdido su vivienda por cambios en la estructura geológica del suelo donde estaban asentados, haciendo imposible recuperar dichos terrenos dañados. Por lo señalado, surge la necesidad de facultar la subdivisión de los terrenos rústicos, por una sola vez, en superficies o lotes inferiores a 0,5 hectáreas físicas a fin de permitir que las personas y familias afectadas con el terremoto puedan construir allí sus viviendas, sean o no de emergencia, en suelos que hayan sido previamente transferidos a cualquier título"¹⁵.

El proyecto consta de un Artículo único:

"Agrégase la siguiente letra "k)", al inciso segundo del Artículo 1° del decreto ley N° 3.516 de 1980, del Ministerio de Agricultura:

"k) Cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez a personas cuyas viviendas hayan sido destruidas o seriamente dañadas a consecuencia del terremoto y maremoto del 27 de febrero de 2010, según informe favorable emanado de la autoridad comunal respectiva, para construir una vivienda para sí mismo o para su núcleo familiar."

¹⁵ Proyecto de ley que modifica el Decreto Ley 3.516, sobre división de predios rústicos, agregando una nueva letra k) en su artículo 1°. Disponible en: <http://bcn.cl/1mvvk> (Agosto 2014)