Modifica los decretos leyes N°s 2.695, de 1979, y 3.516, de 1980, en materia de división de predios rústicos
Boletín N°11341-14

Fundamentos:

En términos generales, puede definirse un predio rústico como "todo inmueble susceptible de uso agrícola, ganadero o forestal, ubicado en zonas rurales o urbanas."'

En general, la categorización de predio rústico obedece a inmuebles que, por su uso de suelo, se pueden utilizar limitadamente en actividades productivas primarias y que, en general, se encuentran en todo Chile fuera de los límites urbanos.

Cabe señalar que en Santiago y Valparaíso los predios rústicos deben estar ubicados fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales, mientras que en Concepción se encuentran fuera del plan regulador metropolitano de esa ciudad.[2]

En términos generales, para llevar a cabo la subdivisión de este tipo de predios, sin cambiar el uso agrícola del suelo, se debe contar con un certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) que establecerá que la subdivisión que se quiere efectuar cumple con la normativa vigente.

La posibilidad de subdividir, lotear y urbanizar en zonas rurales se rige particularmente por las disposiciones contenidas en el Decreto Ley N^{0} 3.516 de 1980, por el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por los artículos 3.1.7; 2.1.19; 2.1.20; 6.3.3 y 6.3.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

---

'Artículo 1° letra a) de la Ley 16.640 https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=28596

[2] http://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/diyision-de-predios-rusticos en relación al artículo 1^{9}- del Decreto Ley Nº 3.516.

principalmente. De acuerdo a estas disposiciones, todo propietario o propietaria que desee subdividir su propiedad sin cambiar el uso agrícola del suelo, debe contar con un certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero que establecerá que la subdivisión que se quiere efectuar cumple con la normativa vigente.

De esta manera, los propietarios/as de predios rústicos que deseen llevar a cabo este trámite deberán someterse al siguiente procedimiento general que, dependiendo de la región en que se encuentra el terreno, incluirá:

a) Solicitud firmada por el propietario del predio, en que se señale su ubicación, el objeto de la subdivisión y una declaración jurada de dominio.

b) Plano de subdivisión a una escala adecuada de él o los paños respectivos, suscrito por el propietario y arquitecto, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas. Cabe agregar que los lotes resultantes de la división deben tener una superficie no inferior a media hectárea, es decir 5 mil metros cuadrados.[3]

c) Factibilidad o especificación de la dotación de servicios contemplados. En caso que el propietario proponga obras de urbanización, deberá adjuntarse un plano indicando sus características.

d) A lo anterior debe agregarse copia de inscripción de dominio, certificado de avalúo fiscal y certificado de informaciones previas, de ser requerido.

Con todo, el legislador ha establecido la existencia de casos en que excepcionalmente es posible subdividir un predio, en lotes que no cumplan con el requisito general de superficie mínimo, antes señalado. Así ocurre, por ejemplo, en las subdivisiones que deben autorizar el Servicio Agrícola y Ganadero y el Ministerio de Agricultura en uso de las facultades legales que les fueron traspasadas desde la antigua Oficina

---

3http://www.sag.cliambitos-de-accion/subdivisíon-predial

de Normalización Agraria, durante el proceso posterior a la Reforma Agraria; o tratándose de terrenos que deban ser subdivididos por el Ministerio de Obras Públicas para construir obras de regadío, de vialidad u otras; o el autorizado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para la apertura de calles para realización de actividades agrícola, para construir viviendas para los propietarios del terreno o para hacer casas autorizadas de hasta mil UF de valor bajo el sistema de subsidio habitacional (artículo 55^{0}); también, cuando se transfiera la propiedad a entidades con personalidad jurídica y sin fines de lucro, cuando se traspasa la propiedad al fisco, a las municipalidades y a los gobiernos regionales o a organizaciones comunitarias o sindicales; o cuando supone la transferencia a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para el adquirente (padres, hijos, suegros, yernos, nueras e hijos del cónyuge) y siempre y cuando el predio no tenga un avalúo fiscal superior a las 1.000 UF; y en el caso de las divisiones que deban efectuarse para los efectos de la regularización de la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella que realiza el Ministerio de Bienes Nacionales.

Ahora bien, tal y como se señaló, los procedimientos de subdivisión antes señalados son de carácter excepcional, sin embargo, en el caso del procedimiento establecido en el Decreto Ley N° 2.695 de 1979 que "Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella" las cifras oficiales arrojan, que durante el año 2015[4], mediante el Programa de Regularización de Títulos de Dominio, se tramitaron 15.718 solicitudes de regularización, 10.874 de las cuales ingresaron a los distintos Conservadores de Bienes Raíces con resolución favorable, siendo las regiones del Biobío, La Araucanía y Coquimbo las principales beneficiadas. Lamentablemente, este instrumento tan relevante para la agricultura familiar campesina, ha sido mal empleado en más de una ocasión para tratar de evadir las disposiciones legales relativas a la subdivisión, particularmente las de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, afectando el mercado del

[4] Fuente: Cuenta Pública Participativa año 2015 del Ministerio de Bienes Nacionales, página 16, disponible en http://www.bienesnacionales.c1/?p=21747

suelo, particularmente en los sectores periurbanos, principalmente de áreas metropolitanas.

Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1^0 del D.L. N° 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectáreas físicas, para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7.de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de
Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos
2.2.10. y 6.3.3., según proceda.

Ahora bien, el artículo, 31 del Decreto Ley N° 2.695 de 1979, establece que"Los *predios rústicos inscritos de acuerdo con las disposiciones de la presente ley, sólo serán divisibles de acuerdo con las normas legales contempladas en el decreto ley 752, de 1974, y sus modificaciones.*

No se entenderá que hay división, cuando se solicite de acuerdo con esta ley la regularización de la posesión o la constitución del dominio de un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión."

Tras la derogación del Decreto Ley N° 752 este fue sustituido por el Decreto Ley N° 3516 de 1980 que estableció en su artículo 1° la regla general en esta materia al señalar que: "Los predios rústicos, esto es, 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, podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas." Lo anterior no obsta a las normas específicas establecidas en los instrumentos de planificación territorial que señalan, por ejemplo; que los predios resultantes no pueden ser inferiores a los 40.000 mts2 en la Región Metropolitana.[5]

La norma antes transcrita establece no solo el criterio general respecto de superficie y condiciones para la subdivisión de predios rústicos, sino que además hace patente el principio de supeditar este tipo tramitaciones a los instrumentos de planificación territorial. Esta disposición reviste máxima importancia y debe servir de guía para la interpretación que los distintos entes públicos involucrados realicen a la hora de tramitar, autorizar o inscribir las subdivisiones de predios rústicos sometidas a su conocimiento

A fin de contribuir a perfeccionar, la legislación en esta materia, vengo en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo Primero: Modifíquese Decreto Ley N° 2.695 de 1979 que "Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella" en los siguientes términos:

1. Modifíquese en el inciso primero del artículo 17 el guarismo "un" por "dos". Asimismo, sustitúyase el inciso final del mismo artículo por el siguiente:

"Trasncurrido un año contado desde la fecha de la inscripción, los poseedores de predios rústicos podrán, asimismo, enajenar el inmueble

---

[5] Art/8/3/2 Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

en favor de los organismos e instituciones mencionados en el inciso anterior o en beneficio de una persona natural dueña de otra pequeña propiedad agrícola cuya explotación pueda complementarse con la de dichos predios. En este último caso, el cumplimiento de los requisitos mencionados se acreditará mediante certificado expedido por el Servicio Agrícola y Ganadero."

2. Agréguese en el artículo 31^{0}, a continuación del punto final del inciso 2^{0}, lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo cual, el Servicio Agrícola y Ganadero, deberá emitir un informe manifestando su opinión favorable o desfavorable respecto del trámite. Este pronunciamiento será siempre atendido por el Ministerio de Bienes Nacionales para conceder la regularización solicitada."

Artículo Segundo: Reemplázase el inciso final del artículo 1° el Decreto Ley N° 3.516 de 1979, que "Establece normas sobre división de predios rústicos", por el siguiente:

"Los notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas de enajenación ni los Conservadores de Bienes Raíces practicarán inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a las disposiciones del presente decreto ley, a los informes que para los efectos de este artículo deban emitir los organismos públicos pertinentes, en particular a los emitidos por el Servicio Agrícola y Ganadero; el Ministerio de Bienes Nacionales y las respectivas Direcciones de Obras Municipales y/o a los instrumentos de planificación territorial vigentes en el territorio especifico."

LEOPOLDO PEREZ LAHSEN

DIPUTADO