Garantiza el uso de caminos situados en inmuebles fiscales

Antecedentes.

1. El Decreto Ley N° 1.939 de 1977, relativo a Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, faculta al Ministerio de Bienes Nacionales para otorgar concesiones sobre bienes fiscales. Estas concesiones sólo pueden concederse para fines preestablecidos y exclusivamente a favor de personas jurídicas de nacionalidad chilena.

2.- Las concesiones otorgadas conforme a dichas reglas pueden adjudicarse a través de licitación pública o privada, nacional o internacional, e incluso directamente, en casos debidamente fundados. Además, las concesiones se otorgan a título oneroso, y el valor del derecho o renta que debe pagar el concesionario es fijado en consideración a la tasación del inmueble por la comisión Especial de Enajenaciones establecida en el citado decreto ley.

2.- Las concesiones de bienes fiscales, por regla general, se otorgan a título oneroso. Si bien la ley reconoce la facultad del Ministerio de otorgar concesiones a título gratuito, esta posibilidad está limitada a casos excepcionales y siempre y cuando se concedan en favor de municipalidades, servicios municipales, organismos estatales que tengan patrimonio distinto del Fisco o en que el Estado tenga aportes de capital, participación o representación, y personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro.

3.- Por último, las concesiones se extienden por el plazo establecido en el contrato de concesión, que no podrá exceder de 50 años.

2.- Otro régimen de transferencia de bienes del Estado es la venta. Así lo autoriza el Decreto Ley N° 1.939. De acuerdo a sus normas, la enajenación por venta de bienes fiscales sólo puede efectuarse a título oneroso. Excepcionalmente, para casos concretos, la ley faculta la enajenación a título gratuito.

6.- Al igual que las concesiones, la venta de bienes del Estado es efectuada por el Ministerio de Bienes Nacionales, ya sea directamente o por subasta o propuesta pública o privada.

6.- El objeto a enajenar también se encuentra restringido por la legislación, la que autoriza sólo la venta de bienes fiscales que no sean imprescindibles para el cumplimiento de los fines del Estado. A diferencia de la concesión que sólo puede concederse a personas jurídicas la venta puede efectuarse tanto a personas naturales o jurídicas de derecho público o privado.

7.- Finalmente, el precio de la venta de los bienes fiscales no puede ser inferior a su valor comercial, el que debe ser fijado por la citada Comisión Especial de Enajenaciones, previa tasación que debe practicar la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales.

Consideraciones

a) **Avalado por el régimen de concesiones y** de venta descritos, es común que el Estado, por intermedio del Ministerio de Bienes Nacionales, otorgue concesiones y/o venda terrenos fiscales para fines específicos. Ejemplo de ello son enajenaciones para fines turísticos, que buscan el desarrollo de esta actividad en un sitio determinado. Así, en cuanto a enajenaciones a título de venta, el Ministerio ha anunciado la venta de terrenos fiscales en Caleta María y Lago Fagnano, que suman 35 hectáreas distribuidas en lotes de 2 hectáreas.

a) Muchos propietarios y ocupantes de terrenos colindantes con bienes fiscales han visto aumentar su nivel de aislamiento por la adquisición, por parte de privados, **ya** sea a título de concesión o venta, de grandes paños de terrenos del Estado, pues éstos han ido eliminando y/o modificando caminos de acceso a los terrenos de los primeros, desconociendo servidumbres de paso que, no obstante ser informales, históricamente han constituido las únicas vías de acceso y tránsito a dichos predios.

b) Si bien la legislación nacional dispone de mecanismos tanto destinados **a** asegurar la permanencia de caminos públicos como a

garantizar el acceso a inmuebles privados, el ejercicio de este derecho supone ciertas condiciones gravosas que lo debilitan y lo transforman en letra muerta.

d) Si bien nuestra legislación garantiza el ejercicio de las facultades que el dominio reconoce a sus titulares, dentro de las cuales se considera el acceso de los propietarios a sus predios, dicho ejercicio supone ciertas condiciones gravosas para los propietarios de los predios beneficiarios, como sería el pago del valor del terreno donde se proyecte el camino de acceso.

e) No existe garantía legal efectiva que permita, ante una concesión o venta a terceros de inmuebles fiscales, asegurar la permanencia de los caminos y vías de acceso que actualmente se prolongan por los mismos y que permiten o facilitan el tránsito a terrenos vecinos de propiedad de particulares. Si bien el Decreto con Fuerza de Ley N° 850, considera caminos públicos las vías señaladas como tales en los planos oficiales de los terrenos transferidos por el Estado a particulares, ello supone una declaración unilateral del Estado que puede alejarse de la realidad fáctica, pues no considera, necesariamente, las soluciones que los propietarios de los predios vecinos han dado a sus problemas de acceso.

d) Superar lo anterior, supone incorporar en nuestra legislación normas que configuren una garantía real de permanencia de los caminos vigentes ante actos lícitos de enajenación celebrados por el Fisco. La incorporación de esta garantía debe efectuarse dentro del marco jurídico que norma la enajenación de bienes fiscales compuesto por el Decreto Ley N° 1.939 disponiendo una obligación para los terceros adquirentes (concesionarios o compradores) de respetar y garantizar el tránsito por los caminos vigentes proyectados sobre los terrenos enajenados y en actual uso.

PROYECTO DE LEY

“GARANTIZA EL USO DE CAMINOS SITUADOS EN INMUEBLES FISCALES"

Artículo único: Agrégase el siguiente inciso tercero nuevo al artículo 16 del Decreto Ley N° 1.939:

"La adjudicación de una concesión o la venta de un inmueble fiscal obligará al concesionario y comprador, respectivamente, a respetar los caminos o vías de comunicación situados en dicho inmueble, permitiendo su uso público. Quedará prohibido al concesionario o comprador cerrar o modificar total o parcialmente dichos o vías de comunicación".