Limita la adquisición del dominio de los bienes raíces que indica, respecto de personas naturales y jurídicas extrajeras
Boletín N° 9071-12

Antecedentes.

a) El Parque Pumalín es un proyecto privado de conservación ambiental para su creación se adquirieron alrededor de 300 mil hectáreas de bosque primario, con la finalidad de preservarlas y destinarlas a objetivos turísticos.

b) En el año 2001, se emitió un informe en el que las ramas castrenses expresaban su preocupación por los efectos del parque en materia de libre tránsito, continuidad de las comunicaciones, control y protección de las fronteras y del espacio aéreo.

a) Este documento, establecía que esta iniciativa podía derivar en una discontinuidad geográfica importante en un territorio fronterizo y de importancia estratégica. Asimismo, consignaba el recelo ante el posible involucramiento del gobierno de Estados Unidos, ante una eventualidad controversia.

c) Un documento del investigador Manuel Gutiérrez, publicado en la Academia Nacional de Estudios Políticos y Estratégicos, planteo la hipótesis de un "riesgo latente de Pumalín para la seguridad del Estado de Chile". Lo anterior, debido a que consagró en los hechos la existencia de "un Estado ambientalista con especiales prerrogativas al interior de un Estado de Derecho". Este autor, también alerta sobre la amenaza para la seguridad nacional que implica este parque, ya que pondría en jaque la condición de Palena como puente natural hacia la región más austral del territorio y la proyección misma del país hacia la antártica. Asimismo, afirma que con su construcción quedó en la indefensión esta porción de nuestro territorio nacional, junto con sus habitantes, lo que califica como "la inexistencia de soberanía por parte del Estado y el reemplazo de este por otros organismos privados,

dependientes de intereses internacionales, que se superponen con los objetivos de nuestro país en esta zona".

f) De todos estos antecedentes, podemos concluir que esta situación ha tenido su origen en la ausencia de una legislación nacional destinada a impedir que extranjeros puedan adquirir grandes extensiones de territorio, lo que posibilita la adquisición de megapropiedades y la consecuente división de nuestro territorio, obstaculizando la implementación de importantes obras públicas, afectado la conectividad terrestre y en general la integración de la zona austral de nuestro país.

Consideraciones

1.- La Constitución Política de la República, en su articulo 19 N°23 inciso primero, reconoce "La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deben pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. Lo anterior sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución."

1.- Sin embargo el mismo artículo en su inciso 2° establece que "Una ley de quorum calificado y cuando así lo exija el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición de bienes en nuestro país, cuando exista un fundamento de "interés nacional". De acuerdo a este último inciso, solo podrían establecerse limitaciones o requisitos para la adquisición de bienes, cuando exista un fundamento de "interés nacional".

2.- En Chile, además de las limitaciones a la adquisición de inmuebles ubicados en zonas fronterizas del Decreto Ley N°1939 de 1977, relativo a normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, no se contempla ninguna otra, para la adquisición de bienes raíces por parte de extranjeros.

2.- En efecto, este Decreto Ley establece una limitación en zonas fronterizas y costeras para la adquisición de tierras por parte de extranjeros, por una cuestión de seguridad. Los extranjeros no pueden

comprar territorios fiscales ubicados hasta 10 kilómetros de la frontera o hasta 5 kilómetros de la costa. Tampoco pueden hacerlo los ciudadanos de países fronterizos, ni las sociedades con sede principal en el país limítrofe. Sin embargo, esta disposición no rige respecto de los bienes raíces a que se refiere el artículo 19 de la Ley N°19.420 y que comprende determinadas áreas de la comuna de Arica señaladas expresamente en dicho artículo.

5.- En derecho comparado, existe una tendencia mundial que busca proteger la tierra como un recurso estratégico fundamental para el desarrollo económico, humano y social favoreciendo las inversiones extranjeras responsables que potencien el desarrollo nacional e impidiendo la consolidación de procesos que comprometan gravemente la soberanía nacional.

6.-No han sido pocas las legislaciones de otros países que han optado por limitar expresamente la adquisición de inmuebles por parte de extranjeros, en este sentido países como Argentina, Brasil, Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Perú, Reino Unido e Irlanda, España, Francia, Canadá y Estados Unidos, han establecido tanto a nivel constitucional como legal estas limitaciones.

7.- Todas estas consideraciones nos llevan a proponer limitaciones concretas y específicas a la adquisición del dominio y/o constitución de derechos reales por personas naturales o jurídicas extranjeras.

PROYECTO DE LEY

LIMITACIONES A LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO Y/0 DERECHOS REALES Y AL EJERCICIO DE LA POSESIÓN O MERA TENENCIA POR PERSONAS NATURALES O JURIDICAS EXTRANJERAS.

Artículo 1: Por razones de interés nacional, ninguna persona natural o jurídica extranjera podrá adquirir el dominio y/o otros derechos reales a través de alguno de los modos que contempla nuestra legislación o ejercer la posesión o mera tenencia de bienes raíces ubicados en todo el territorio nacional sobre más de 1000 hectáreas de la superficie total de una comuna o 2000 de la respectiva provincia. Las personas naturales o jurídicas de una misma nacionalidad extranjera, no podrán adquirir en su conjunto más de las superficies referidas.

Lo mencionado en el inciso precedente tendrá lugar sea que la persona actué por sí o por mandatario o por medio de una sociedad o corporación de la que forme parte, cualquiera sea su porcentaje de participación en ella.

Artículo 2: Los notarios y los respectivos conservadores de bienes raíces serán responsables del fiel cumplimiento de la disposición que antecede bajo pena de ser sancionados en conformidad a lo dispuesto en el artículo 441 del Código Orgánico de Tribunales y, con la pérdida de su empleo en caso de reincidencia.