Proyecto de Ley que modifica la Ley 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de Loteos

Boletines N° 12.756-14, 12.871-14, 12.872-14 y 12.899-14

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

Sr. Julio Isamit

Ministro de Bienes Nacionales

11 de agosto de 2020

LEY 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS

La ley 20.234, conjuntamente con su circular DDU 314, constituye una herramienta importante para dar solución a la gran mayoría de los campamentos, desde el punto de vista urbanístico. Esta ley tiene su origen en el año 2008, y se hizo con el objeto de dar solución al problema de falta de servicios básicos y urbanización en loteos irregulares o predios brujos.

La ley fue complementada y prorrogada en su vigencia por las leyes 20.562 y 20.812, dando esta última un plazo de vigencia para su aplicación hasta el 30 de enero de 2020, plazo que fue renovado por 5 años más mediante la reciente dictación de la ley N° 21.206, del 27 de enero de 2020.

La presente reforma constituye un importante avance y oportunidad para mejorar los términos y hacer más eficaz la aplicación de la ley 20.234, y asimismo extender su vigencia (hasta el 31 de diciembre de 2030). Sin embargo, este proyecto de ley debe ir en coordinación con acciones que impidan la proliferación de nuevos asentamientos irregulares.

LEY 20.234, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS

Esta ley permite regularizar las **condiciones de urbanización** de los asentamientos irregulares. Sin embargo, no toca el dominio de los inmuebles que componen dicho asentamiento.

Hoy en día el Ministerio no interviene en loteos que hayan sido declarados como irregulares, y así lo ha exigido también la Contraloría a través de sus dictámenes (42.084 de 2017; 2.806 de 2019; 20.438 de 2019).

Sin embargo, el MBN ha interpretado extensivamente el artículo 9° de la ley 20.234, cuando se refiere al "saneamiento del loteo". Ello abre la puerta para el saneamiento de la pequeña propiedad raíz, a través del D.L. 2.695/79, una vez que ha sido obtenida la recepción provisoria de dicho loteo.

Es fundamental avanzar en mejoras a esta ley que permitan dar una **solución integral** al problema de los asentamientos irregulares, tanto en las condiciones urbanísticas, como en la propiedad de los predios que componen dicho asentamiento.

La propiedad sobre cada predio no es un tema menor pues en muchos casos, es condición para la obtención de los beneficios que se pretenden alcanzar mediante la urbanización.

REGULARIZACIÓN DEL D.L. 2.695/79

- El Ministerio de Bienes Nacionales tiene la facultad de regularizar, a través de la aplicación de un procedimiento administrativo, la situación del poseedor material de un bien raíz, reconociéndole la calidad de poseedor regular para adquirir el dominio del inmueble. Este procedimiento se encuentra en el D.L. 2.695 de 1979.
- El procedimiento contiene una parte jurídica de acreditación de requisitos legales y una parte técnica de comprobación de la situación en terreno, mediante el cual el poseedor material de un bien raíz que carece de Título puede llegar a adquirir el dominio de esa propiedad por el transcurso del plazo de **dos** años después de inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, a través del modo de adquirir prescripción adquisitiva. Así, consolidado el dominio, podrá optar a subsidios, programas de mejoramiento, créditos, vender, construir y arrendar.
- Este servicio está dirigido a personas naturales o jurídicas chilenas o extranjeras, que posean un inmueble particular, urbano o rural, que carezcan de título de dominio inscrito o bien cuando éste sea imperfecto, y que lo hayan habitado en forma tranquila e ininterrumpida por un período de 5 años a lo menos.

REQUISITOS

El bien raíz debe tener límites claros, de cualquier clase, sean naturales o artificiales, los cuales deben ser aceptados por los colindantes (vecinos).	No tener juicio pendiente con personas que le discutan el dominio o posesión del inmueble.	Tener posesión material, tranquila, continua y exclusiva por un tiempo no inferior a 5 años.	El inmueble a regularizar no debe tener un avalúo fiscal superior a 800 Unidades Tributarias Mensuales si es rural, y de 380 UTM si es urbano.	Haber ejecutado hechos positivos en el inmueble: arreglos o mejoras en el terreno, instalación de servicios, corte de maderas, plantaciones, siembras, y otros de igual significación.

LOTEOS IRREGULARES

El Ministerio de Bienes Nacionales ha llevado adelante una campaña en contra de los llamados “loteos brujos”. Lo anterior, con el objeto de dar término a la mala práctica de loteadores inescrupulosos que no dan cumplimiento a las normas de subdivisión de la propiedad ni al uso de suelo, haciendo que los compradores soporten las consecuencias de este “fraude”. Los compradores de buena fe piensan que compran una casa pero, terminan comprando un problema.

LOTEOS IRREGULARES

- En este sentido el Ministerio ha realizado las siguientes acciones a fin de evitar la proliferación de loteos irregulares, junto con aumentar los estándares de probidad en la regularización de la pequeña propiedad raíz.

01 Campaña de denuncia

02 Circular N° 1 de 2019

Dictamos la Circular N° 1 de 2019, que establece reglas de interpretación y aplicación del D.L. 2.695/79.

03 Firma de Convenios

Como Ministerio impulsamos acciones conjuntas con otras instituciones, tales como:

1. Convenio del Ministerio con la Asociación de Notarios y Conservadores, la ACHM, la AMUCH y, AMUR.
2. Convenios con 125 Municipios para tener acciones de apoyo y coordinación.

04 Ley 21.108 de 2018

Participamos activamente en la discusión de la ley que introdujo modificaciones al D.L. 2.695/79.

a. Aumentar el plazo de oposición al saneamiento desde el inicio del procedimiento y hasta 60 días hábiles desde la segunda publicación;
b. Aumentar el plazo de prescripción adquisitiva de 1 a 2 años;
c. Incorporar como exigencia el CIP.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

1 Definición de asentamientos irregulares

El artículo 1° inciso segundo indica "Para efectos de esta ley, se entenderá por asentamientos irregulares los campamentos bajo estrategia de radicación vía urbanización y los loteos regulados por la ley N° 16.741 y por los **decretos leyes N°s 2.695** y 2.833 de 1979 y los loteos ubicados en áreas urbanas, de extensión urbana y rurales, que previo informe de asesoría urbana de la municipalidad respectiva, se consideren necesarios de regularizar con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva."

OBSERVACIÓN: Sobre el particular, cabe indicar que el D.L. N°2.695/79, no tiene por objeto modificar loteos, ni constituye una norma urbanística. Su única finalidad es conceder la calidad de poseedor regular a una persona, para que adquiera el dominio del inmueble por prescripción de corto plazo de 2 años. En ese orden de ideas se sugiere excluir la mención al D.L. N°2.695/79, puesto que dicha norma no es el origen del problema, sino que, **es un instrumento que permite contribuir a una solución integral a la desregulación urbanística y de la constitución del dominio.**

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

2 Objeto del D.L. 2.695/79 es regularizar títulos de dominio individuales y no permite regularizar loteos

En relación a los requisitos para que proceda el procedimiento de regularización de la ley 20.234, el artículo 2°, incorpora un nuevo numeral 2, que establece como requisito que los loteos:
"no tengan permiso de loteo o recepción, o se trate de loteos acogidos a la ley N° 16.741 o modificados por los **decretos leyes Nos 2.695** y 2.833 de 1979 o de loteos acogidos a las leyes Nºs 16.282 y 18.138 en que no resulte posible la ejecución de las obras de urbanización necesarias para su recepción definitiva, o de casos en que no coincida la geometría entre los planos de los loteos acogidos a las diferentes normativas aplicadas sobre un mismo territorio, o de otros casos en que no sea posible obtener la recepción definitiva debido a la superposición normativa o a la existencia de títulos de dominio sobre el espacio público aprobado y proyectado."

OBSERVACIÓN: En ese sentido, debemos hacer presente que **el Ministerio no tramita solicitudes de modificación de loteos, pues solo se intervienen casos individuales, a solicitud de parte y siempre que se cumplan los requisitos que establece la ley**. En este sentido, una solicitud de regularización no siempre termina con una respuesta favorable, pues puede perfectamente no cumplir con los requisitos establecidos. Por ello, estimamos que debe excluirse al citado Decreto Ley de la mención contenida en dicho numeral.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

3 El Ministerio de Bienes Nacionales no tiene atribuciones para disponer de propiedad privada.

En el artículo 2° que trata los requisitos para acogerse al procedimiento simplificado de regularización que establece la ley 20.234, el nuevo numeral 3, dispone que será necesario:
"Que en más del 90 por ciento de los lotes resultantes del asentamiento irregular existan residentes permanentes. En los restantes casos, **el Ministerio de Bienes Nacionales podrá redestinar los lotes que no cuenten con título debidamente inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo**".

OBSERVACIÓN: Conviene precisar a qué se refiere la "redestinación de lotes". Cabe señalar que la destinación **es un instrumento de gestión territorial de la propiedad fiscal de acuerdo a lo dispuesto en el DL N°1.939/77, y solo se aplica a personas jurídicas de derecho público sin patrimonio propio, no a propiedad privada.** En ese orden de ideas, se sugiere revisar la redacción de dicho numeral.
En este sentido se propone modificar el término redestinación por regularización.

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

4 Procedencia del D.L. 2.695/79 y coordinación intersectorial

El tenor literal del artículo 4° inciso cuarto (que pasa a ser el quinto), da a entender que se le otorga a la Seremi Minvu la posibilidad de decidir sobre la aplicación del D.L. 2.695/79 al señalar:
"(...) **la misma Secretaría, previa consulta a la Dirección de Obras Municipales respectiva, decidirá sobre la aplicación** en el territorio de las leyes N°s 16.282, 16.741 y 18.138, y **los decretos leyes Nos 2.695** y 2.833 de 1979 para dar solución a problemas que resulten de la imposibilidad de materializar los asentamientos acogidos a las referidas normativas, por condiciones topográficas existentes, geometría o a la ocupación territorial existente (...)".

OBSERVACIÓN: Entendemos que el objeto de esta norma es que la regularización del dominio no obstaculice las obras de urbanización y la planificación urbanística del loteo. Sin embargo, el tenor literal de la disposición actual daría a entender que le corresponde a la Seremi Minvu decidir cuándo procede la aplicación del D.L. 2.695/79, lo que entraría en conflicto con la competencia que le asiste al Ministerio de Bienes Nacionales, en la aplicación del D.L. 2.695/79.
En cuanto al sentido de la norma, el Ministerio no tiene inconvenientes con supeditar las regularizaciones que realiza, al plano que se elabore para el loteo.
Creemos que **es necesario ajustar la redacción de la modificación propuesta, para que recoja lo anterior y, al mismo tiempo, no genere un conflicto de competencia entre Ministerios.**

OBSERVACIONES AL PROYECTO DE LEY

5 Oportunidad de aplicación de la regularización del D.L. 2.695/79: desde recepción provisoria de obras

En el artículo 4°, se sustituye el inciso noveno, que pasa a ser el undécimo. Este indica:
"**Una vez otorgada la recepción definitiva, parcial o total, del loteo podrá requerirse la regularización del dominio** sobre los respectivos lotes o de las edificaciones en conformidad a las normas generales y especiales que les sean aplicables y que estén vigentes, quedando sin efecto la prohibición a que se refiere el inciso séptimo, la que deberá ser alzada en caso de haberse inscrito."

OBSERVACIÓN: Esta modificación **sería un avance sustancial, pues permitiría que la regularización del dominio pueda requerirse no solamente desde la recepción definitiva, sino que desde la recepción provisoria.**
Es altamente recomendable que las acciones de saneamiento del dominio y saneamiento urbanístico, sean ejecutadas conjuntamente. En ese mismo sentido, debe ponderarse que el procedimiento llevado a cabo por el Ministerio de Bienes Nacionales tiene una extensión considerable para lograr la constitución del dominio.
En suma, no se aprecia ningún inconveniente de que las personas puedan iniciar antes su trámite de regularización del dominio, lo que permitirá que no se vean expuestas a una dilación innecesaria.

Ministerio de Bienes Nacionales

Gobierno de Chile

www.bienesnacionales.cl