

NUEVO INFORME DE LAS COMISIONES UNIDAS DE AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL Y DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO ACERCA DEL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, DE 1980, REFERIDO A LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.

BOLETÍN N° 5049-01

Honorable Cámara:

Las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano informan acerca del proyecto de ley, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, originado en una moción de los diputados Pedro Pablo Alvarez-Salamanca Büchi, Mario Bertolino Rendic, Roberto Sepúlveda Hermosilla, Ximena Valcarce Becerra, Alfonso Vargas Lyng y Germán Verdugo Soto, que modifica el Decreto Ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

El proyecto en informe fue despachado por la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, en su primer trámite reglamentario, el 3 de junio de 2008, dándose cuenta a la H. Cámara de Diputados del informe de dicha Comisión en la sesión 39, de fecha 12 de junio de 2008. Posteriormente, en sesión 113^a, de fecha 9 de diciembre de 2008, la Sala conoció del Informe de la Comisión de Agricultura, presentándose indicaciones, lo que motivó un acuerdo para solicitar nuevo informe en Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano.

I. CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

1^a) Que el articulado de esta iniciativa no contiene disposiciones de carácter orgánico constitucional ni de quórum calificado.

2^a) Que, de acuerdo con el artículo 220 del Reglamento de la Corporación, el texto del proyecto de ley aprobado por la Comisión no amerita ser conocido por la Comisión de Hacienda.

3^a) Se hace constar que, en virtud del artículo 15 del Reglamento, se introdujeron algunas correcciones formales, que no es del caso detallar.

4^a) Que el nuevo informe del proyecto de ley ha sido aprobado por las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano, por unanimidad, con el voto favorable de los Diputados señores Barros, Hernández, Martínez, Sepúlveda, García, Lobos, Nogueira y Uriarte.

5^a) Que, como Diputado informante, se designó al señor Rosauro Martínez Labbé.

II. IDEAS FUNDAMENTALES O MATRICES DEL PROYECTO.

La idea matriz que inspira la proposición de esta iniciativa legal radica en eliminar la obligación de estipular expresamente en los contratos relativos a los predios resultantes de una subdivisión, la prohibición del cambio de uso o destino.

A) Fundamentos.

El decreto ley 3.516, publicado en el Diario Oficial el 1 de diciembre de 1980, estableció normas sobre la división de predios rústicos,

disponiendo en su artículo 1º que la única limitación que tendrá la división libre de inmuebles 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, es que cada lote resultante tenga una superficie no inferior a las 0,5 hectáreas físicas.

Agrega el mismo artículo 1º, en sus incisos séptimo y octavo, que los predios resultantes de una subdivisión quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55º y 56º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de predios resultantes de una división se dejará constancia de estas prohibiciones. Por su parte, el inciso final, establece una prohibición a los notarios de autorizar, y a los conservadores de inscribir aquellas escrituras que no “se ajusten a las disposiciones del presente decreto ley.”

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo, las prohibiciones a que alude el citado artículo 1º consisten en que, fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones. La ley admite como excepciones las subdivisiones o construcciones, con autorización de la Seremi de Agricultura, con los siguientes fines: explotación agrícola del inmueble; viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, y construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Finalmente, el artículo 3º del D.L. 3.516 señala que “Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley”.

Este proyecto de ley se funda en la necesidad de determinar con claridad la sanción frente al incumplimiento de la constancia exigida. La interrogante que siempre se ha planteado es si constituye la omisión de dejar constancia de la referida prohibición del cambio de uso en la escritura un vicio de nulidad. Cabe señalar que el criterio de los Tribunales en esta materia fue, inicialmente, declarar la nulidad del respectivo acto o contrato; sin embargo, en fallos más recientes se ha establecido que la omisión, en una escritura pública, de estampar la prohibición que se exige, constituye una irregularidad que no afecta al fondo del acto o contrato.¹

III. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

Incidencia en la legislación vigente.

El proyecto es materia de ley, toda vez que modifica una norma de dicho rango, en conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política.

Según se expresa en el primer informe de la Comisión de Agricultura, el proyecto modifica el artículo 1º del decreto ley N° 3.516, de 1980, que regula la subdivisión de predios rústicos de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos. El artículo 1º dispone que estos predios pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre

¹ Sentencia de I. Corte de Apelaciones de Talca de fecha 19 de enero de 1995, en causa rol 49.502 y de la I. Corte de Valparaíso en causa rol 4166-99.

que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas. Asimismo, establece una serie de excepciones a esta limitación.

Luego, prescribe que los predios resultantes de una subdivisión quedan sujetos a la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, dispone que en las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de predios resultantes de una división se debe dejar constancia de la prohibición de cambio de destino.

Por último, exige a los notarios públicos no autorizar las escrituras públicas de enajenación ni a los conservadores de bienes raíces practicar inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a estas disposiciones.

Finalmente, el artículo 3° prescribe que los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley.

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN DEL PROYECTO.

Se hace constar que, la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, con fecha 3 de junio de 2008, propuso un texto de Informe a la Sala del siguiente tenor:

Artículo 1°.- Derógase el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980.

Artículo 2°.- Declárase, interpretando el artículo 3° del decreto ley N° 3.516, de 1980, que la sanción allí establecida no afecta a los actos o contratos en que se hubiere omitido dejar la constancia exigida en el inciso penúltimo del artículo 1° del citado decreto ley, sin perjuicio de lo que ya hubiere sido resuelto por sentencia ejecutoriada al momento de la publicación de esta ley.

Se deja constancia que, en Sesión 113^a, de fecha 9 de diciembre de 2008, en la Sala se presentaron indicaciones, lo que motivó el acuerdo que se transcribe:

“La Cámara de Diputados, en sesión de esta fecha, acordó que el proyecto de ley que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos, boletín 5049-01, fuera remitido a las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano, para que, en el plazo de 20 días, emita un nuevo informe.”

Discusión y votación del texto aprobado por la Comisión de Agricultura

Artículo 1°.-

Derógase el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980.

*El Diputado Carlos Montes presentó indicación para eliminar este artículo.

La indicación propuesta mantiene la mención obligatoria, en las respectivas escrituras públicas, de las prohibiciones a que queda sujeto el predio objeto del contrato.

-Puesta en votación la indicación, ésta fue rechazada por la unanimidad de los diputados presentes señores Barros, Hernández, Martínez, Sepúlveda, García, Lobos, Nogueira y Uriarte.

Artículo 2°.-

Declárase, interpretando el artículo 3° del decreto ley N° 3.516, de 1980, que la sanción allí establecida no afecta a los actos o contratos en que se hubiere omitido dejar la constancia exigida en el inciso penúltimo del artículo 1° del citado decreto ley, sin perjuicio de lo que ya hubiere sido resuelto por sentencia ejecutoriada al momento de la publicación de esta ley.

*El Diputado Carlos Montes presentó indicación para reemplazar las expresiones “no afecta a los actos o contratos” por la frase “afecta a los actos o contratos”

Con esta indicación se pretende establecer una norma interpretativa, según la cual será aplicable la sanción de nulidad, contenida en el artículo 3° del decreto ley 3.516, a los actos o contratos en cuyas escrituras públicas no se mencionen las prohibiciones a que queda sujeto el predio respectivo.

-Puesta en votación la indicación, ésta fue rechazada por la unanimidad de los diputados presentes señores Barros, Hernández, Martínez, Sepúlveda, García, Lobos, Nogueira y Uriarte.

*El Diputado José Ramón Barros presentó indicación para sustituir el artículo 2° por el siguiente:

“Artículo 2°. Declárase saneado, por el solo ministerio de la ley, el vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, que se deroga por el artículo 1° de esta ley.

Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial, ni afectará lo resuelto por sentencias ejecutoriadas.”

Esta indicación, sin modificar la normativa vigente, sana la sanción de nulidad de los actos y contratos en que no se haya dejado constancia de las prohibiciones a que queda sujeto el predio rústico, y en ningún caso afecta las causas ya falladas por los Tribunales.

-Puesta en votación la indicación, ésta fue aprobada por la unanimidad de los diputados presentes señores Barros, Hernández, Martínez, Sepúlveda, García, Lobos, Nogueira y Uriarte.

V. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de las consideraciones anteriores y por las que, en su oportunidad, pudiere añadir el Diputado informante, las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano recomiendan la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°

Derógase el inciso octavo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980.

Artículo 2°

Declárase saneado, por el solo ministerio de la ley, el vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en el inciso octavo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516.

Lo dispuesto en el inciso anterior no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial, ni afectará lo resuelto por sentencias ejecutoriadas.”



Se designó Diputado informante al señor ROSAURO MARTINEZ LABBE.

SALA DE LA COMISIÓN, a 13 de enero de 2009.

Acordado en sesiones de fechas 16 de diciembre de 2008 y 13 de enero de 2009, con la asistencia de los Diputados Barros Montero, don José Ramón; Enríquez-Ominami Gumucio, don Marco; Espinoza Sandoval, don Fidel Estay Peñaloza, don Enrique; Galilea Carrillo, don Pablo; García García, don René Manuel; Hernández Hernández, don Javier; Lobos Krause, don Juan; Martínez Labbé, don Rosauro; Monsalve Benavides, don Manuel; Montes Cisternas, don Carlos; Nogueira Fernández, doña Claudia; Pérez Arriagada, don José; Sepúlveda Orbenes, doña Alejandra; Sule Fernández, don Alejandro; Uriarte Herrera, don Gonzalo, y Urrutia Bonilla, don Ignacio.

MIGUEL CASTILLO JEREZ,
Secretario de la Comisión