

INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

BOLETÍN N° 5.049-01.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Agricultura tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Diputados señores Bertolino, Vargas y Verdugo, y de los ex Diputados señor Álvarez-Salamanca, Sepúlveda, don Roberto y Valcarce, doña Ximena.

De la iniciativa se dio cuenta a la Sala del Honorable Senado en la sesión del 4 de marzo de 2009, disponiéndose su estudio por la Comisión de Agricultura.

- - -

Concurrieron, especialmente invitados:

- Por el Ministerio de Agricultura, el Fiscal don Mauricio Caussade; el ex asesor don Dionisio Falbaum y el actual don Andrés Meneses.

- De la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile, su Presidente, don Alfredo Martín.

- - -

Cabe hacer presente que la iniciativa en informe fue analizada en dos sesiones correspondientes a dos períodos legislativos distintos. La primera, tuvo lugar el 31 de marzo de 2009, y fue integrada por los Honorables Senadores señores Alberto Espina y Hernán Larraín, y por los ex Senadores señores Jaime Naranjo, -quien la presidía- y Guillermo Vásquez, y la segunda sesión, fue realizada el 8 de mayo de 2012, y estuvo integrada por los Honorables Senadores señor Juan Antonio Coloma (Presidente), señora Ximena Rincón y señores José García, Jaime Quintana y Hernán Larraín.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Eliminar la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas de enajenación de predios rústicos resultantes de una división, la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y declarar saneado el vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de aquella constancia.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

A.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1.- El artículo 19, N° 24, inciso segundo de la Constitución Política de la República, que confiere a la ley competencia para establecer el modo para adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones que deriven de su función social.

2.- Ley N° 19.807, que autoriza la subdivisión de predios rústicos a favor de las personas que indica.

3.- El decreto ley N°3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos.

4.- La Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto refundido fue fijado por decreto supremo 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, particular, sus artículos 55 y 56.

5.- Código Civil.

6.- Reglamento del Registro de Conservadores de Bienes Raíces.

B.- ANTECEDENTES DE HECHO

1.- La Moción que dio origen a esta iniciativa legal.

Plantean sus autores que el decreto ley N° 3.516, en su artículo 1°, autoriza la libre división de los predios rústicos con la única limitación de que, tratándose de los inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos o de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, la superficie de cada lote resultante no sea inferior a 0,5 hectáreas físicas.

A su vez, en los incisos siguientes, se establece que los predios resultantes de una subdivisión quedarán afectos 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, y que en las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de los predios resultantes de una división se dejará constancia de la prohibición establecida en el inciso anterior".

Finalmente, prohíbe a los notarios autorizar, y a los conservadores de inscribir, aquellas escrituras que no "se ajusten a las disposiciones del presente decreto ley."

Por otra parte, el artículo 3°, en su inciso primero establece 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.

Refieren que existe la interrogante sobre si la omisión de dejar constancia de la prohibición del cambio de uso en la escritura constituye un vicio de nulidad. A este respecto, sus autores estiman que dicha omisión importa sólo una irregularidad o falta administrativa del notario o del conservador, en su caso, que no afecta al fondo del acto o contrato ya que no infringe el decreto ley que protege la propiedad rústica al impedir divisiones en superficies menores a la autorizada que afecten el destino del suelo.

Previene, sin embargo, que el tenor poco claro de la norma legal vigente ha dado lugar a que los tribunales hayan declarado que si en la escritura de compraventa en que se enajena un lote de un terreno que ha sido objeto de subdivisión no se inserta la referida cláusula, el contrato adolece de nulidad absoluta.

Exponen que la jurisprudencia de los Tribunales Superiores ha variado en el tiempo más reciente, como lo evidencian fallos de las Cortes de Apelaciones de Talca y de Valparaíso, que han desestimado acciones de nulidad. No obstante lo anterior, avizoran un estado de inseguridad en el dominio de esta clase de inmuebles.

Finalmente, junto con hacer presente que por tratarse de una prohibición legal es innecesaria su estipulación por las partes contratantes, argumentan que la declaración de nulidad del contrato es una sanción desproporcionada porque el legislador pretendió impedir la subdivisión de terrenos agrícolas para destinarlos a otros fines que el agrícola, pero lo que en el hecho se sanciona es la omisión de las partes contratantes, con lo cual se alteraría el principio general de la buena fe.

A título informativo, cabe consignar que la Moción, en su artículo primero, posibilitaba el saneamiento de aquella omisión, por medio de una declaración contenida en escritura pública que otorgara sólo el adquirente o su sucesor en el dominio, en la que se haga mención a la prohibición. El artículo segundo, a su vez, proponía sustituir, en el inciso cuarto del referido artículo, la frase "Se dejará constancia de la prohibición establecida en el inciso anterior.", por la siguiente: "La prohibición del cambio de uso o destino establecida en el inciso anterior se entenderá contenida en el contrato que se otorgue sin necesidad de estipularla."

2.- Discusión en la Honorable Cámara de Diputados: el proyecto fue informado, en primer término, sólo por la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, la que propuso a la Sala su aprobación en general, con modificaciones que sustituyeron totalmente su texto original. En efecto, dicho informe proponía un artículo primero que derogaba el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, y en el segundo establecía una interpretación legislativa del artículo 3° de aquel decreto ley en cuya virtud "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".

Durante el debate de Sala, aquella Cámara acordó requerir un nuevo informe a las Comisiones unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Rural, la que aprobó una indicación formulada al texto que había propuesto anteriormente la primera de dichas comisiones, para sustituir el artículo 2° por uno del tenor 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 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.”.

Vuelto a la Sala de la Cámara de Diputados, ésta aprobó el informe de las Comisiones unidas, en general, por 60 votos por la afirmativa, 22 por la negativa y 10 abstenciones.

3.- Informes en derecho del Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Valparaíso, don René Moreno Monroy y del Profesor de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, don Álvaro Vidal.

DISCUSIÓN GENERAL

En sesión celebrada el 31 de marzo de 2009, vuestra Comisión de Agricultura integrada por los Honorables Senadores señores Alberto Espina y Larraín, don Hernán y por los ex Senadores señores Jaime Naranjo y Guillermo Vásquez inició el estudio de este proyecto de ley, para lo cual invitó a la **Ministra de Vivienda y Urbanismo, de la época, señora Patricia Poblete**, quien se excusó de asistir a la sesión; no obstante manifestó su opinión por escrito y señalar que dicha Secretaría de Estado está de acuerdo con el texto aprobado por la Cámara de Diputados, toda vez que su único objetivo es dar certidumbre jurídica a las familias que adquirieron un inmueble proveniente de una subdivisión del decreto ley N° 3.516, de 1980 y, en cuyas escrituras se omitió dejar constancia de la prohibición de cambio de destino.

Agregó que en opinión de dicho Ministerio, la prohibición de cambio de destino tiene carácter legal y su cumplimiento puede ser exigido independientemente del hecho de que se haya o no incorporado expresamente la prohibición en la escritura respectiva.

Por su parte, **el Fiscal del Ministerio de Agricultura, señor Mauricio Caussade**, hizo presente que el proyecto de ley aprobado por la Cámara de Diputados apunta en el sentido correcto y resuelve un problema planteado por los notarios. Agregó que también podría afectar el acceso al crédito por los reparos que pudieran hacer los bancos o las instituciones financieras al no contar los títulos con la debida constancia.

Subrayó el interés de dejar en claro lo propuesto por el artículo 2º del proyecto, respecto a que quedan saneados aquellos actos o contratos celebrados con esta omisión y destacó que los últimos fallos van en la misma línea.

El Honorable Senador señor Sabag recordó que en su oportunidad presentó un proyecto que establecía una nueva excepción al artículo 1º del decreto ley 3.516, con el objeto de permitir divisiones, a un ascendiente o descendiente del propietario, que den origen a lotes de superficies inferior a media hectárea, a fin de construir una vivienda para sí mismo, iniciativa que si bien se aprobó mediante la ley N° 19.807, durante su tramitación en la Cámara de Diputados, incorporó una limitación, esto es, que no debe tratarse de predios originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo al decreto ley 3.516. Esta limitación, impide que la pequeña propiedad que por ejemplo era del bisabuelo y luego pasó a los abuelos, y así sucesivamente a los hijos, y que se subdividieron mediante esta norma legal pueda ser transferida en propiedad.

Por tanto, considerando que este proyecto regulariza una situación de hecho viene en formular la siguiente indicación a fin de que sea conocida por la Comisión y que resuelve el problema planteado:

“Para sustituir el inciso tercero de la letra j), del decreto ley N° 3.516, de 1980, por el siguiente:

“Lo dispuesto en esta letra no procederá respecto de “parcelas de agrado” y de predios cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de la transferencia exceda al equivalente de UF1.000”. Para estos efectos se entiende por “parcela de agrado” aquéllas superficie de 5.000 a 10.000 metros cuadrados originadas en subdivisiones del decreto ley N° 3.516 y que en el hecho no estén destinadas principalmente a fines agrícolas, ganadero o forestal”. Para proceder a la aplicación de esta ley el dueño del predio que se divide hará declaración jurada ante el notario que autorice el acto o contrato para establecer que el predio que se divide no es parcela de agrado en los términos señalados en esta ley”.

El señor Caussade, expresó conocer la indicación, pero manifestó su aprensión respecto a que esté relacionada con la idea matriz del proyecto. Agregó que también se está discutiendo en la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Corporación, el proyecto de ley que modifica la ley General de Urbanismo y Construcciones y que tiene presentada más de 700 indicaciones.

El Honorable Senador señor Larraín, don Hernán hizo presente que si la indicación estuviera dentro de las ideas matrices del proyecto, el Ejecutivo podría estudiarla y dar su opinión.

El ex asesor del Ministerio de Agricultura señor Falbaum manifestó que les parece loable la iniciativa planteada por el Senador señor Sabag, que apunta efectivamente a un problema que se está presentando en el campo, por lo que harán el análisis que se les ha solicitado.

El ex Senador señor Vásquez. expresó que si hay acuerdo en cuanto a eliminar la norma general, que genera la nulidad absoluta, propone redactar una indicación en ese sentido y además, incorporar la propuesta del Honorable Senador señor Sabag.

El Honorable Senador señor Larraín, don Hernán expresó que el proyecto deroga la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas en que consta la enajenación, la prohibición de cambiar su destino en los términos de lo establecido en los artículos 55 y 56 de la ley General de Urbanismo y Construcción, lo cual estima razonable por cuanto, a su juicio, no parece necesario dejar constancia de la prohibición, en circunstancias que la misma ya está establecida por la ley.

Agregó que de lo expuesto, se observa que la aplicación práctica ha llevado a confusión y a distintos tipos de conflictos por jurisprudencia contradictoria, por lo que es partidario de simplificarlo y aprobar la norma.

El Honorable Senador señor Espina manifestó que si bien es positivo que se alivianen trámites que generan problemas, entiende que la razón por la cual se estableció la obligación de dejar constancia en la escritura de la prohibición, dice relación con un acto de publicidad, es decir, que los terceros que eventualmente puedan comprar estos predios, tengan conocimiento que el mismo no puede ser objeto de un cambio de destino por estar regidos por los artículos 55 y 56. El objetivo es proteger al tercero de buena fe, ya que, recordó, la venta de cosa ajena es válida, por consiguiente la operación también será válida y tendrá un vicio de nulidad y la persona que ya pagó el precio no lo recuperará.

El señor Caussade hizo presente que durante la discusión en la Cámara de Diputados, los notarios señalaron que este punto les generaba una gran dificultad y una obligación que a su entender no les correspondía, y que los pequeños propietarios se ven impedidos de acceder al crédito por cuanto al presentar las solicitudes de créditos hipotecarios, las instituciones financieras les reparan los títulos si no está la constancia de prohibición, justamente en la línea de entender que está viciado.

Sobre el particular, **el Honorable Senador señor Espina** enfatizó que el banco para prestar dinero lo primero que hará es pedir que se inscriba la prohibición. Pregunta si con esto se perjudicará a los usuarios o se alivianará el trabajo a los notarios.

El señor Caussade expresó que en aquella oportunidad plantearon que el proyecto daba una certeza jurídica, a propósito de que las sentencias de los tribunales no eran uniformes, por lo tanto, les parecía correcto dar esta señal a las personas que estaban adquiriendo.

El Honorable Senador señor Espina sugirió que, si los tribunales no han mantenido un criterio común, se podría dictar una norma interpretativa. Pero, insistió, con esta norma, será muy difícil que un banco otorgue un préstamo sin exigir que se inscriba la prohibición. Es el mínimo resguardo que tiene el banco. Considera que no se arregla el problema por esta vía y reiteró su aprensión.

El ex Senador señor Vásquez hizo señaló que no se trata de la validez o nulidad del cambio de destino, sino de la validez o nulidad de la constancia que queda en la escritura pública de que el predio respectivo ha sido resultante de una subdivisión. Insistió en que la solución le parece exagerada.

El Honorable Senador señor Larraín, don Hernán hizo presente que el tema planteado por el Senador señor Espina merece una segunda revisión.

El Honorable Senador señor Espina indicó que la mejor manera de enfrentarlo es solicitar el informe en derecho de algún jurista que indique cuál es la alternativa correcta.

Sobre el particular la Comisión acordó solicitar informes en derechos al Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Valparaíso, don René Moreno Monroy y Profesor de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, don Álvaro Vidal. En especial se recabó la opinión sobre los siguientes puntos:

a) Naturaleza jurídica del requisito establecido por el actual inciso quinto del artículo 1° del referido decreto ley.

b) Sentido y alcance del inciso primero del artículo 3° del decreto ley N° 3.516, que 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.

c) Efecto de la omisión de la constancia de no haber dejado la prohibición de cambio de uso de suelo, esto es, si la misma supone un vicio de nulidad absoluta que afecte al acto jurídico.

d) Procedencia del artículo 2° de la iniciativa en examen que propone sanear por ley del presunto vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en el inciso quinto del artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, en caso que, en su opinión, no existiere tal vicio, y

e) Remedio legislativo que pudieren resolver los inconvenientes de la omisión de la constancia mencionada.

Los dos informes fueron recibidos por la Secretaría de la Comisión en el mes de junio, los cuales se transcriben a continuación:

I. El Profesor señor René Moreno informó lo siguiente:

“1.- “Naturaleza jurídica del requisito establecido por el actual inciso quinto del artículo 1° del referido decreto ley.

La exigencia señalada consiste en consignar en las escrituras públicas en que conste el título de enajenación de predios resultantes de una división, la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se trata, por consiguiente, de un registro externo del acto jurídico, cuyo origen es la voluntad legislativa y sobre lo cual me permito expresar:

a) Dentro de la clasificación de las formalidades que distingue entre las exigidas por vía de solemnidad, las habilitantes, las probatorias y las de publicidad, nos inclinamos por sostener que integra la primera categoría, es decir, las estatuidas por vía de solemnidad.

b) En efecto, no se trata de formalidades habilitantes entendido que éstas tienen el propósito de proteger a las personas incapaces, supliendo o complementando su incapacidad, lo que manifiestamente no sucede en el caso que analizamos.

c) Asimismo, descartamos la hipótesis de constituir una formalidad probatoria como quiera que no se refiera de manera alguna a la acreditación del acto o contrato de enajenación.

d) Finalmente en este punto, no podría calificársele como formalidad por vía de publicidad, toda vez que su omisión no genera una causal de inoponibilidad, sino que compromete la validez del acto jurídico.

e) Considerando lo anterior, particularmente lo expuesto en cuanto a su sanción –y a lo que consignaremos en el apartado siguiente- concluimos que se trata de una formalidad “ad solemnitatem”; desde luego, porque mira a la naturaleza del acto o contrato, no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan y, además, porque su sanción es la nulidad absoluta del mismo. El artículo 1682, inciso primero, del Código Civil -norma aplicable a todos los actos jurídicos por el carácter general de dicho Código- dispone que “La nulidad producida por .. la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben par el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas”.

Lo anterior es sin perjuicio, como ocurre con las formalidades, especialmente las por vía de solemnidad, que ellas incidentalmente cumplan también cometidos probatorios o de publicidad, esto es, permiten acreditar el acto y, a la vez, lo hacen ostensible para los terceros a quienes interese la situación correspondiente.

2.- “Sentido y alcance del inciso primero del artículo 3° del decreto ley N° 3.516, que prescribe que los actos y contratos otorgados y 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”.

Determinar el sentido y alcance de una disposición legal constituye una de las cuestiones permanentes que debe enfrentar el jurista y los estudios de los tratadistas dejan de manifiesto, cada vez más, lo complejo de esta misión. Desde luego, parece cierto que una norma no tiene un solo sentido, sino que varios posibles sentidos, como asimismo que, incluso los artículos claros deben ser interpretados, para confirmar así el mandato legislativo.

Asumiendo tal dificultad, con respecto a lo consultado, me permito expresar:

a) El artículo 19 del Código Civil establece que “Cuando el sentido de la ley es claro no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu”, es decir, toda vez que el mandato del legislador, o sea su voluntad, sea clara debe aplicarse, sin que sea procedente recurrir a otros elementos de hermenéutica legal.

En nuestro concepto, el artículo 3° del decreto ley N° 3.516 expresa sin ambigüedad que la voluntad fue sancionar con nulidad absoluta los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el referido cuerpo legal.

Lo anterior, se corrobora por la ausencia de antecedentes que permitieran disentir de la fórmula legal que estamos analizando.

b) Alguna jurisprudencia que se menciona en los antecedentes que he tenido a la vista, para llegar a una conclusión diversa, y evitar así los graves efectos de la nulidad recurre al espíritu de la ley, cual es “proteger la propiedad rústica”, pero se olvida que el artículo 23 del Código de Bello, precaviendo argumentaciones como la indicada, ordena: “Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación”. Por el contrario, “La extensión que deba darse a toda ley se determinará por su genuino sentido y según las reglas de interpretación precedentes”.

Esto armoniza con el principio ya referido que no permite desatender el tenor literal de una norma, a pretexto de consultar su espíritu. (artículo 19 inciso primero del Código Civil).

c) Probablemente, la sanción de nulidad absoluta no sea la más adecuada para la omisión que nos preocupa, pero desde el punto de vista estrictamente hermenéutico, no es posible llegar a una conclusión diferente, ante el claro tenor de la norma. En efecto ¿cómo no aplicar la nulidad absoluta si el legislador justamente impone tal sanción?

d) Por otra parte, la disposición que comentamos revela el propósito del legislador de exaltar el interés público de la exigencia, atendido que se procura evitar que, mediante el expediente de la división de predios rústicos, los lotes resultantes puedan ser utilizados para fines urbanos, creando poblaciones o grupos habitacionales al margen de todo control o política pública de diseño y urbanización territorial.

e) Asimismo, corresponde sancionar con nulidad absoluta porque se ha omitido una formalidad por vía de solemnidad, cuya es la naturaleza del requisito, según hemos expuesto en el primer apartado de este informe.

f) Probablemente, la magistratura ha resuelto en un par de casos algo diverso, como un loable esfuerzo por morigerar las consecuencias de esta forma de ineficiencia, pero lo propio es la dictación de una ley que rectifique el criterio de la anterior, como se pretende con el proyecto en trámite.

Esto es lo adecuado desde el ángulo de corrección legislativa y lo más seguro y permanente, como quiera que “Las sentencias judiciales no tienen fuerza obligatoria sino respecto de las causas en que actualmente se pronunciaren” (artículo 3° inciso segundo Código Civil).

3.- Efecto de la omisión de la constancia de la prohibición de cambio de uso de suelo, esto es, si la misma supone un vicio de nulidad absoluta que afecte al acto jurídico.

En razón de lo expuesto, la omisión de la constancia referida, el efecto-sanción, es la nulidad absoluta del acto o contrato.

En síntesis, si no se dejó la constancia señalada, significa que hubo contravención al decreto ley N° 3.516 y su artículo 3° dispone que “Los actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley serán absolutamente nulos.....”.

La norma no distingue si la infracción se refiere a aspectos formales o de fondo; por tanto, al intérprete no le está permitido hacer distinciones.

4.- Procedencia del artículo 2° de la iniciativa en examen que propone sanear por ley del presunto vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en el inciso quinto del artículo 1° del decreto ley 3.516, en caso que, en su opinión, no existiere tal vicio.

La consulta es para el evento de estimar que la sanción fuere distinta de la nulidad absoluta, pero, con lo razonado precedentemente, queda explícito que pensamos que la consecuencia ante tal omisión es dicha nulidad.

5.- Remedio legislativo que pudieren resolver los inconvenientes de la omisión de la constancia señalada”

Los hay y son varios:

a) El que propone el actual texto del proyecto en trámite, a saber: para el futuro, la derogación de la exigencia señalada; para el pasado, declarar saneado por el solo ministerio de la ley el vicio de nulidad absoluta de los actos y contratos ya celebrados incurriendo en tal omisión;

b) Dictar una norma interpretativa, conteniendo la auténtica voluntad del legislador, en el evento que la sanción no fuese la nulidad. Al respecto, el artículo 3° inciso primero del Código Civil dispone que “Sólo toca al legislador explicar o interpretar la ley de un modo generalmente obligatorio” y más adelante establece que “... las leyes que se limiten a declarar el sentido de otras leyes, se entenderán incorporadas en éstas; pero no afectarán en manera alguna los efectos de las sentencias judiciales ejecutoriadas en el tiempo intermedio”. (artículo 9° inciso segundo).

c) Establecer un breve plazo de prescripción de la acción de nulidad, por ejemplo un año desde la celebración del acto o contrato, y

d) Permitir que se tenga por cumplida la exigencia, mediante una escritura pública complementaria en la que se deje constancia de la formalidad omitida, anotándose al margen de la matriz de documento que se adiciona.”.”.

II.- El Profesor señor Vidal informó lo siguiente:

“A) Bajo el imperio de la norma actualmente vigente, en concreto, el artículo 1°, inciso penúltimo, la exigencia de dejar constancia en la escritura de compraventa sobre la prohibición constituye una solemnidad del acto o contrato, requisito de forma exigido en atención a la naturaleza del contrato y su objeto. Siendo de este modo, salvo que la ley prevea sanción diversa, y teniendo en consideración el tenor del artículo 3° de la citada norma legal, la omisión de la declaración o constancia por las partes sería la nulidad absoluta. No existe duda que el destinatario de la exigencia, primero que todo, son las partes, quienes concurren con su voluntad a celebrar el contrato y de quienes dependen las declaraciones que contendrá el mismo.

B) Aparece de manifiesto que al legislador no le bastó el conocimiento presunto de la ley según el artículo 8° del Código Civil y estimó conveniente a los fines de la observancia de la ley un conocimiento concreto, no sólo de las partes, sino también de terceros. Además, la exigencia de la constancia de la prohibición permite la construcción de un título que se inscribirá en el Registro conservatorio, adecuando la exigencia al sistema registral nacional.

C) La omisión de la constancia produce un doble efecto, la nulidad del acoto o contrato, una nulidad absoluta por provenir de la inobservancia de una solemnidad legal; y una de carácter administrativo, que es la que afectará a los Notarios y Conservadores, quienes deben velar por el cumplimiento de la ley y si no lo hacen y autorizan la escritura o proceden a la inscripción sin haberse dejado la constancia referida, incurrirán en las sanciones que corresponda por modito del incumplimiento de sus deberes funcionarios.

D) En síntesis, a mi juicio la exigencia de la constancia se justifica en la necesidad de un conocimiento efectivo y concreto de la prohibición, previniendo su infracción al conceder a los interesados una acción de nulidad absoluta.

E) A juicio de este profesor la exigencia debiese mantenerse, reconociendo que se trata de un requisito de forma –una necesaria forma que debe adoptar el contrato- sin embargo, con una sanción doble: la improcedencia de la autorización de la escritura pública por el Notario de la inscripción del título por parte de Conservador de Bienes Raíces; y la responsabilidad civil solidaria entre las partes contratantes, el Notario Público y Conservador de Bienes Raíces intervinientes, por los perjuicios que la omisión de la exigencia irroque a terceros. La acción debiere prescribir en cuatro años contados desde la inscripción del título.

Consiguientemente, en el precepto del inciso penúltimo del artículo primero debe introducirse una frase que indique que la omisión de la constancia no afectará la validez del acto o contrato, sino que producirá las consecuencias del inciso que sigue.

F) En lo que concierne al saneamiento de las nulidades o posibles nulidades, antes que la ley las declare saneadas, y teniendo en cuenta la necesidad de que existan constancia de la prohibición tanto en el título como la historia de la propiedad raíz, debiere preverse un procedimiento de saneamiento autorizando al adquirente y poseedor del inmueble mediante el otorgamiento de una escritura pública que contenta la constancia omitida, la que debiere ser anotada al margen de la inscripción de dominio e inscrita como prohibición en el registro conservatorio correspondiente.

G) Se propone el siguiente texto:

a.- Modifíquese el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley N° 3.516 en los términos que siguen: “En las escrituras públicas en que conste el título de enajenación de predios resultantes de una división de las partes deben dejar constancia de la prohibición de cambio de destino del inciso anterior. La omisión de la constancia no afectará la validez del título de enajenación, sí producirá las consecuencias del inciso siguiente”.

b.- Modifíquese el inciso último del artículo 1° del decreto ley N° 3.516 en los términos que siguen: Los Notarios públicos no autorizarán las escrituras públicas que sirvan de título para la enajenación, ni los Conservadores practicarán las inscripciones respectivas, si tales escrituras no se ajustan a las disposiciones de la ley, en particular, si las partes omiten la constancia del inciso anterior. Los Notarios y Conservadores que infringieren esta prohibición responderán solidariamente junto a las partes intervinientes en el acto por los daños que se causare a los terceros y quedarán sujetos a las sanciones que prevea la ley por incumplimiento de sus deberes funcionarios. La acción solidaria prescribirá en el plazo de cuatro años contados desde la inscripción del título respectivo.”.

c.- Agréguese el siguiente artículo. Para el caso de escrituras otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley las partes no hubieran observado la exigencia del inciso penúltimo del artículo 1° de la ley, el actual poseedor inscrito del inmueble podrá sanear el vicio de nulidad otorgando una escritura pública que contenga la constancia de la prohibición del cambio de destino del mencionado inciso, la que deberá ser anotada al margen de la inscripción de dominio e inscrita en el Registro de Prohibiciones del respectivo Conservador de Bienes Raíces”.”.

A continuación, cabe hacer presente que vuestra Comisión de Agricultura, integrada por los Honorables Senadores señor Juan Antonio Coloma, señora Ximena Rincón y señores José García, Jaime Quintana y Hernán Larraín, retomó el estudio de este proyecto con fecha 8 de mayo de 2012.

Para tal efecto, invitó al **Presidente de la Asociación de Notarios y Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile, señor Alfredo Martín**, quien agradeció la invitación cursada a la Asociación que representa y expresó que para fundamentar su opinión es necesario tener presente que el decreto ley N° 3.516, permitió 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 planos reguladores que se indican en el mismo texto legal, pudieran ser divididos libremente por sus propietarios. Al respecto, se establecieron dos requisitos: uno) que cada uno de los lotes resultantes no tenga una superficie inferior a 0,5 hectáreas físicas, y dos) que los lotes resultantes de la subdivisión mantuvieran su destino agrícola. Ambos requisitos, agregó, quedaron establecidos expresamente en la ley.

Sin embargo, continuó, se dispuso que en la escritura pública que se extienda para la enajenación de lotes resultantes de la subdivisión, debía estipularse que :”los predios resultantes de la división quedan afectos 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.”.

Por su parte, continuó **el señor Martin**, el artículo 3° del decreto ley N° 3.516, establece que los actos y contratos celebrados en contravención a lo dispuesto en dicho decreto, serán absolutamente nulos. Por este motivo, se entendió, por algunos, que la omisión de la cláusula antes citada importada nulidad absoluta del contrato.

Esta situación, dijo, dio origen a una discusión que derivó en tres interpretaciones distintas: la primera, sostiene que la omisión de la cláusula no importa la nulidad absoluta del contrato, pues no se infringe el propósito ni el sentido de la ley, que está relacionado específicamente con la cabida y el destino de los predios. En este sentido, se manifestó una sentencia emanada de la ltma. Corte de Apelaciones de Talca.

La segunda interpretación, sostiene que esta cláusula sólo debe incorporarse en la primera escritura, ya que la enajenación de un predio resultante de una subdivisión sólo puede llevarse a cabo una sola vez, es decir, a continuación de la respectiva subdivisión. Luego, las enajenaciones posteriores del predio ya no resultan ser de un predio que se subdivide, sino que es la enajenación de un predio que tiene vida propia y que ya cuenta con historia registral.

Finalmente, la tercera sostiene que la cláusula debe ser incorporada en todas las escrituras, ya que la calidad de ser un predio resultante de una subdivisión, no desaparece por haberse transferido dicho inmueble en más de una ocasión, doctrina que sigue la Excma. Corte Suprema en un fallo del año 2008.

Siendo así, **el señor Martin** expresó que sólo queda analizar la nulidad en su mérito, por tanto, a juicio **de la Asociación de Notarios y Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile**, la sanción de nulidad absoluta para el caso de ser omitida la estipulación relativa a la prohibición, es severa, poco útil y desproporcionada.

En efecto, dijo, dicha sanción resulta innecesaria, ya que es la propia ley la que establece la prohibición de cambio de destino, es eso lo que impera y no el hecho que las partes hayan o no incorporado la señalada prohibición a la escritura. Además, atendido el principio general de la presunción del conocimiento de la ley, consagrado en el artículo 8° del Código Civil, dicho precepto se presume conocido por todos y nadie podrá

alegar ignorancia del mismo, por lo que se le debe reconocer a la prohibición la debida publicidad.

Destacó que la sanción señalada, carece de justificación, pues lo que la ley pretende finalmente, es impedir la subdivisión de terrenos agrícolas para fines habitacionales, lo que se logra con la sola prohibición legal existente y bastaría, si se quiere tener una mayor publicidad, que el respectivo conservador la inscribiera como tal. Entonces, reiteró, si la ley ya lo dijo, ya estableció una prohibición que obliga a todos, es difícil entender que se sancione tan severamente el hecho que las partes hayan omitido dejar la constancia de dicha prohibición en la escritura.

Hizo presente que cuando en una escritura pública se ha omitido insertar la cláusula de prohibición del cambio de destino, no aparece que el acto o contrato vulnere las normas de subdivisión de tal forma que se atente contra los principios que inspiran el decreto ley -esto es, que los predios no tengan una superficie inferior a 0,5 hectáreas y no puedan cambiar su destino agrícola- y, por lo tanto, estima que no debería concurrir, por ese hecho, la causal de nulidad absoluta del contrato.

Indicó, a continuación, que el problema tiene un innegable efecto socio-económico. Ocurre que los propietarios de inmuebles rústicos, cuyas escrituras fueron confeccionadas y las inscripciones practicadas siguiendo la interpretación que sólo era exigible la cláusula en la primera escritura de venta, o que, simplemente se omitió tal declaración, tendrán problemas y verán perjudicado su título, enfrentándose a situaciones muy complicadas, que muchas veces serán de difícil solución.

Sobre el particular, mencionó que se verán imposibilitados de obtener créditos en la banca o de transferir dichos inmuebles, en tanto no transcurran los diez años necesarios para sanear el eventual vicio de nulidad absoluta. Además, reseñó los problemas prácticos que se puedan presentar, un vendedor inescrupuloso que pretenda un sobreprecio; un vendedor que se interese en la nulidad del contrato para aprovechar una eventual plusvalía del predio; un vendedor que ha fallecido o es de difícil ubicación, etc.

Señaló que, actualmente, el propietario afectado no tiene más que dos soluciones: una, resciliar el contrato supuestamente viciado y escriturar una nueva compraventa y, otra, esperar el transcurso del tiempo y permanecer en la incertidumbre, todo lo que aumenta los costos, entraba la libre disponibilidad de los bienes y produce una sensación de inseguridad perjudicial para la economía.

Finalmente, **el Presidente de la Asociación de Notarios y Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile**, manifestó su acuerdo con el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados y agregó que, además, eran partidarios de eliminar lo relativo a que “no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial” y mantener la idea que no será aplicable a las situaciones que estuvieren resueltas por sentencias ejecutoriadas.

El Honorable Senador señor Coloma, respecto a la aseveración del señor Martín en cuanto a que la omisión acarrea problemas innegables por cuanto la interpretación dada es que los contratos son nulos, preguntó si ello conduce a una inseguridad jurídica, y si le ha tocado conocer algún caso en particular.

El señor Martín respondió que sin ninguna duda produce aquella inseguridad. Recordó que cuando era Notario en Buin conoció de numerosas subdivisiones amparadas en este decreto ley 3516 y, en particular, le tocó ver un caso en que se pidió la nulidad absoluta. Obviamente, dijo, hay muchos otros en que no se ha declarado esta nulidad pero que tampoco se ha incorporado la cláusula de prohibiciones. Precisó que en estos casos, el propietario enfrenta un grave conflicto si quiere revertir esta situación porque se puede encontrar con un vendedor anterior inescrupuloso que pretenda un sobre precio.

El Honorable Senador señor Sabag, hizo presente que el artículo 88 del Reglamento del Registro de Conservadores de Bienes Raíces, autoriza hacer las correcciones de hecho por el propio notario o a petición de parte.

El señor Martín, aclaró que al tratarse de una escritura que ya fue extendida sólo puede ser rectificadas concurrendo ambas partes. Además, señaló, no tiene mucho sentido extender una escritura porque la nulidad absoluta no está sujeta a ratificación, sólo le queda esperar el transcurso del tiempo, 10 años para que pueda contar con un título que le dé seguridad. Esa es la razón, argumentó, por la cual la asociación que representa apoya este proyecto y considera que es la forma correcta de solucionar el problema de todos aquellos adquirentes que por una u otra razón no incorporaron en su momento la cláusula de prohibición de cambio de destino a su escritura pública.

A su turno, **el representante del Ministerio de Agricultura señor Meneses**, complementó diciendo que el citado artículo 88 del Registro de Conservadores de Bienes Raíces, salva aquellos errores que se hayan cometido en la inscripción del registro que administra el Conservador y, en el caso en particular, se trata de omisiones que están en el título que se inscribe, es decir, en la escritura, de manera que es un error del notario y no del Conservador.

El Honorable Senador señor Coloma, recordó que el proyecto originalmente pretendía sanear esta situación mediante una declaración unilateral del adquirente; sin embargo, se resolvió un saneamiento por el ministerio de la ley. Al respecto preguntó la opinión sobre este cambio de criterio.

El señor Martín, expresó que lo aprobado por la Cámara de Diputados es bastante más práctico y simple, porque el original obligaba a las partes a extender una escritura y a realizar todos los trámites que ello involucra y, lo más probable, que por desconocimiento, no se iba hacer.

El señor Meneses recordó que los informes en derecho recibidos por los profesores señores Moreno y Vidal, están contestes en cuanto a que la omisión de esta cláusula constituye un vicio de nulidad absoluta porque se está omitiendo una solemnidad, un requisito establecido en consideración al acto o contrato y no en función de las partes que intervienen en él. Por tanto, continuó, si el artículo 1683 del Código Civil establece expresamente que un vicio de esa naturaleza no puede sanearse ni aún con el consentimiento mutuo de ambas partes ni por un lapso que no pase de 10 años, quizás, resultaría forzado permitir que con una declaración unilateral de una de las partes, pueda considerarse saneado aquel contrato que no contiene aquella cláusula. De esta forma, enfatizó, parece más razonable, desde el punto de vista de la técnica legislativa, que sea la ley la que sanee por su solo ministerio la omisión que se haya producido de esa cláusula en las escrituras extendidas en el pasado.

El Honorable Senador señor Coloma precisó que una vez generado el saneamiento entiende que nadie podría alegar una segunda interpretación respecto a que estos lotes podrían tener un fin distinto del agrícola. Sino que, por el contrario, rige la prohibición sin necesidad de dejar constancia en las escrituras.

El señor Meneses reiteró que el proyecto aprobado soluciona, por una parte, los problemas hacia el pasado en el sentido de sanear por el solo ministerio de la ley la omisión en la que se hubiera incurrido en las escrituras que tengan el problema, y por otra, soluciona hacia el futuro, derogando el inciso penúltimo del artículo 1° del decreto ley 3.516, que es el que establece la obligación de dejar esta constancia en el título que se va a inscribir posteriormente.

El Honorable Senador señor Coloma consultó por la necesidad de mantener el inciso final del artículo 2° que establece que el saneamiento no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial.

Sobre el particular, **el señor Martin** manifestó la inconveniencia de la norma, porque, dijo, se va a fallar en un juicio cuando hay una norma que ha saneado todo el sistema, lo cual sería absolutamente impropio, acotó.

El señor Meneses, expresó que desde el punto de vista práctico, se debería hacer un levantamiento del número de juicios que en este momento estarían en sede judicial. Tal vez, agregó, la norma cumpliría el propósito de sus autores si sólo pueda afectar a aquellas sentencias ejecutoriadas.

El Honorable Senador señor García, hizo presente su voluntad por mantener la obligación de que las escrituras públicas señalen la prohibición que tiene el predio, porque considera que es pedagógico y útil conocer cuáles son los destinos de las parcelas resultantes de esas subdivisiones. Asimismo, se manifestó de acuerdo en sanear lo que puede estar nulo en virtud de aquella disposición y que probablemente se hizo por error o descuido, y consulta si es posible concretar estas ideas.

El señor Martin indicó que lo expuesto por Su Señoría implica volver al vicio que da origen al proyecto y que se quiere solucionar. Recordó que al estar una prohibición dispuesta por ley no tiene sentido que se vaya a establecer la misma prohibición en la escritura por las partes. La ley es lo que impera y no la voluntad de las partes. Por ello, tal vez, una manera de dar una correcta publicidad es que se obligara a los conservadores a inscribir como prohibición de cambio de destino cuando se hacen estas compraventas, de esa manera, cualquier persona que tenga la copia de inscripción de dominio, tendrá la nota marginal que indica la prohibición. Pero, reiteró, se trata de una prohibición legal, que la voluntad de las partes no la pueden cambiar y la ley tiene la presunción de publicidad del artículo 8° del Código Civil, en que se presume conocida por todos.

El Honorable Senador señor Larraín, don Hernán, respondiendo la consulta del Honorable Senador señor García, hizo presente que se podría establecer que el incumplimiento de la obligación establecida en el penúltimo inciso del artículo 1°, no dará lugar a nulidad. Toda vez que la regla es que habrá nulidad cuando no se cumple un requisito establecido por la ley para su validez. Además, la ley puede declarar saneada hacia atrás los casos que no se hayan excepcionados. Por tanto, dijo, si bien se puede excepcionar para un caso particular dicha consecuencia, no cree que tenga sentido hacerlo.

El Honorable Senador señor Coloma manifestó entender el espíritu de lo planteado por el Honorable Senador señor García, pero estima que sanear todos los casos y mantener la exigencia de la prohibición en la escritura, hará que en un futuro nuevamente se deba sanear aquellos que no cumplieron dicha obligación.

El señor Meneses insistió en que el origen de esta prohibición es de orden legal y no convencional, por tanto, desde el punto de vista de eficacia de la norma, incluir o no dicha cláusula, no le agrega mayor validez a esa prohibición consagrada en la ley.

Por otra parte, desde el punto de vista del estudio posterior registral de la propiedad, mantener la ambigüedad significa enfrentar los reparos que los departamentos legales de las instituciones financieras le hacen a la oscuridad de esta norma. Por tanto, al despejar la necesidad de incorporar esta cláusula en las escrituras de trasferencias, se va a solucionar el problema a futuro. Enfatizó que no hay que perder de vista que el decreto ley N° 3.516 tiene por objetivo proteger el propósito agrícola de estos bienes raíces, por tanto, cuando se quiera dar un uso distinto, existe un procedimiento que está normado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por ello consideran que el proyecto entrega una solución simple y eficaz.

El Honorable Senador señor Sabag destacó que el Presidente de los Notarios, señor Martín, ha dado su opinión favorable al proyecto y también los profesores de derecho que lo informaron, además que ya está aprobado por la Cámara de Diputados, en consecuencia, modificar su texto sólo va a entorpecer un beneficio que están esperando, especialmente los pequeños agricultores y solicitó su aprobación.

El Honorable Senador señor Coloma hizo presente que se trata de un proyecto bien inspirado y que al estudiarlo se observa que efectivamente hay una desproporción entre la exigencia y la sanción, lo cual se puede prestar para que personas inescrupulosas puedan vender sin esta cláusula y luego solicitar la nulidad de lo obrado, lo que genera una cierta inseguridad jurídica.

Por otra parte, le interesa determinar si es pertinente o no señalar que el saneamiento no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial y qué puede significar en la práctica.

El Honorable Senador señor Larraín expresó que la Constitución Política de la República, en su artículo 76, establece que ni el Presidente de la República ni el Congreso pueden, en caso alguno, ejercer funciones judiciales, avocarse a causas pendientes, revisar los fundamentos o contenido de sus resoluciones o hacer revivir procesos fenecidos, por tanto, podría interpretarse que se está interfiriendo en procesos judiciales en marcha, por lo que sugiere un mayor estudio.

El Honorable Senador señor Coloma propuso aprobar en general el proyecto, sin perjuicio de lo cual durante su discusión en particular se verá el alcance constitucional que tiene la norma del inciso segundo del artículo segundo, esto es, de no afectar los procesos pendientes.

- Puesto en votación, en general, el proyecto de ley, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes, Honorables Senadores señores Coloma, García, Larraín, don Hernán y Sabag.

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Agricultura tiene el honor de proponeros que aprobéis, en general, el proyecto aprobado por la Honorable Cámara de Diputados que es del siguiente tenor:

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, de 1980.

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

Acordado en sesiones celebradas: el día 31 de marzo de 2009, con asistencia de los Honorables Senadores señores Alberto Espina Otero, Hernán Larraín Fernández y ex Senadores señores Jaime Naranjo Ortiz (Presidente) y Guillermo Vásquez Úbeda, y el día 8 de mayo de 2012, con la asistencia de los Honorables Senadores señores Juan Antonio Coloma Correa (Presidente), señora Ximena Rincón González (Hosain Sabag Castillo), José García Ruminot, Hernán Larraín Fernández y Jaime Quintana Leal.

Sala de la Comisión, a 15 de mayo de 2012.

XIMENA BELMAR STEGMANN
Secretario

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA, ACERCA DEL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, de 1980, REFERIDO A LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS BOLETÍN N° 5.049-01

- I. PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** eliminar la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas de enajenación de predios rústicos resultantes de una división, la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y declarar saneado el vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de aquella constancia.
- II. ACUERDOS:** aprobado en general 4x0.
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de dos artículos.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no tiene.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Moción de los Honorables Diputados señores Bertolino, Vargas y Verdugo, y de los ex Diputados señores Álvarez-Salamanca, Sepúlveda, don Roberto y Valcarce, doña Ximena.
- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.
- VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 4 de marzo de 2009.
- IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, sólo en general.
- X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**
 - 1.- El artículo 19, N° 24, inciso segundo de la Constitución Política de la República, que confiere a la ley competencia para establecer el modo para adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones que deriven de su función social.

- 2.- Ley N° 19.807, que autoriza la subdivisión de predios rústicos a favor de las personas que indica.
- 3.- El decreto ley N°3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos.
- 4.- La Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto refundido fue fijado por decreto supremo 458, de 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, particular, sus artículos 55 y 56.
- 5.- Código Civil.
- 6.- Reglamento del Registro de Conservadores de Bienes Raíces.

Valparaíso, 15 de mayo de 2012.

XIMENA BELMAR STEGMANN
Secretario