



**Biblioteca** del Congreso Nacional de Chile

## **Historia de la Ley**

**N° 20.623**

**Modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos**

## Téngase presente

Esta Historia de Ley ha sido construida por la Biblioteca del Congreso Nacional a partir de la información disponible en sus archivos.

Se han incluido los distintos documentos de la tramitación legislativa, ordenados conforme su ocurrencia en cada uno de los trámites del proceso de formación de la ley.

Se han omitido documentos de mera o simple tramitación, que no proporcionan información relevante para efectos de la Historia de Ley.

Para efectos de facilitar la revisión de la documentación de este archivo, se incorpora un índice.

Al final del archivo se incorpora el texto de la norma aprobado conforme a la tramitación incluida en esta historia de ley.

# Índice

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados</b>     | <b>4</b>  |
| 1.1. Moción Parlamentaria  | 4         |
| 1.2. Informe de Comisión de Agricultura                          | 9         |
| 1.3. Discusión en Sala   | 20        |
| 1.4. Nuevo Informe de Comisión de Agricultura y Vivienda, unidas | 38        |
| 1.5. Discusión en Sala   | 44        |
| 1.6. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora                | 57        |
| <b>2. Segundo Trámite Constitucional: Senado</b>                 | <b>58</b> |
| 2.1. Informe de Comisión de Agricultura                          | 58        |
| 2.2. Discusión en Sala   | 81        |
| 2.3. Discusión en Sala   | 86        |
| 2.4. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen                | 87        |
| <b>3. Trámite de Finalización: Cámara de Diputados</b>           | <b>88</b> |
| 3.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo.                    | 88        |
| <b>4. Publicación de Ley en Diario Oficial</b>                   | <b>89</b> |
| 4.1. Ley N° 20.623   | 89        |

## MOCIÓN PARLAMENTARIA

## 1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

### 1.1. Moción Parlamentaria

Moción de los señores Diputados don señor Pedro Pablo Álvarez- Salamanca, señora Ximena Valcarce Becerra y señores Mario Bertolino Rendic, Roberto Sepúlveda Hermosilla, Alfonso Vargas Lyng, Germán Verdugo Soto. Fecha 15 de mayo, 2007. Cuenta en Sesión 26. Legislatura 355.

#### **MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3516 DE 1980, REFERIDO A LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS** **Boletín N° 5049-01**

Que con fecha 01 de Diciembre de 1980 fue publicado en el Diario Oficial el decreto ley 3.516 que "Establece normas sobre la división de predios rústicos".

La finalidad de esta norma legal es que, permitiendo la libre división de los inmuebles rurales, (artículo primero), requiere que ello se efectúe bajo el cumplimiento de ciertas exigencias que aseguren una protección a la propiedad raíz rural.

Para este efecto dispone en el artículo primero 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.

En los incisos finales de este artículo primero 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."

El inciso siguiente dispone 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"

El último inciso del artículo primero 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."

Finalmente, el artículo tercero señala que "Los actos y contratos otorgados o celebrados **en contravención a lo dispuesto en el presente decreto ley**

## MOCIÓN PARLAMENTARIA

serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley".

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.

La omisión de estampar esta cláusula en las respectivas escrituras constituye a nuestro juicio **solo** una irregularidad o falta administrativa por parte del notario y/o del conservador en su caso, y que no afecta al fondo del acto o contrato ya que ello no infringe el sentido del decreto ley cual es el ya señalado al inicio y que no es otro que proteger la propiedad rústica impidiendo divisiones en superficies menores a la autorizada y que afectan el destino del suelo. Ello sucedería, por ejemplo, si se efectuaran subdivisiones inferiores a 0,5 hectáreas, o se cambiara el destino o uso del terreno sin las correspondientes autorizaciones.

Esta interpretación se ve corroborada por el propio tenor y significado del artículo 2° de este decreto ley. En efecto, infringirlo equivale a obtener un resultado para fines no permitidos por el.

Por lo anterior, cuando en una escritura pública se ha omitido la inserción de la prohibición del cambio de destino, no aparece que el acto o contrato **vulnera las normas de subdivisión de tal forma que se atente contra los principios que inspiran el decreto ley señalado**. Por ello no concurre una causal de nulidad absoluta.

Sin embargo, dado el tenor en este sentido poco claro de la norma legal, se ha pretendido que aquellas escrituras de compraventa en que se enajena un lote de un terreno que ha sido objeto de subdivisión y no se inserta en ellas la referida cláusula, el contrato adolece de nulidad absoluta.

La Jurisprudencia.-

En los primeros tiempos de aplicación de la normativa legal las sentencias de los tribunales de justicia estuvieron por fallar que la omisión constituía un vicio de nulidad.

Ello creó un estado de inseguridad en el dominio de inmuebles que es fácil de comprender.

Sin embargo la jurisprudencia de los Tribunales superiores ha variado en el tiempo más reciente, siendo el fallo pionero en este sentido el dictado por la I. Corte de Apelaciones de Talca con fecha 19 de Enero de 1995, expediente rol 49.502 y que en su letra c) dice " que la prohibición que debe anotarse es la del cambio de destino, y 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, porque ello no infringe el sentido del D.L. cual es proteger

## MOCIÓN PARLAMENTARIA

la propiedad rústica, como ocurriría por ejemplo en una división en lotes inferiores a 0,5 hectáreas físicas ...". Y en el acápite 9) señala que " en consecuencia, para esta Corte resulta inconcuso que **en la especie no aparece que el acto o contrato motivo del pleito vulnere las normas de subdivisión** del señalado D.L. de tal forma que atente contra sus propósitos, **en razón de lo cual no concurre una causal de nulidad absoluta** y, por tanto, no puede ser declarada de oficio por el juez'. El fallo lleva la firma del Ministro señor Hernán González García.

Otro fallo en similar sentido es posible encontrarlo en la causa rol 4166-99 de la I. Corte de Valparaíso. Elevados los antecedentes a la Excm. Corte Suprema esta resolvió que "En cuanto a que la omisión de la constancia trae consigo la nulidad del acto o contrato, **a juicio del sentenciador la norma del artículo 3 del decreto ley 3516 no es categórica y**, por el contrario, establece en el inciso final del artículo 1 del decreto ley las consecuencias que se derivan de tal omisión las que no dicen relación con el acto mismo, sino con las responsabilidades de los notarios y conservadores"

Con todo, dado el valor particular que tiene cada sentencia y para el juicio en que se ha dictado, siempre ha quedado en el ambiente la sensación que cualquier día otro tribunal puede fallar en sentido diverso. Con ello, estiman los abogados principalmente del sector financiero, no es posible aceptar como criterio definitivo la no existencia del vicio de nulidad.

De esta forma no son pocas las operaciones referidas a dichos inmuebles que se vean entorpecidas por la interpretación extra judicatura que hacen los sectores de abogados involucrados en el tema.

Aceptándose el criterio de la existencia de un vicio de nulidad el propietario afectado no tiene más que dos soluciones: resciliar el contrato supuestamente viciado y escriturar una nueva compraventa, o buscar quien interprete el tema desde otro punto de vista. Como se comprenderá ello aumenta los costos, entraba la libre disponibilidad de los bienes y produce una sensación de inseguridad perjudicial para la economía.

Por otra parte creemos que una buena doctrina en este sentido es no hacer obligatoria la escrituración de la cláusula de la prohibición del cambio de destino. Para ello entregamos los siguientes razonamientos:

La ley, y lo es el DL 3516, es una norma que por si misma manda, prohíbe o permite sin que nadie pueda excusarse de su cumplimiento. (arts. 1 y 8 C. Civil)

Cuando una ley señala que "los predios resultantes de la subdivisión **quedarán sujetos** a la prohibición de...", el solo hecho de ella señalarlo impone que así sea.

No es necesario por lo mismo y bajo ningún pretexto que las partes contratantes así deban estipularlo pues, como se ha señalado, la ley por su

## MOCIÓN PARLAMENTARIA

propio imperio impone tal prohibición al nuevo propietario y al que le vendió respecto a la parte que queda en su dominio.

Cuando la ley está exigiendo a las partes que dejen " constancia de la prohibición..." les está pidiendo solamente el cumplimiento de un trámite que es, de acuerdo al pensamiento antes citado, inoficioso. La prohibición existe y existirá **porque la ley ya la estableció**, y no porque las partes lo señalen en el contrato.

Reiteramos la idea: la existencia e imperio de la prohibición del cambio de destino existe porque la ley lo impone y no por que ello dependa de una simple declaración de las partes.

Por lo demás el propio legislador del DL 3516 intuye esta circunstancia cuando señala que se dejará constancia de la prohibición. No dice que las partes deban convenirla.

Habría bastado, así, el solo texto del actual inciso que sigue a la letra F) del art 1 del DL 3516 y sería redundante la obligación de dejar constancia en la escritura de la prohibición.

Ahora bien, como se supone que el legislador es sabio conviene detenerse a pensar en cuál pudiera haber sido el motivo que le hizo señalar que las partes deben dejar constancia de la existencia de la prohibición.

¿La publicidad de ella?, ¿el que todos sepan de dicha prohibición de cambio de destino?

Si hubiere sido así también sería esta exigencia demasiado pues después de publicada una ley nadie puede alegar ignorancia de ella. Presunción esta de derecho.( art 8 C.Civil)

En otro sentido, la declaración de nulidad del contrato, ¿es una sanción desproporcionada?

Aparece la sanción como no justa pues lo que la ley, (el DL 3516) pretendió impedir es la subdivisión de terrenos agrícolas para su destino a otros fines que el agrícola, como por ejemplo el habitacional. Y ello se logra sin necesidad de la declaración de las partes. Entonces, si la ley ya lo dijo, y las partes omitieron dejar la constancia de que así sería, lo que se está sancionando no es la aplicación o destinación futura del contrato sino solamente la omisión de las partes contratantes de declarar una situación que ya la ley la sanciona.

Aparece también como no proporcionada pues es indudable que cuando las partes han convenido un contrato prima en ellas el principio de la buena fe, y

## MOCIÓN PARLAMENTARIA

su intención es la de que el contrato sirva para producir efectos jurídicos válidos. En cambio aquí, por una omisión que por lo demás la mayoría de las veces a las partes es normalmente no imputable y que si lo puede ser respecto del abogado redactor de la minuta o del propio notario (mala praxis), se ven enfrentadas a situaciones difíciles que muchas veces solo se advierten después de un tiempo y cuando ya cualquier solución se hace ardua, cuando no imposible.

Como el hecho que hace nacer el inconveniente interpretativo de la ley es únicamente la no inserción en el cuerpo de la escritura de la referida cláusula de prohibición del cambio de destino, se estima necesaria la dictación de una ley que aclare en forma definitiva la situación. Por ello se propone el siguiente texto:

**Proyecto de ley.-**

**Artículo primero:** Los actos o contratos destinados a subdividir un predio rústico conforme el decreto ley 3.516 de 1980 y en los cuales se hubiere omitido dejar constancia expresa de la prohibición del inciso tercero del art 1 del D.Ley 3.516, podrán ser saneados mediante una declaración contenida en escritura pública otorgada solo por la parte adquirente o su sucesor en el dominio y en la cual se hará mención a ella. Esta declaración se anotará al margen de la escritura respectiva. Si la escritura de saneamiento se otorga ante el notario del contrato en que se omitió la declaración, estará exenta de derechos arancelarios.

**Artículo segundo.-** Se suprime la frase "Se dejará constancia de la prohibición establecida en el inciso anterior.", contenida en el inciso 4 del artículo 1 del Decreto Ley 3.516 de 1980, y en su reemplazo se agrega el siguiente texto: "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."

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**1.2. Informe de Comisión de Agricultura**

Cámara de Diputados. Fecha 03 de junio de 2008. Cuenta en Sesión 39. Legislatura 356

**INFORME DE LA COMISIÓN DE AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL 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:**

LA COMISIÓN DE AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL INFORMA ACERCA DEL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE REGLAMENTARIO, SIN URGENCIA Y EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, ORIGINADO EN UNA MOCIÓN DE LOS DIPUTADOS SEÑORES ÁLVAREZ-SALAMANCA, BERTOLINO; SEPÚLVEDA, DON ROBERTO; VALCARCE, VARGAS Y VERDUGO, QUE MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, DE 1980, REFERIDO A LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS.

**I. CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.**

1ª) QUE EL ARTICULADO DE ESTA INICIATIVA NO CONTIENE DISPOSICIONES DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL NI DE QUÓRUM CALIFICADO.

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

3ª) SE HACE CONSTAR QUE, EN VIRTUD DEL ARTÍCULO 15 DEL REGLAMENTO, SE INTRODUCIERON ALGUNAS CORRECCIONES FORMALES, QUE NO ES DEL CASO DETALLAR.

4ª) Que el proyecto de ley ha sido aprobado, en general, por unanimidad, con el voto favorable de los Diputados señora Sepúlveda y señores Martínez (Presidente), Farías, Hernández y Pérez.

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

Durante el estudio de este proyecto de ley, vuestra Comisión contó con la asistencia y la participación de la Ministra de Agricultura, doña Marigen Hormkohl; don Mauricio Caussade, Fiscal del Ministerio de Agricultura; don

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

Ignacio Vidal, Notario de Talca y Director de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros de Chile, y don Octavio Pizarro, ex Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

**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.**

Según expresan los autores de la moción, con fecha 1 de diciembre de 1980 fue publicado en el Diario Oficial el decreto ley 3.516, que establece normas sobre la división de predios rústicos. La finalidad de esta norma legal es que, permitiendo la libre división de los inmuebles rurales, requiere que ello se efectúe bajo el cumplimiento de ciertas exigencias que aseguren una protección a la propiedad raíz rural.

Para este efecto dispone, en el artículo primero, 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.

En los incisos finales de este artículo primero 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." Asimismo, se dispone 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."

El último inciso del artículo primero 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."

Finalmente, el artículo tercero 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".

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.

La omisión de estampar esta cláusula en las respectivas escrituras constituye -a juicio de los autores de la iniciativa-, solo una irregularidad o falta administrativa por parte del notario y/o del conservador en su caso, y que no afecta al fondo del acto o contrato, ya que ello no infringe el sentido del

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

decreto ley cual es el ya señalado al inicio y que no es otro que proteger la propiedad rústica impidiendo divisiones en superficies menores a la autorizada y que afectan el destino del suelo. Ello sucedería, por ejemplo, si se efectuaran subdivisiones inferiores a 0,5 hectáreas, o se cambiara el destino o uso del terreno sin las correspondientes autorizaciones.

Esta interpretación se ve corroborada por el propio tenor y significado del artículo 2° de este decreto ley. En efecto, infringirlo equivale a obtener un resultado para fines no permitidos por él.

Por lo anterior, cuando en una escritura pública se ha omitido la inserción de la 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 señalado. Por ello no concurre una causal de nulidad absoluta.

Sin embargo, dado el tenor poco claro de la norma legal, se ha pretendido que aquellas escrituras de compraventa en que se enajena un lote de un terreno que ha sido objeto de subdivisión y no se inserta en ellas la referida cláusula, el contrato adolece de nulidad absoluta.

En los primeros tiempos de aplicación de la normativa legal, las sentencias de los tribunales de justicia estuvieron por fallar que la omisión constituía un vicio de nulidad. Ello creó un estado de inseguridad en el dominio de inmuebles que es fácil de comprender.

Sin embargo la jurisprudencia de los Tribunales superiores ha variado en el tiempo más reciente, siendo el fallo pionero en este sentido el dictado por la I. Corte de Apelaciones de Talca con fecha 19 de enero de 1995, expediente rol 49.502 y que, en su letra c) dice "que la prohibición que debe anotarse es la del cambio de destino, y 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, porque ello no infringe el sentido del decreto ley, cual es proteger la propiedad rústica, como ocurriría por ejemplo en una división en lotes inferiores a 0,5 hectáreas físicas...". Y en el acápite 9) señala que "en consecuencia, para esta Corte resulta inconcusos que en la especie no aparece que el acto o contrato motivo del pleito vulnere las normas de subdivisión del señalado decreto ley de tal forma que atente contra sus propósitos, en razón de lo cual no concurre una causal de nulidad absoluta y, por tanto, no puede ser declarada de oficio por el juez". El fallo lleva la firma del Ministro señor Hernán González García.

Otro fallo en similar sentido es posible encontrarlo en la causa rol 4166-99 de la I. Corte de Valparaíso. Elevados los antecedentes a la Excm. Corte Suprema esta resolvió que "En cuanto a que la omisión de la constancia trae consigo la nulidad del acto o contrato, a juicio del sentenciador la norma del artículo 3° del decreto ley 3.516 no es categórica y, por el contrario, establece en el inciso final del artículo 1° del decreto ley, las consecuencias que se derivan de tal omisión las que no dicen relación con el acto mismo, sino con las responsabilidades de los notarios y conservadores".

Con todo, dado el valor particular que tiene cada sentencia y para el juicio en que se ha dictado, siempre ha quedado en el ambiente la sensación

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

que cualquier día otro tribunal puede fallar en sentido diverso. Con ello, estiman los abogados, principalmente del sector financiero, no es posible aceptar como criterio definitivo la no existencia del vicio de nulidad. De esta forma no son pocas las operaciones referidas a dichos inmuebles que se vean entorpecidas por la interpretación extra judicatura que hacen los sectores de abogados involucrados en el tema.

Aceptándose el criterio de la existencia de un vicio de nulidad, el propietario afectado no tiene más que dos soluciones: resciliar el contrato supuestamente viciado y escriturar una nueva compraventa, o buscar quien interprete el tema desde otro punto de vista. Como se comprenderá ello aumenta los costos, entraba la libre disponibilidad de los bienes y produce una sensación de inseguridad perjudicial para la economía.

Por otra parte, creemos que una buena doctrina en este sentido es no hacer obligatoria la escrituración de la cláusula de la prohibición del cambio de destino. La ley es una norma que por si misma manda, prohíbe o permite sin que nadie pueda excusarse de su cumplimiento (artículos 1° y 8° del Código Civil). Cuando una ley señala que "los predios resultantes de la subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de...", el solo hecho de ella señalarlo impone que así sea.

No es necesario, por lo mismo y bajo ningún pretexto que las partes contratantes así deban estipularlo, pues, como se ha señalado, la ley por su propio imperio impone tal prohibición al nuevo propietario y al que le vendió respecto a la parte que queda en su dominio.

Cuando la ley está exigiendo a las partes que dejen "constancia de la prohibición..." les está pidiendo solamente el cumplimiento de un trámite que es, de acuerdo al pensamiento antes citado, inoficioso. La prohibición existe y existirá porque la ley ya la estableció, y no porque las partes lo señalen en el contrato; es decir, la existencia e imperio de la prohibición del cambio de destino existe porque la ley lo impone y no por que ello dependa de una simple declaración de las partes.

Por lo demás, el propio legislador intuye esta circunstancia cuando señala que se dejará constancia de la prohibición. No dice que las partes deban convenirla. Habría bastado el solo texto que la establece, y sería redundante la obligación de dejar constancia en la escritura de la prohibición.

Ahora bien, conviene detenerse a pensar en cuál pudiera haber sido el motivo para señalar que las partes deben dejar constancia de la existencia de la prohibición. ¿La publicidad de ella?, ¿el que todos sepan de dicha prohibición de cambio de destino?

Si hubiere sido así, también sería esta exigencia demasiado, pues después de publicada una ley nadie puede alegar ignorancia de ella. Esta presunción es de derecho, según el artículo 8° del Código Civil.

En otro sentido, la declaración de nulidad del contrato, ¿es una sanción desproporcionada? Aparece la sanción como no justa pues lo que la ley pretendió impedir es la subdivisión de terrenos agrícolas para su destino a otros fines distintos del agrícola, por ejemplo, el habitacional. Y ello se logra sin necesidad de la declaración de las partes. Entonces, si la ley ya lo dijo, y

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

las partes omitieron dejar la constancia de que así sería, lo que se está sancionando no es la aplicación o destinación futura del contrato, sino solamente la omisión de las partes contratantes de declarar una situación que la ley ya sanciona.

Aparece también como no proporcionada, pues es indudable que cuando las partes han convenido un contrato prima en ellas el principio de la buena fe, y su intención es la de que el contrato sirva para producir efectos jurídicos válidos. En cambio aquí, por una omisión que, por lo demás, la mayoría de las veces a las partes es normalmente no imputable y que si lo puede ser respecto del abogado redactor de la minuta o del propio notario (mala praxis), se ven enfrentadas a situaciones difíciles que muchas veces solo se advierten después de un tiempo y cuando ya cualquier solución se hace ardua, cuando no imposible.

Como el hecho que hace nacer el inconveniente interpretativo de la ley es únicamente la no inserción en el cuerpo de la escritura de la referida cláusula de prohibición del cambio de destino, se estima necesaria la dictación de una ley que aclare en forma definitiva la situación.

**B) Comentario sobre el articulado del proyecto.**

El proyecto de ley consta de dos artículos.

Por el artículo primero, se dispone que los actos o contratos destinados a subdividir un predio rústico conforme al artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, y en los cuales se hubiere omitido dejar constancia expresa de la prohibición de cambiar su destino, pueden ser saneados mediante una declaración contenida en escritura pública otorgada solo por la parte adquirente o su sucesor en el dominio y en la cual se hará mención a ella. Esta declaración se anotará al margen de la escritura respectiva. Si la escritura de saneamiento se otorga ante el notario del contrato en que se omitió la declaración, estará exenta de derechos arancelarios.

Por el artículo segundo, se modifica el artículo 1° del decreto ley N° 3.516, de 1980, eliminando la obligación de dejar constancia de la prohibición de cambio de destino y disponiendo que la prohibición del cambio de uso o destino se entenderá contenida en el contrato que se otorgue, sin necesidad de estipularla expresamente.

**III. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.*****Incidencia en la legislación vigente.***

El proyecto modifica el artículo 1° 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.

Su artículo 1° dispone que estos predios pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

Es necesario hacer presente que la Comisión estudió, durante los meses de julio y agosto de 2005, dos mociones refundidas: la primera, establecía normas para facilitar la subdivisión de predios rústicos (boletín N° 3108-01) y, la segunda, establecía que la prohibición de cambio de destino estipulada en el decreto ley N° 3.516, de 1980, debería constar solamente en la primera escritura (boletín N° 3416).

Luego de su estudio, se acordó solicitar que el texto refundido de los boletines N°s 3108-01 y 3416-01), fuera conocido por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia, petición a la que accedió la Sala, en sesión de fecha 10 de agosto de 2005. Esta iniciativa sigue pendiente en esa Comisión.

#### IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN DEL PROYECTO.

##### **a) En general.**

La señora Marigen **Hornkohl**, Ministra de Agricultura, señala que es un problema de importancia para la planificación urbana, por lo que, dada su relevancia, el Ministerio hará su propuesta para el estudio de las modificaciones al decreto ley N° 3516. Sostuvo que se trata de un asunto de técnica legislativa, y por lo tanto, es injusto que el incumplimiento de los que suscriben el contrato respectivo, en orden a la no incorporación de dicha cláusula, afecte a terceras personas, acarreando serios problemas a los subadquirentes.

De este modo, la modificación debe hacerse presente teniendo en cuenta la errónea técnica legislativa, ya que el proyecto modificador hace referencia al inciso cuarto del artículo 1° de la ley y no al inciso quinto del artículo ya enunciado.

El señor Mauricio **Caussade**, fiscal del Ministerio de Agricultura, expresó que la norma aludida no es clara, por lo que sugirió dos alternativas.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

En primer lugar, si la propia ley dispone que la no constancia de la cláusula de cambio de uso de suelo, es sancionada con nulidad absoluta, la normativa legal debiese establecer un procedimiento de saneamiento. Se deja constancia que tal cláusula debe establecerse sólo en la primera enajenación de la propiedad. En las sucesivas, en caso de no estipularse, debe recurrirse al procedimiento de saneamiento establecido en el decreto ley.

En un segundo caso, de no seguirse la hipótesis expuesta, puede establecerse que la misma ley disponga que dicha omisión no debiera acarrear la nulidad absoluta del acto o contrato.

El señor Ignacio **Vidal**, Notario de Talca y Director de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros de Chile, expresó que la problemática actual, respecto de la discusión sobre la subdivisión de predios rústicos, es netamente un problema de carácter socio económico.

En efecto, la aplicación de la ley es netamente un problema interpretativo, en orden a que el artículo 1° del decreto ley N° 3.516 en su inciso penúltimo señala que "Los predios resultantes de una subdivisión quedarán 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.

De igual modo, el inciso siguiente expresa que "En las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de predios resultantes de una división se dejará constancia de la prohibición establecida en el inciso anterior."

Con todo, dicha norma constituye un imperativo legal para los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces en orden a que éstos, según señala el inciso final del artículo primero, no podrán autorizar escrituras públicas de enajenación que no se ajusten a las normas del decreto ley N° 3.516, de 1980.

Sin embargo, el artículo 3° de la normativa apuntada, expresa 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". En este sentido, el propio Código Civil señala categóricamente que la nulidad absoluta, no podrá sanearse ni convalidarse, tal como reza el artículo 1683 del cuerpo legal ya citado.

En efecto, el problema por la no incorporación de la cláusula de cambio de uso o destino agrícola, genera serios inconvenientes para los adquirentes o futuros subadquirentes del predio. A su vez, los abogados de instituciones bancarias y/o financieras, respecto de créditos hipotecarios, garantizados por un bien raíz "rústico", y del cual no se hace mención alguna en la escritura pública ya individualizada, han solicitado la nulidad absoluta de dichos actos y contratos, con lo cual terceros adquirentes, que no intervinieron de manera alguna en la enajenación del inmueble, se ven seriamente perjudicados.

Lo anteriormente expresado, se ve agravado por el hecho de que los notarios revisan o examinan formalmente las escrituras públicas, certificando únicamente la firma de los otorgantes, por lo que éstos, debido a la alta

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

demanda de trabajo, no pueden fiscalizar si dicha cláusula se ha incorporado o no en la escritura pública.

El señor Octavio **Pizarro**, ex Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, expresó que si bien, de acuerdo al tenor del artículo 8° del Código Civil la ley se presume conocida por todos, atendida la falta de fiscalización de las escrituras públicas de parte de los notarios, función que en la práctica recae en funcionarios administrativos sin los conocimientos jurídicos necesarios, es indispensable mantener o conservar la cláusula de cambio de uso de suelo.

Sin embargo, plantea dos posibles modificaciones en la materia. En primer lugar, establecer un procedimiento de saneamiento, el cual debe ser sencillo y expedito, y debe contar con plazos razonables, tal como se establece en la ley 19.499 de 1997, sobre saneamiento de vicios en la constitución de sociedades mercantiles.

Como segunda alternativa, plantea la posibilidad de que la cláusula de cambio de uso de suelo, la inscriba de oficio el Conservador de Bienes Raíces en el registro de Prohibiciones, al inscribir el plano de subdivisión del predio rustico subdividido.

De éste modo, dicha cláusula aparecerá subinscrita al margen, tanto en el certificado de dominio vigente de la propiedad dividida como en los certificados sucesivos que se emitan como consecuencia de futuras enajenaciones del predio rústico.

Dicha prohibición contenida en el registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces, sólo podrá alzarse una vez que se efectúen los trámites de rigor tendentes a mutar el destino de la propiedad de agrícola a urbano.

De seguirse esta alternativa, debe modificarse el artículo 52 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, en orden a que debe incorporarse en el catálogo que dicho precepto enumera, un nuevo título que debe inscribirse en el registro conservatorio.

Además, si el Conservador de Bienes Raíces, omite la inscripción de la cláusula de cambio de uso de suelo en el registro correspondiente, debe recurrirse al procedimiento establecido en los artículos 88 y siguientes de Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

La señora Patricia **Poblete**, Ministra de la Vivienda y Urbanismo, informó, por escrito<sup>1</sup>, que comparte los fundamentos que acompañan la moción, en especial cuando se señala que "la existencia e imperio de la prohibición del cambio de destino existe porque la ley lo impone y no por que ello dependa de una simple declaración de las partes", y en tal sentido estima que, si bien no altera lo dispuesto en la ley General de Urbanismo y Construcciones vigente, la propuesta debiera ser abordada en el marco de la discusión de otro proyecto de ley presentado por el Ejecutivo, dado que entre otros aspectos, modifica precisamente el decreto ley N° 3.516.

---

<sup>1</sup> El informe se recibió en la Secretaría el día miércoles 4 de junio, luego de haber procedido a despachar este proyecto de ley.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

En efecto, el proyecto de ley de Planificación Urbana (boletín N° 5719-14), ingresado a trámite el 11 de enero del presente año, actualmente en primer trámite constitucional en el Senado, es una iniciativa integral que propone modificar -además de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo que se refiere a planificación urbana-, el decreto ley N° 3.516, reemplazando justamente el artículo que la moción analizada propone modificar.

Para lo anterior, se informa que el proyecto de ley de Planificación Urbana reemplaza el artículo 1° decreto ley N° 3.516, por el siguiente:

**“Artículo 1°.-** Las subdivisiones y construcciones que se proyecten en el área rural deberán cumplir con los requisitos que se establecen en el artículo 56 del D.F.L. N° 458, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

El artículo 56 a que alude la propuesta, indicado en el párrafo anterior, reemplaza el actual artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el cuarto párrafo del numeral 1, del inciso primero se incorpora lo siguiente:

“Cuando se cumplan las condiciones señaladas en el presente numeral, sólo se requerirá el archivo del plano correspondiente en la Dirección de Obras Municipales y en el Conservador de Bienes Raíces. Adicionalmente, y en los casos descritos en el inciso precedente, el Conservador de Bienes Raíces respectivo deberá dejar constancia, mediante inscripción al margen, que el nuevo predio resultante sólo podrá ser destinado a los fines que dieron origen a la subdivisión.”

**Cerrado el debate y puesto en votación el proyecto de ley, la Comisión procedió a aprobarlo, en general, por unanimidad, con el voto favorable de los Diputados señora Sepúlveda y señores Martínez (Presidente), Farías, Hernández y Pérez.**

***b) En particular.******Artículo 1°***

Permite sanear los actos o contratos destinados a subdividir un predio rústico, en los cuales se hubiere omitido dejar constancia expresa de la prohibición de cambiar su destino de rural a urbano.

***Artículo 2°***

Dispone que la prohibición de cambio de destino se entiende contenida en el contrato que se otorgue, sin necesidad de estipularla expresamente.

Se presentaron dos indicaciones al proyecto:

1) La primera, de los Diputados señores Barros, Núñez, Pérez, Urrutia y Verdugo, para reemplazar el artículo 1°, por el siguiente:

“Artículo 1°.- Declárase, interpretando el artículo 3° del decreto ley N° 3.516 de 1980, que la sanción allí establecida no afecta los actos o contratos que hubieren omitido dejar constancia expresa de la prohibición establecida en el inciso quinto del artículo 1° del citado decreto ley, sin perjuicio de lo que ya

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

hubiere sido resuelto por sentencia ejecutoriada al momento de la publicación de esta ley.”

Explicaron sus autores que se propone una redacción que le quita el carácter de requisito esencial a toda constancia en escritura pública de la prohibición de enajenar y que no favorece la iniciación de juicios sobre esta materia.

2) La segunda, de los Diputados señores Martínez, Farías, Galilea, Hernández, Nuñez, Pérez y señora Sepúlveda, doña Alejandra, para sustituir los artículos 1° y 2°, por los siguientes:

“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.”

Según sus autores, esta alternativa considera que la constancia exigida es algo jurídicamente innecesario, ya que, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.546 del Código Civil, los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino que a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación que por ley o la costumbre pertenecen a ella. En este caso, el objeto material sobre el cual recaerá la obligación contractual estará siempre sujeto a la prohibición legal de no cambiar su destino agrícola, ganadero o forestal.

Añadieron que esta redacción permite otorgar certeza jurídica de que los actos o contratos que adolecieron de la constancia de la prohibición quedarán saneados por el sólo ministerio de la ley, con la sola excepción de aquellos casos de actos o contratos que, por sentencia judicial ejecutoriada, se haya dictaminado su nulidad.

-Sometida a votación la indicación N° 2, se **aprobó** por unanimidad. Por la misma votación, se dio por rechazada la indicación N° 1.

**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, la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural recomienda la aprobación del siguiente

**PROYECTO DE LEY.**

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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**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 designó Diputado informante al señor ROSAURO MARTÍNEZ LABBÉ.

**SALA DE LA COMISIÓN, A 3 DE JUNIO DE 2008.**

Acordado en sesiones de fechas 29 de abril, 13 y 20 de mayo y 3 de junio de 2008, con la asistencia de los Diputados señores Rosauro Martínez Labbé (Presidente), José Ramón Barros Montero, Marco Enríquez-Ominami Gumucio, Ramón Farías Ponce, Pablo Galilea Carrillo, Javier Hernández Hernández, José Pérez Arriagada, Alejandra Sepúlveda Orbenes, Alejandro Sule Fernández, e Ignacio Urrutia Bonilla.

Asistió, además, el Diputado no miembro de la Comisión, señor Germán Verdugo Soto.

**MIGUEL CASTILLO JEREZ,**  
Secretario de la Comisión.

## DISCUSIÓN SALA

### 1.3. Discusión en Sala

Cámara de Diputados. Legislatura 356. Sesión 113. Fecha 09 de diciembre de 2008. Discusión general. Queda pendiente

#### **ELIMINACIÓN DE CONSTANCIA DE PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE PREDIOS SUBDIVIDIDOS. Primer trámite constitucional.**

El señor **ENCINA** (Presidente).- Corresponde tratar, en primer trámite constitucional, proyecto de ley, iniciado en moción, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

Diputado informante de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural es el señor Rosauro Martínez, pero rendirá el informe el diputado señor Ramón Barros.

**Antecedentes:**

**-Moción, boletín N° 5049-01, sesión 26ª, en 15 de mayo de 2007. Documentos de la Cuenta N° 23.**

**-Informe de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, sesión 39ª, en 12 de junio de 2008. Documentos de la Cuenta N° 6.**

El señor **ENCINA** (Presidente).- Tiene la palabra el diputado señor Ramón Barros.

El señor **BARROS**.- Señor Presidente, paso a informar, en nombre de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, sobre el proyecto de ley, en primer trámite reglamentario, sin urgencia y en primer trámite constitucional, originado en una moción de los diputados señores Álvarez-Salamanca (Q.E.P.D.), Bertolino; Sepúlveda, don Roberto; Valcarce, doña Ximena; Vargas y Verdugo, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

Durante el estudio de este proyecto de ley la Comisión contó con la asistencia y la participación de la ministra de Agricultura, doña Marigen Hormkohl; del fiscal del Ministerio de Agricultura, don Mauricio Causade; del notario de Talca y director de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros de Chile, don Ignacio Vidal, y del ex Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, don Octavio Pizarro.

La idea matriz que inspira esta iniciativa legal consiste 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.

Según expresan los autores de la moción, con fecha 1º de diciembre de 1980, fue publicado en el Diario Oficial el decreto ley N° 3.516, que establece normas sobre la división de predios rústicos. La finalidad de esta norma legal

## DISCUSIÓN SALA

es que, permitiendo la libre división de los inmuebles rurales, requiere que ello se efectúe bajo el cumplimiento de ciertas exigencias que aseguren una protección a la propiedad raíz rural.

Para este efecto dispone, en el 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 0,5 hectáreas físicas.

En los incisos finales del citado artículo 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. Asimismo, se dispone 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."

El último inciso del artículo 1º 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."

Finalmente, el artículo 3º 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 de conformidad a la ley."

La interrogante que siempre se ha planteado es si la omisión de dejar constancia de la referida prohibición del cambio de uso en la escritura constituye un vicio de nulidad.

La omisión de estampar esta cláusula en las respectivas escrituras constituye -a juicio de los autores de la iniciativa-, sólo una irregularidad o falta administrativa por parte del notario y/o del conservador en su caso, y que no afecta al fondo del acto o contrato, ya que ello no infringe el sentido del decreto ley, cual es el ya señalado al inicio y que no es otro que proteger la propiedad rústica impidiendo divisiones en superficies menores a la autorizada y que afectan el destino del suelo. Ello sucedería, por ejemplo, si se efectuaran subdivisiones inferiores a 0,5 hectáreas, o se cambiara el destino o uso del terreno sin las correspondientes autorizaciones.

Esta interpretación se ve corroborada por el propio tenor y significado del artículo 2º de este decreto ley. En efecto, infringirlo equivale a obtener un resultado para fines no permitidos por él.

Por lo anterior, cuando en una escritura pública se ha omitido la inserción de la 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 señalado. Por ello, no concurre una causal de nulidad absoluta.

Sin embargo, dado el tenor poco claro de la norma legal, se ha pretendido que aquellas escrituras de compraventa en que se enajena un lote de un terreno que ha sido objeto de subdivisión y no se inserta en ellas la referida cláusula, el contrato adolece de nulidad absoluta.

## DISCUSIÓN SALA

En los primeros tiempos de aplicación de la normativa legal, las sentencias de los tribunales de justicia estuvieron por fallar que la omisión constituía un vicio de nulidad. Ello creó un estado de inseguridad en el dominio de inmuebles que es fácil de comprender.

Sin embargo, la jurisprudencia de los tribunales superiores ha variado en el tiempo más reciente, siendo el fallo pionero en este sentido el dictado por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Talca con fecha 19 de enero de 1995, expediente rol 49.502, que en su letra c) dice "que la prohibición que debe anotarse es la del cambio de destino, y 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, porque ello no infringe el sentido del decreto ley, cual es proteger la propiedad rústica, como ocurriría por ejemplo en una división en lotes inferiores a 0,5 hectáreas físicas...".

En fin, el proyecto busca poner fin a la discusión suscitada respecto de la procedencia de la nulidad por la omisión de estipular la prohibición de cambiar el destino de los predios resultantes de la subdivisión.

Es importante destacar que en los primeros tiempos de aplicación las sentencias fallaron en un sentido; sin embargo, creemos que el proyecto es positivo, porque las interpretaciones se aclaran. En consecuencia, corrige una situación de hecho que se ha producido en nuestro país.

El proyecto fue tratado en sesiones de fechas 29 de abril, 13 y 20 de mayo y 3 de junio de 2008, con la asistencia de los diputados señores Rosaura Martínez Labbé, José Ramón Barros Montero, Marco Enríquez-Ominami Gumucio, Ramón Farías Ponce, Pablo Galilea Carrillo, Javier Hernández Hernández, José Pérez Arriagada; diputada señora Alejandra Sepúlveda Orbenes, y diputados señores Alejandro Sule Fernández e Ignacio Urrutia Bonilla.

Asistió, además, el diputado Germán Verdugo Soto.

Es cuanto puedo informar.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- En discusión.

Tiene la palabra el diputado señor Enrique Jaramillo.

El señor **JARAMILLO**.- Señor Presidente, recuerdo perfectamente el inicio de las conversaciones sobre el proyecto con nuestro recordado colega, Pedro Pablo Álvarez-Salamanca, siempre preocupado de la agricultura, como tantas diputadas y tantos diputados presentes.

En su oportunidad, solicitamos audiencia para iniciar el trámite del proyecto que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos; pero, en una primera instancia, la posición del Ejecutivo fue negativa, porque no estaban dadas las condiciones para aprobar la modificación.

Hay que decir que han pasado 28 años para que pudiéramos modificar el decreto ley en comento. A quien habla y a muchos de nosotros nos constan las tantas complicaciones que se presentaron en su momento. Por eso, ahora

## DISCUSIÓN SALA

puedo decir que ésta es la oportunidad.

Como diputado de un distrito cuya principal fuente laboral y productiva es la agricultura, he sido testigo de las dificultades que hoy tratamos de corregir.

Sin duda, el proyecto requiere de nuestra principal atención, sobre todo si queremos remediar una situación que ha provocado más de un problema en la subdivisión de predios agrícolas. Los diputados ligados a la agricultura recordarán que día tras día esta materia ha sido comidillo en nuestros distritos rurales.

El decreto ley N° 3.516, de 1980, autorizó la subdivisión de predios agrícolas hasta 0,5 hectáreas y estableció para sus propietarios la prohibición de cambiar el destino de los suelos del predio subdividido. Además, agregó una disposición extra, que prescribe que se debe dejar constancia en la escritura correspondiente de la enajenación de los predios resultantes la prohibición de cambio del destino a que se encuentra sujeto el mismo.

La obligación de establecer la prohibición de cambio de destino en las escrituras ha provocado múltiples problemas. Entre ellos, que en más de una ocasión se haya solicitado la nulidad de la venta, alegándose que falta una cláusula esencial del contrato, siendo perjudicados siempre los que menos tienen, aquellos con pequeños predios que los subdividen con el propósito de tener un capital.

Los fallos recientes de la Corte Suprema han negado la posibilidad de nulidad, señalando que la exigencia es una obligación que deben cumplir los notarios y conservadores, no las partes. Allí se produjo la jurisprudencia que con los últimos fallos nos ha dado fuerzas para analizar y llegar a buen término con este proyecto.

En ese contexto, sin duda que la declaración de nulidad del contrato es una sanción desproporcionada, nadie discute lo contrario; sin embargo, como se trata de un tema legal, algunos han sido insistentes en que la situación permanezca como estaba, porque aparece la sanción como no justa, pues la ley pretende impedir la subdivisión de predios agrícolas para fines distintos de los agrícolas, por ejemplo, habitacional, de manera de lograr, sin necesidad de declaración de las partes, que aparece desproporcionado en la ley vigente - aquí hablo de los principios de derechos consultados a quienes entienden la materia-, porque se entiende que entre las partes debe primar el principio de la buena fe contractual.

Por lo anterior, el hecho de que el proyecto busque eliminar la obligatoriedad de la cláusula que prohíbe el cambio de destino parece positivo, ya que el cambio se encuentra prohibido por ley y no es necesario establecerlo en cada contrato.

Si se elimina la obligatoriedad de la cláusula, seguramente se evitarán los múltiples conflictos judiciales y se facilitará el cumplimiento de la ley, eliminando elementos que entorpecen su aplicación.

La bancada del Partido por la Democracia dará su aprobación al proyecto, porque es beneficioso para los mini y pequeños agricultores.

He dicho.

## DISCUSIÓN SALA

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor Carlos Montes.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, quiero hacer ver mi preocupación por esta moción, porque me parece peligrosa. El tema que preocupa a sus autores debe verse en un marco más general.

¿En qué consiste el decreto ley N° 3.516, de 1980? En algo aparentemente ingenuo, en que el dueño de un predio puede subdividirlo en terrenos de hasta 5 mil metros para fines agrícolas.

¿Qué ha ocurrido en la realidad? Que el modelo de crecimiento de todas nuestras ciudades, las grandes, medianas y pequeñas, ha hecho de este decreto el mecanismo fundamental de expansión urbana. Esto ha significado que alrededor de todas las ciudades del país los predios agrícolas estén loteados en las llamadas parcelas de agrado; o sea, las ciudades van creciendo y va llegando más gente a vivir en ellas por la vía de las parcelas de agrado.

¿Quién paga la infraestructura y cómo se hace la conexión con el resto de la ciudad? Todo a través del Estado. Muchas veces, esto lleva a un conjunto de irrationalidades que impiden realizar un crecimiento más consistente.

Tener una parcela de agrado es el mejor negocio que existe en Chile, porque en la práctica no paga impuestos. Si no fuera porque el Servicio de Impuestos Internos descubrió una manera de cobrar contribuciones, no pagarían impuestos. A diferencia de otros países, como Estados Unidos, no tienen el impuesto a la ganancia de capital. Si en el país del norte aumenta al doble el valor de ese predio, se debe pagar impuesto por el equivalente al incremento.

Aquí no tenemos un sistema tributario al respecto. Por lo tanto, los estímulos a invertir en este tipo de propiedad son muy altos. Pero debemos advertir que de esta manera se crea un sistema de crecimiento de las ciudades muy irracional.

¿Por qué no hemos modificado el decreto ley correspondiente? Porque hay muchos intereses creados a su alrededor. Recuerdo al menos tres proyectos que han buscado racionalizarlo y asegurar que si hay división en el sentido planteado por el diputado Jaramillo, o sea, que un propietario de un predio agrícola pueda subdividirlo para fines agrícolas, que haya una modalidad en esa dirección. Eso podría tener mucho sentido en zonas donde hay suficiente productividad, pero transformar esto en la forma de crecimiento urbano de la ciudad, me parece bastante inconsistente.

Este sistema se impuso en un período en que no funcionaba el Congreso Nacional, no se discutían las leyes y no hemos tenido fuerza para modificarlo y hacerlo más consistente con una forma de crecimiento de la ciudad.

Cuando llegan los urbanistas y discuten sobre Chile, se sorprenden, porque es el único país en el mundo con una modalidad de este tipo; es decir, que tiene un sistema de subdivisión de la propiedad en torno a la ciudad como forma de crecimiento de la misma. Por lo tanto, la planificación urbana queda totalmente superada por lo que ocurre en los contornos de las ciudades con

## DISCUSIÓN SALA

algún potencial agrícola. No estoy hablando ni de Iquique ni de Antofagasta, respecto de las cuales el problema es otro, porque las propiedades en torno de esas ciudades son del Ejército.

Quiero señalar que lo mínimo que podemos hacer es enviar este proyecto a la Comisión de Vivienda y Urbanismo para que analice las implicancias de este modelo. Hay una opinión por escrito, y muy tangencial, de la ministra del ramo que dice que en el proyecto que modifica la ley general de Urbanismo y Construcciones en materia de planificación urbana, que se debate en el Senado, se está tratando esta materia de otra manera. Efectivamente, se pone término a su redacción original en cuanto a dejar establecido en forma expresa en el contrato y en la escritura que no puede cambiarse el uso o destino del suelo.

Es muy complicado lo que se está planteando en este proyecto, porque será muy difícil controlar la situación. Se trataba de una cosa práctica, que permitía que el notario o el conservador de bienes raíces no pudiera inscribir una propiedad para fines habitacionales.

Cuando cambió la ley de copropiedad inmobiliaria se dio un debate muy importante en torno de esta materia. La Cámara de Diputados dijo en tres ocasiones que no podía haber copropiedad dentro de esos loteos. Por desgracia, el Senado modificó la norma y estableció que pueden haber. Por lo tanto, la forma de urbanización de los predios agrícolas es por la vía de copropiedad, primero del terreno y, luego, de la vivienda.

Por todo lo expuesto, lo razonable es que el proyecto vuelva a la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, lo cual supone un acuerdo de la Sala. En todo caso, hemos presentado dos indicaciones para asegurar que, por lo menos, haya una segunda discusión en Comisión y que vuelva a la Sala con algo más elaborado para analizar las implicancias que esto tiene. Debemos tomar conciencia de que estamos consagrando una forma de crecimiento de las ciudades muy contrario a las mismas, al urbanismo y a todo el debate teórico sobre el particular, lo que puede tener ventajas para el sector agrícola, pero perjudica mucho el crecimiento de las urbes.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor Patricio Hales.

El señor **HALES**.- Señor Presidente, quiero ir más allá de lo señalado por el diputado Carlos Montes. Me parece adecuada la propuesta de que el proyecto vuelva a la Comisión de Agricultura; pero, a diferencia de lo que él señaló, quiero llamar a la Sala a rechazarlo. Sería una irresponsabilidad de nuestra parte aprobarlo. Entiendo que estamos en la discusión general. Ni siquiera aprobaría la idea de legislar para seguir consagrando una manera de hacer urbanismo y ciudad con el subterfugio de estar haciendo tareas agrícolas.

Ésta es una mentira que se instaló en Chile con el llamado decreto N° 3.516, que ha significado casi la desaparición del suelo del borde de las

## DISCUSIÓN SALA

ciudades más grandes, en particular de la Región Metropolitana.

Esto también empezó a ocurrir en otras partes de Chile. Por lo tanto, no nos extrañemos de que en todas las ciudades que van creciendo nos encontremos con que no hay suelo, el que se va convirtiendo en el bien más escaso. Cada vez que se desarrolla una ciudad, el fenómeno principal es la escasez de suelo, el que falta justamente para construir viviendas sociales, sea con planes directos del Estado o de particulares.

Entonces, se ha realizado un atentado contra el suelo agrícola, transformándolo en urbano, por la vía del subterfugio de que se trata de la subdivisión de un predio agrícola para fines agrícolas. Como podemos ver, se trata de una gran mentira. Invito a los señores diputados a recorrer Chicureo y a ver ese supuesto territorio agrícola. ¡Son terrenos urbanos!

Ahora, si se trata de territorios agrícolas pedregosos y abandonados y se desea cambiar su uso a urbano, hay que hacerlo en serio y diciendo que eso es lo que se desea hacer, pero sin mentir a la chilena. En este país, mientras no había divorcio, existía una forma de divorciarse instituida a lo largo de dos siglos. Sobre la base de querer hacer ciudad en territorios agrícolas, se ha mentido sosteniendo que se desea subdividir la propiedad agrícola y levantar la casa patronal. ¡Mentira!

Lo que hay en los territorios de las afueras de Santiago, en las llamadas parcelas de agrado, son viviendas construidas en un territorio agrícola. Sobre la base de la mentira y el subterfugio del decreto ley Nº 3.516, se tomó la decisión de edificar una hermosa casa patronal, de 200 ó 400 metros cuadrados sobre un terreno de 5 mil metros cuadrados, que, con posterioridad, pasa a ser una vivienda particular, en la cual no se planta ni un solo poroto, ni un solo tomate, porque lo que se instala es una hermosa jardinería de paisajismo, con una arquitectura, que puede ser espectacular, pero no se diga que con ello no se hizo ciudad en un territorio agrícola.

Entonces, para los efectos agrícolas, la diputada señora Sepúlveda y los diputados señores Barros, Correa, entre otros, me pueden enseñar sobre agricultura, porque no entiendo nada de eso. A lo mejor, no se perdió nada en materia de agricultura; pero hay otros que sí lo dicen. Incluso, he leído muchos textos que señalan que esa es una manera de destrozar el territorio agrícola. Confieso que no lo sé. Pero lo que sí puedo asegurar es que lo que se hizo en ese territorio agrícola fue extender y hacer crecer la ciudad sobre la base de la mentira de una ocupación de carácter agrario, con una supuesta casa patronal que no es tal. ¿ Por qué nos extrañamos de que las ciudades se afeen y desordenen y después decimos que la vialidad y la extensión de la red de agua potable son insuficientes, que el transporte no es capaz de dar abasto a toda la población? De hecho, hay muchos condominios o parcelas de agrado que tienen graves problemas con sus plantas de tratamientos de aguas servidas, porque la red de alcantarillado de Santiago, de Temuco o de Valparaíso no llega hasta esos territorios. Entonces, sus propietarios deben construir pozos para obtener agua y fosas sépticas para el tratamiento de aguas servidas, los que muchas veces son construidas por personas que no tienen la responsabilidad de acompañar al loteo. Fíjense que ya en mi lenguaje termino

## DISCUSIÓN SALA

usando la palabra loteo. Si se revisa el proyecto, todo lo que se hace es hablar de una supuesta mejor utilización del suelo agrícola. En verdad, esa es una manera de planificar sin planificar, de ir haciendo ciudad a mordiscos del territorio agrícola, pero en desorden y sin sentido de ciudad. ¿Por qué se echan a perder las ciudades? Porque pierden sentido y no saben hacia dónde van.

Cuando los españoles fundaron las primeras ciudades en Chile, desde 1540 y tantos, ellas tenían una razón de ser. Desde luego, su crecimiento obedecía al propósito que se habían propuesto sus fundadores. Cuando una ciudad determina sus límites y planos, pero también decide hacer ciudad en el territorio agrícola, ella pierde el propósito o la razón de ser. Entonces, no se extrañen de que la gente se quiera ir de la ciudad, a diferencia de lo que ocurría hace cien años, cuando lo único que quería era venirse del campo a vivir a la ciudad, según el sueño extendido de la "Carmela de San Rosendo" de principios del siglo XX. ¿Cuál es la única gracia de la ciudad en sus diez mil años de historia? El encuentro de las personas, para defenderse, para protegerse militarmente, para comerciar, para estudiar, para cuidarse, para recrearse, para vivir mejor, en fin. Hace casi un siglo, la gente decía que se iba del campo a vivir a la ciudad. ¿Qué sucede hoy? Debido a la pérdida del sentido, la gente se quiere ir de la ciudad al campo para vivir mejor.

Lo que pretende el proyecto es modificar y perfeccionar el decreto ley N° 3.516, que consagra la posibilidad de subdividir el territorio agrícola en loteos de 5 mil metros cuadrados. Me hubiera gustado que eso fuera propuesto por los defensores de las inmobiliarias que quieren extender la ciudad, pero me horroriza que la propuesta venga de la Comisión de Agricultura. Acepto, a lo mejor, que se agregue un pequeño artículo o inciso que establezca que eso será para los pedregales o los territorios que no sirven para nada, a fin de que, por lo menos, sus autores aparezcan como defensores de lo agrario. No puedo ser defensor de lo agrario, porque no estoy capacitado, a pesar de que me importa defender la agricultura. No obstante, es pésimo para las ciudades que pretendamos consagrar un valor para el decreto ley N° 3.516.

Por su parte, la ministra de Vivienda, en su paso por la Comisión, expresó algo muy breve y que, desde mi punto de vista, es coincidente con todo el sentido de mi intervención: "... la propuesta debiera ser abordada en el marco de la discusión de otro proyecto de ley presentado por el Ejecutivo, dado que entre otros aspectos, modifica precisamente el decreto ley N° 3.516."

En consecuencia, no puedo sino invitar a la Sala, que está compuesta por diputados que aprecian el desarrollo armónico de las ciudades, que cuando los pueblos pequeños crezcan, se transformen en ciudades que aprecian el desarrollo urbano y ven el deterioro de la calidad de vida de sus habitantes. Así como hace un siglo se pensaba que vivir en una ciudad era bueno, lo único que hoy quiere un habitante de la ciudad es que ojalá no llegue el progreso, porque cuando ello ocurre se echa a perder la ciudad. ¡Qué cosa más absurda! Cómo puede ocurrir eso, si en el resto de las áreas de la humanidad se está feliz cuando crece la curva del progreso, porque a uno le mejora la vida, pero una curva de progreso que trae deterioro a la vida humana es la del progreso de

## DISCUSIÓN SALA

las ciudades en Chile. En cambio, en las ciudades de Alemania, donde desde hace novecientos años se produce el *riessling*, cuyos viñedos están muy cuidados, nadie construye parcelas de agrado en los faldeos de los cerros en los cuales se produce vino blanco. Vayan a las pequeñas ciudades de los faldeos del Rin, a las del valle del Loira, en Francia, o las de pequeñas comunidades en Estados Unidos. Para qué hablar de Canadá, donde sobra terreno. Aquí, hemos tomado una decisión que lo único que ha hecho es echar a perder la vida de las personas.

Una persona que vive en Pichilemu dice que ojalá nunca llegue el progreso que hay en Santiago, porque no quiere vivir tan mal ni tener mal aire, mala vialidad, afectación de la utilidad pública, problemas de servicios, insuficiencia de la red de alcantarillado, inundaciones, por la lluvia, falta de planificación y ausencia de suelo. Sin embargo, con este proyecto se pretende validar nuevamente el decreto ley Nº 3.516.

Una de las primeras sesiones que hubo cuando ingresé al Congreso Nacional fue sobre la contaminación de Santiago. Recuerdo que en esa oportunidad se habló de la falta de planificación. Una manera de desplanificar la ciudad es dejar establecido un decreto como éste, que permite hacerse el lesa con la planificación urbana y, por sobre el límite de lo planificado, abrir un subterfugio que consiste, supuestamente, en optimizar el uso del suelo agrícola. Sin embargo, se ha hecho lo que conocemos en los bordes de Tiltil, Lampa, Colina y Calera de Tango -no sé si en Melipilla, el diputado Uriarte lo sabe mejor-, con las mal llamadas parcelas de agrado que, en definitiva, son viviendas. Si alguien me pregunta si esos territorios son, desde los puntos de vista paisajístico y arquitectónico, más hermosos que hace quince años, lo más probable es que le responda que así es. Pero no hay que mentirle al planificador, hay que decirle la verdad. Entonces ¿por qué no se expande el límite urbano y se asume que se quiere lotear?

Tampoco es de extrañar que haya segregación. Por un lado, el Gobierno y muchos diputados planteamos la idea de que la segregación tiene relación con la delincuencia, el deterioro social y cultural, con la creación de guetos. Sin embargo, con el decreto ley Nº 3.516 no se está haciendo integración social, por cuanto se está subdividiendo en parcelas de agrado de 5 mil metros cuadrados para construir casas de doscientos o más metros cuadrados. Con ello no se están haciendo bolsones, sino manchas enteras de segregación, porque para vivir en esos loteos hay que tener un terreno de 5 mil cuadrados. Entonces, se está haciendo otro tipo de ciudad. Revisemos eso a la luz de la segregación social y veamos si queremos armar esos guetos, porque así como el alcalde de La Pintana se queja de que a su comuna la miran como que no puede tener vecinos que mejoren su nivel de vida; a lo mejor hay otros que no quieren tener a habitantes que vivan en terrenos de 5 mil metros cuadrados.

¿Se dan cuenta de la multiplicidad de materias que se mueven al respecto? El precio del suelo, el encarecimiento y la desaparición de terrenos para la construcción de viviendas sociales. Donde primero desapareció la vivienda progresiva fue en Santiago, porque las parcelas de agrado se comieron el suelo disponible. Además, aunque se quisiera expandir la ciudad,

## DISCUSIÓN SALA

no iba a quedar suelo disponible, porque éste ya estaba subdividido en parcelas de agrado.

Resultado: el plan de vivienda social terminó, porque el suelo subió tanto que se comía casi el 90 por ciento del precio del subsidio, es decir, del monto para construir la vivienda progresiva. Por lo tanto, quedaba disponible una cantidad que apenas permitía construir un metro cuadrado de vivienda.

Por lo tanto, ha habido problemas de suelo, de precios, de mal uso del territorio agrícola, de planificación, de pérdida del sentido de ciudad.

Estas son las leyes con una hoja de ruta perdida. La ciudad tiene la hoja de ruta perdida. Parece que no existiera una autoridad responsable. Los burócratas dicen: "Tiene que haber un alcalde mayor." ¡Miren a qué lleva la discusión del proyecto! A tener un alcalde mayor. Eso significa crear otra autoridad burocrática, otro cargo más, otro pequeño presidente de la ciudad. ¿Para qué? si tenemos autoridades, como los intendentes, que deben hacerse cargo de estas materias.

Debemos escuchar a los grandes visionarios de las ciudades para saber si ésta es la forma correcta de hacer urbanismo. En otras partes del mundo, esta barbaridad no se comete.

Por lo tanto, no voy a prestar ni un pedazo de la yema de mi dedo para que se registre mi voto a favor de este proyecto de ley, ni manifestar una contribución favorable al decreto ley N° 3.516.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Terminó el tiempo de su primer discurso, señor diputado.

El señor **HALES**.- Concluyo, señor Presidente, señalando que no voy a contribuir a fortalecer el decreto ley N° 3.516.

Si alguien me rebate, y me dice: "Mira, se trata de arreglar solamente un aspecto jurídico", le voy a contestar que no, sea un aspecto jurídico, una formalidad en la notaria, o lo que sea.

La ministra de Vivienda me dice que discutamos esta idea cuando se trate el otro proyecto de ley, que también modifica el decreto ley N° 3.516."

No quiero contribuir a seguir desordenando las ciudades, porque si hoy se vive mal en Santiago, mañana se va a vivir mal en Temuco, en Antofagasta o en cualquier parte. Así, cada vez que a una ciudad le vaya mejor, la vida se irá haciendo peor. ¡Se dan cuenta de la barbaridad!

Si quieren votar a favor de un proyecto como éste, les digo: guárdenlo para la historia, para el museo de los horrores de la planificación urbana; guarden el decreto ley N° 3.516 en un depósito congelado, en la morgue de las ideas, de esas que destruyeron nuestras ciudades, y el día de mañana, cuando el Gobierno ponga en nuestras manos otro proyecto, incluyamos todas estas ideas, pero no avancemos más en la destrucción urbana.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene la palabra la diputada señora Alejandra Sepúlveda.

## DISCUSIÓN SALA

La señora **SEPÚLVEDA** (doña Alejandra).- Señor Presidente, este proyecto de ley tan simple tiene que ver con un error cometido hace muchos años.

La idea es cómo reparar ese error, porque, si no, todo puede quedar nulo. Hay una causal de nulidad en todo lo que se ha hecho hasta ahora. Ése es el problema.

Me alegra que esta iniciativa haya despertado inquietud y generado revuelo en la Cámara, porque algunos están por proteger la ciudad, y otros, el suelo agrícola; algunos están por el urbanismo, y otros, como yo, por el ruralismo.

Son conceptos distintos. Es bueno que se discutan con profundidad en la Cámara. Porque cuando nos preguntamos cuánta ciudad queremos, debemos también considerar cuánto campo queremos en este país, y qué necesitamos para ser potencia -lo que algunos llaman teóricamente- agroalimentaria.

He dicho en muchas ocasiones que este decreto ley hay que revisarlo completo y preguntar al sector agrícola, qué es capaz de hacer hoy, con 0,5 hectárea, en cualquier sector del país.

Las mejores tierras de nuestro país, donde hubo reconversión de suelos, se hizo con una hectárea, pensando precisamente en Santiago, ciudad que ya está construida completamente.

En la Comisión de Agricultura queremos que, ojalá, haya menos ampliación urbana, pero más rural. Sin duda, la famosa "Carmela" se quiere ir de la ciudad y regresar al campo, a su pueblo.

La discusión de hoy es muy profunda, ya que lo planteado por el diputado Hales y la señora ministra de Vivienda tiene sólo una concepción urbana y apunta a cómo regulamos ese sector, a cómo enfrentar el crecimiento; pero, ¿qué pasa con el sector que nos estamos "comiendo", que se está corriendo hacia no sé dónde?

Por lo tanto, también debemos preocuparnos sobre cómo vamos a fortalecer el desarrollo rural y cómo entregar las herramientas para su concreción.

Estamos frente a un problema. Si votamos en contra de este proyecto de ley se va a ocasionar un problema grave, pues estaríamos frente a una ley que nos señalaría: "Mire, esto no vale, y todo lo que se ha hecho es nulo".

Pido no votar este proyecto de ley. Si se rechaza, también será algo grave.

Estoy de acuerdo con el planteamiento del diputado señor Patricio Hales. Sin embargo, por su intermedio, quiero decirle que él es urbanista y yo ruralista.

Por lo tanto, sugiero que esta iniciativa pase a las Comisiones Unidas de Agricultura y Vivienda, con el objeto de estudiar las dificultades que presenta. Espero que, de un nuevo estudio y discusión, surja un proyecto más potente en lo rural y urbano, a fin de consolidar las dos posturas.

He dicho.

## DISCUSIÓN SALA

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- La diputada señora Alejandra Sepúlveda solicita que el proyecto vaya a las Comisiones Unidas de Agricultura y de Vivienda para una segunda discusión.

¿Habría acuerdo?

**Acordado.**

Tiene la palabra el diputado señor Ramón Barros.

El señor **BARROS**.- Señor Presidente, no soy autor de este proyecto de ley, por lo que espero no me adjudiquen cosas "macabras", como las planteadas por el diputado Hales. Fui diputado informante de esta iniciativa en reemplazo del presidente de la Comisión de Agricultura, don Rosaura Martínez.

Este proyecto de ley está compuesto por dos artículos que eliminan la obligación, en los casos de enajenación de los predios resultantes de una división, de dejar constancia en la escritura pública de la prohibición de cambiar su destino, en los términos establecidos en los artículos 55 y 56, de la ley general de Urbanismo y Construcción.

Por lo tanto, claridad absoluta. No se modifica el criterio de subdivisión, ya que el proyecto sólo se hace cargo de una situación puntual, respecto de la cual los tribunales de justicia han sido ambiguos en sus fallos, lo que ha transformado esto en un problema para los adquirentes.

El decreto ley N° 3.516 señala que los contratos celebrados en contravención con lo dispuesto en el presente decreto, serán absolutamente nulos, sin perjuicio de las demás sanciones que procedan en conformidad a la ley". La interrogante es si la omisión de dejar constancia de la referida prohibición del cambio de uso en la escritura constituye vicio de nulidad.

Según los autores de la iniciativa, los diputados señores Pedro Pablo Álvarez-Salamanca -que en paz descansa-; Mario Bertolino -se encuentra en la Sala y seguramente se referirá al tema in extenso-, Roberto Sepúlveda, la señora Ximena Valcarce y los diputados señores Vargas y Verdugo, quien también se encuentra en la Sala y seguramente defenderá con fuerza su tesis legislativa, la omisión de estampar esta cláusula en las respectivas escrituras constituye sólo una irregularidad o falta administrativa del notario y/o del conservador, según corresponda, y no afecta al fondo del acto o contrato, ya que ello no infringe el sentido del decreto ley: proteger la propiedad rústica, impidiendo divisiones en superficies menores a la autorizada y que afectan el destino del suelo.

Vale decir, queda claramente establecido que no existe ninguna modificación al criterio de subdivisión y que sólo se busca salvar una situación de hecho que se produce con los distintos notarios y conservadores de bienes raíces.

El proyecto busca poner fin a la discusión suscitada respecto de la procedencia de la nulidad por la omisión de estipular la prohibición de cambiar el destino de los predios resultantes de una subdivisión. Es importante destacar que en los primeros tiempos de aplicación de la norma, las sentencias

## DISCUSIÓN SALA

de los tribunales de justicia resolvieron que la omisión acarrearba la nulidad absoluta del acto o contrato, lo que produjo un estado de inseguridad en el dominio de los inmuebles. Con posterioridad, la jurisprudencia varió. Ha sostenido que esta omisión no implica causal de nulidad absoluta.

Por lo tanto, el Poder Judicial ha seguido distintos criterios para pronunciarse sobre estos problemas.

Según lo señalado en el informe, dado el valor particular de cada sentencia, queda la sensación de que cualquier día un tribunal puede fallar en sentido inverso, no obstante existir un fallo en la Corte Suprema que determinó la no existencia de vicio de nulidad en caso de omisión de la estipulación.

Esta supuesta inseguridad se refleja en las operaciones referidas a los inmuebles a que se refiere el decreto ley N° 3.516, ya que el propietario afectado por esta omisión tendría como únicas posibilidades de solución resciliar el contrato supuestamente viciado y escriturar una nueva compraventa, o bien buscar quien interprete el tema desde otro punto de vista.

Cabe destacar que el aporte de la expresión relativa a la prohibición en la escritura pública es bastante menor, ya que al estar contenida la limitante en el decreto mismo no es necesario hacer referencia a ella nuevamente. Por lo demás, según establece el Código Civil en su artículo 8º, la ley se presume conocida por todos una vez que ha entrado en vigencia. Parece que el verdadero sentido de la expresión se encuentra en la necesidad de publicitar la prohibición más que en la intención directa del legislador de proteger la conservación rural de los predios subdivididos.

En suma, el proyecto es positivo, ya que según algunas interpretaciones, la sanción por la omisión de una medida de mera publicidad, a todas luces es desproporcionada. Así lo entendió la Comisión, que aprobó por unanimidad el texto del proyecto que se somete a nuestra consideración.

No armemos un escándalo de esto, pues la iniciativa corrige situaciones bastante obvias que le sucede al común de los chilenos, pero que son interpretadas en forma distinta por los tribunales de justicia. Me hubiese gustado mucho que los diputados señores Montes y Hales hubieran levantado con fuerza su voces cuando diez mil nuevas hectáreas agrícolas pertenecientes a la Región Metropolitana pasaron a tener un nuevo uso de suelo. Habría que revisar el debate y votación de ese proyecto, para saber si los grandes urbanistas de la Corporación se pronunciaron frente a lo que, probablemente, fue un gran negocio para grupos inmobiliarios de distinta índole, los que presumo son muy conocidos por algunos.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor Germán Verdugo.

El señor **VERDUGO**.- Señor Presidente, como uno de los autores del proyecto estoy absolutamente sorprendido del vuelo alcanzado por la

## DISCUSIÓN SALA

discusión, ya que salió "al baile" hasta la Carmela de San Rosendo, cuestión completamente inesperada al momento de su presentación. El único objetivo de la iniciativa es eliminar los efectos prácticos negativos que afectan a los pequeños propietarios agrícolas que pretenden entregar sus predios en garantía, a fin de obtener créditos en los bancos.

El problema se detectó a raíz de que los abogados de esas instituciones rechazaban las escrituras presentadas por los pequeños propietarios, pues los notarios no incorporaban la cláusula de prohibición de cambio de uso o destino agrícola. Atendido lo anterior, se planteó una solución que, como se ha señalado en reiteradas oportunidades, permite no declarar nulos los actos o contratos que constan en escrituras que adolecen de este defecto, pues la prohibición del cambio de destino se encuentra establecida por ley, por lo que no se justifica que se detalle en la escritura.

La señora ministra de Vivienda y Urbanismo informó por escrito su posición frente a la materia, lo que significa que razonó sus palabras y no las lanzó al boleo, como ha ocurrido con muchas frases que no tienen sentido en relación con el proyecto. En efecto, la señora Poblete señaló que comparte los fundamentos que acompañan la moción, en especial cuando se señala que "la existencia e imperio de la prohibición del cambio de destino existe porque la ley lo impone y no por que ello dependa de una simple declaración de las partes."

Reitero, la prohibición se establece por ley, y lo único que persigue la iniciativa es que si las partes no declaran ese hecho en la escritura pública, ello no signifique una causal de nulidad absoluta. Con ello, se abre la posibilidad de que las personas que recurren a los bancos a solicitar un crédito, dejen en garantía un bien raíz para que se les otorgue. Muchas de estas personas apenas cuentan con un pedazo de tierra para lograr ese propósito.

Estoy absolutamente de acuerdo en que se debata el tema relacionado con los terrenos agrícolas con fines urbanos y de construcción. La ministra señala que la materia puede ser abordada en el marco de la discusión de otro proyecto presentado por el Ejecutivo, dado que, entre otros aspectos, modifica el decreto ley N° 3.516. Reitero, estamos de acuerdo en discutir esa materia, pero este no es el momento de hacerlo.

El verdadero sentido y alcance de la moción en debate es permitir que los pequeños propietarios agrícolas tengan la posibilidad de entregar sus predios en garantía a los bancos a fin de obtener préstamos. La idea es que los abogados que examinan las escrituras no las rechacen por errores de forma. En efecto, la existencia e imperio de la prohibición del cambio de destino existe porque la ley lo impone y no porque ello dependa de una simple declaración de las partes. Ese argumento es uno de los que sustenta la moción y lo hizo suyo la ministra de Vivienda y Urbanismo en su exposición ante la Comisión.

Estoy de acuerdo en que el proyecto vuelva a la Comisión, porque, como decía la diputada Sepúlveda, de rechazarse, crearía un problema gravísimo para aquellos pequeños agricultores que necesitan entregar sus predios en garantía hipotecaria a los bancos y que les son rechazados por esta formalidad que no tiene mayor sentido, porque, insisto, la prohibición está en la ley.

## DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor Gonzalo Uriarte.

El señor **URIARTE**.- Señor Presidente, no son muchas las oportunidades en que la discusión de un proyecto de ley sobre un tema como éste, provoca tanta expectativa.

Me alegro, por un lado, porque veo que hay gran interés en abordar materias no resueltas, al menos en el Congreso. Si el énfasis se pone en el ruralismo o en el urbanismo, o si la discusión es acerca de cómo estamos diseñando el crecimiento de las ciudades y preservando, además, el patrimonio agrícola, son temas de largo aliento y merecen un tratamiento que, ciertamente, escapa al sentido y alcance de este proyecto de ley, cuya idea matriz es 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.

El artículo 3º del cuerpo legal que se propone modificar establece: "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."

Al respecto, hay variada jurisprudencia en distintos sentidos y lo que se pretende con este proyecto de ley es algo muy acotado: resolver la interpretación de los tribunales. Éstos han pronunciado memorables sentencias. La Corte de Apelaciones de Talca y la Corte de Apelaciones de Valparaíso que, en su momento dieron soluciones distintas, en términos prácticos, generan falta de certeza jurídica para las partes que quieren hacer un negocio y acuden a una notaría. Sabemos que las soluciones van por la línea de resciliar el contrato o por la de buscar una interpretación que se adapte a lo que las partes pretenden.

Por eso se planteó este proyecto. Soy presidente de la Comisión de Vivienda, me encanta la idea y estoy de acuerdo en debatir estos temas, porque son de fondo; pero nos estamos ahogando en un vaso de agua. Hay que aprobar esta norma; de no ser así, se va a seguir generando muchos problemas prácticos, y más costos a las distintas operaciones que se hacen todos los días en las notarías, especialmente relacionadas con pequeños agricultores, parceleros, que no tienen la posibilidad de asesorarse debidamente por un profesional competente.

Eso es lo único que se pretende mediante este proyecto de ley. Por esa razón y, sin perjuicio de estar de acuerdo con debatir las materias de fondo en comisiones unidas, las cuales ya se empiezan a discutir en el Senado a propósito de un proyecto que modifica la ley general de Urbanismo y Construcciones, teniendo presente todas las consideraciones, por lo demás, muy interesantes, que se han hecho, lo único sensato que hay que hacer es aprobar este proyecto de ley.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor

## DISCUSIÓN SALA

Juan Carlos Latorre.

El señor **LATORRE.-** Señor Presidente, me llama la atención que este proyecto haya sido sólo conocido, por lo menos en cuanto a su impacto respecto del sector de desarrollo y planificación urbana, por la Comisión de Agricultura. Estoy de acuerdo en que es una iniciativa que simplemente podría abordarse pensando en que tiende en forma exclusiva a solucionar, sin mayores proyecciones, lo establecido en la ley general de Urbanismo y Construcciones; sin embargo, su texto, para mayor comprensión de todos quienes deben participar en la votación, debió haber sido analizada por la Comisión de Vivienda. El informe no responde necesariamente a las inquietudes planteadas por la ministra en su intervención en la Comisión y de otros.

Otro asunto que me llama la atención es que en el informe se señala que la Comisión, durante julio y agosto de 2005, hace ya tres años y medio, estudió dos mociones refundidas. La primera establecía normas para facilitar la subdivisión de predios rústicos y la segunda, disponía que la prohibición de cambio de destino, estipulada en el decreto ley N° 3.516, de 1980, debía constar solamente en la primera escritura.

Se acordó que el texto refundido fuera conocido por la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia. Hasta hoy esa iniciativa sigue pendiente en dicha Comisión.

Parece ser que ese hecho motivó que se insistiera, a través de la Comisión de Agricultura, en lo relacionado con la prohibición de cambio de destino y la exigencia de que eso debe constar en las escrituras.

Si efectivamente este proyecto de ley tiende a solucionar un problema que es preocupación para muchas personas en el mundo rural, dado que debe volver a la Comisión de Agricultura, en esa oportunidad, deberíamos tener también una opinión que recoja las inquietudes planteadas desde el sector vivienda, si es que la Sala no está de acuerdo en que además de tratarlo la Comisión de Agricultura pudiera pasar por la Comisión de Vivienda. No lo pido. Repito, este proyecto debió ser conocido por la Comisión de Vivienda; pero no es del caso insistir en esa idea. Sólo me gustaría que en el informe de la Comisión de Agricultura aparezca claramente estipulada la opinión que respecto de esta iniciativa tiene el Ministerio de Vivienda y no en forma vaga, como la entregada por la ministra en este informe.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene el uso de la palabra el diputado señor Mario Bertolino.

El señor **BERTOLINO.-** Señor Presidente, como uno de los autores del proyecto, me llama la atención la línea de discusión que se ha seguido, ya que en ninguna parte de este proyecto se modifica el sistema de subdivisión predial. Todos sabemos que cuando se subdivide un predio agrícola, los lotes resultantes no pueden tener una superficie inferior a 0,5 hectáreas. Por lo

## DISCUSIÓN SALA

tanto, si alguien quiere subdividir adicionalmente ese terreno, la municipalidad le negará la certificación si está fuera de los límites urbanos.

Desde ese punto de vista, nos preocupamos de una situación que perjudica particularmente a los tenedores de superficies agrícolas pequeñas. Debemos recordar que sólo existe una ley que permite la subdivisión predial en menos de 0,5 hectáreas cuando se trata de un padre que tiene derecho a asignar, de su propiedad, terrenos para que sus hijos construyan sus moradas, lo cual es bastante lógico si se trata de zonas agrícolas apartadas, en unos casos, y minera, en otros, según sea la zona.

Me llama la atención que se piense que el proyecto intenta dar una señal de elusión para, supuestamente, buscar una posterior subdivisión de terrenos o su incorporación a la zona urbana. Eso no es así.

El problema radica en el tenor poco claro de la norma legal relacionada con las escrituras de compraventa mediante las cuales se enajena un lote derivado de una subdivisión y no se inserta la referida cláusula de prohibición. En algunos casos se ha entendido que el contrato adolece de nulidad absoluta, lo que significa pérdida de certeza del comprador respecto de la propiedad, quien no puede acceder a beneficios o a la contratación de créditos bancarios, dado que, al existir ese vicio, no puede hipotecar la propiedad.

El proyecto en discusión busca únicamente dar solución al gran número de afectados por dicha omisión, que redundan en muchos casos en la declaración de nulidad de ese tipo de transacciones.

El penúltimo inciso del artículo 1º del decreto ley N° 3.516, de 1980, establece lo siguiente: "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.". Sin embargo, como expresaron diputados que me antecieron en el uso de la palabra, no es necesario dejar constancia de tal prohibición en las escrituras, pues la ley dispone en forma clara que al efectuar la subdivisión, cada lote resultante debe tener una superficie no inferior a 0.5 hectáreas.

En suma, según la opinión de abogados expertos en la materia, la falta de la cláusula en comento sólo constituiría una irregularidad o una falta administrativa, pero en ningún caso acarrearía la nulidad absoluta del acto, la imposibilidad de su inscripción y, en consecuencia, la pérdida de certeza sobre la propiedad.

Por eso, llamo a la Cámara a tener en cuenta esa situación que la iniciativa pretende solucionar.

Dado que el proyecto volverá a Comisiones Unidas, pido que sea por un tiempo limitado, de manera de no postergar la entrada en vigencia de esta futura ley, que muchas personas necesitan. Sobre el particular, recuerdo a los señores diputados que los tribunales han fallado con criterio diferente causas relacionadas con la materia en estudio.

Por eso, reitero mi esperanza de que las Comisiones Unidas actúen con celeridad y diligencia, de manera de zanjar esta situación en un plazo breve, que ojalá no supere los siete días.

Respeto la opinión de quienes tienen una visión más urbanista sobre la

## DISCUSIÓN SALA

materia. Sin embargo, la discusión está zanjada, de momento que, como se indicó, no se puede subdividir terrenos en lotes de menos de 0.5 hectáreas.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Finalmente, tiene la palabra el diputado señor Sergio Correa.

El señor **CORREA**.- Señor Presidente, voy a ser muy breve.

El proyecto busca ni más ni menos que corregir un error administrativo que genera muchas confusiones.

Por eso, resulta extraño escuchar opiniones como la del diputado Montes. Al parecer, ese colega es un poco obsesivo, porque cada vez que escucha hablar de sector privado o propiedad privada, da la impresión de que huele a azufre. Algo similar ocurre, por ejemplo, cuando en proyectos relacionados con educación se menciona al sector privado.

A mi juicio, su actitud no revela otra cosa sino temor.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado señor Montes.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, por su intermedio pido al diputado Correa que no reemplace su falta de contenido con ataques y que sea un poco más sólido en sus argumentos.

He dicho.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

Para una consulta reglamentaria, tiene la palabra el diputado señor Bertolino.

El señor **BERTOLINO**.- Señor Presidente, reitero la solicitud que formulé durante mi intervención, en el sentido de fijar un plazo para el despacho de la iniciativa por las Comisiones Unidas.

El señor **ULLOA** (Vicepresidente).- ¿Habría acuerdo para otorgar un plazo de veinte días para que las Comisiones Unidas se pronuncien respecto de este proyecto?

**Acordado.**

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

**1.4. Nuevo Informe de Comisión de Agricultura y Vivienda, unidas**

Cámara de Diputados. Fecha 13 de enero de 2009. Cuenta en Sesión 126, Legislatura 356

**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 113ª, 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.**

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

2ª) 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.

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

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

4ª) 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.

5ª) 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

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

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.<sup>2</sup>

### 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 1° 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 1° dispone que estos predios pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre 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.

---

<sup>2</sup> 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.

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

**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 113ª, 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

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

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 3º 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 2º por el siguiente:

*"Artículo 2º. 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 1º del decreto ley N° 3.516, que se deroga por el artículo 1º 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

## NUEVO INFORME COMISIONES UNIDAS

**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

## DISCUSIÓN SALA

**1.5. Discusión en Sala**

Cámara de Diputados. Legislatura 356. Sesión 131. Fecha 03 de marzo de 2009. Discusión general. Se aprueba en general y en particular.

**ELIMINACIÓN DE CONSTANCIA DE PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE PREDIOS SUBDIVIDIDOS. Primer trámite constitucional.**

El señor **ENCINA** (Presidente).- Corresponde tratar, en primer trámite constitucional, el proyecto de ley, iniciado en moción, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

Diputado informante del nuevo informe de las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano es el señor Rosaura Martínez.

**Antecedentes:**

**-Moción, boletín N° 5049-01, sesión 26ª, en 15 de mayo de 2007. Documentos de la Cuenta N° 23.**

**-Informe de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural, sesión 39ª, en 12 de junio de 2008. Documentos de la Cuenta N° 6.**

**-Informe de las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano, sesión 126ª, en 20 de enero de 2009. Documentos de la Cuenta N° 17.**

El señor **ENCINA** (Presidente).- Tiene la palabra el diputado señor Rosaura Martínez.

El señor **MARTÍNEZ**.- Señor Presidente, en nombre de las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano doy a conocer a la Sala el nuevo informe sobre el proyecto de ley que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

El proyecto, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, tuvo su origen en una moción de los diputados Pedro Pablo Álvarez-Salamanca, Mario Bertolino, Roberto Sepúlveda, Ximena Valcarce, Alfonso Vargas y Germán Verdugo.

El proyecto fue despachado por la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural en su primer trámite reglamentario el 3 de junio de 2008. Del informe de dicha Comisión se dio cuenta en la honorable Cámara de Diputados en la sesión 39, de 12 de junio de 2008. La Sala conoció ese informe en sesión 113ª, de 9 de diciembre de 2008. La presentación de indicaciones motivó un acuerdo para solicitar nuevo informe a las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano en un plazo de 20 días, al que

## DISCUSIÓN SALA

se da cumplimiento en este acto.

**Constancias reglamentarias previas.**

1ª) Que lo planteado es materia de ley, toda vez que modifica una norma, en conformidad con el artículo 63 de la Constitución Política de la República.

2ª) Que el articulado de esta iniciativa no contiene disposiciones de carácter orgánico constitucional ni de quórum calificado.

3ª) 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.

4ª) Se hace constar que, en virtud del artículo 15 del Reglamento, se introdujeron algunas correcciones formales, que no es del caso detallar.

5ª) 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, de la diputada señora Nogueira y del diputado señor Uriarte.

**Ideas fundamentales o matrices del proyecto.**

La idea matriz del proyecto es 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.

El decreto ley N° 3.516, publicado en el Diario Oficial el 1 de diciembre de 1980, estableció normas sobre la división de predios rústicos. Su artículo 1º dispone 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

## DISCUSIÓN SALA

de 1.000 UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Finalmente, el artículo 3º del decreto ley N° 3.516 señala: "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. Así lo establecen las sentencias de la Ilustre Corte de Apelaciones de Talca, de fecha 19 de enero de 1995, en causa rol 49.502, y de la Ilustre Corte de Apelaciones de Valparaíso, en causa rol 4166-99.

**Antecedentes del proyecto.**

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. Ese artículo dispone que estos predios pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre 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 y a los conservadores de bienes raíces no practicar inscripción alguna si dichas escrituras no se ajustan a estas disposiciones.

Finalmente, el artículo 3º 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.

Se deja constancia de que en la sesión 113ª, de fecha 9 de diciembre de 2008, en la Sala se presentaron indicaciones al proyecto, lo que motivó el acuerdo según el cual las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano debían emitir, en el plazo de 20 días, un nuevo informe.

El texto aprobado por las Comisiones Unidas consta de dos artículos.

## DISCUSIÓN SALA

El artículo 1º deroga el inciso octavo del artículo 1º del decreto ley N° 3.516, de 1980, y su consecuencia es que se elimina la obligación de mencionar, en las escrituras públicas de los contratos que corresponda, las prohibiciones a que queda sujeto un predio que ha sido subdividido.

El artículo 2º expresa: "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 1º 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."

En definitiva, esto significa que, sin modificar las prohibiciones existentes para un predio rústico que ha sido subdividido, se sana la sanción de nulidad de los actos y contratos en que no se haya dejado constancia de la prohibición a que queda sujeto el predio rústico.

En mérito de las consideraciones anteriores, las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano recomiendan la aprobación del proyecto de ley.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- En discusión el proyecto.  
Tiene la palabra el diputado señor Ramón Barros.

El señor **BARROS**.- Señor Presidente, este proyecto de ley busca poner fin a la discusión suscitada respecto de la procedencia de la nulidad de los actos y contratos celebrados por la omisión de estipular la prohibición de cambiar el destino de los predios resultantes de una subdivisión.

Es importante destacar que en los primeros tiempos de aplicación de la norma legal, las sentencias de los tribunales de justicia fallaron en el sentido de que la omisión constituía un vicio de nulidad, lo que produjo un estado de inseguridad en el dominio de inmuebles. No obstante lo anterior, en períodos más recientes, la jurisprudencia ha variado y ha dictaminado que la omisión no acarrearía la nulidad absoluta del acto.

Por lo tanto, estamos en presencia de pronunciamientos distintos que llevan a confusión, lo que se pretende remediar con esta iniciativa. Existe la sensación de que cualquier día un tribunal puede fallar en uno u otro sentido, no obstante existir una sentencia de la Corte Suprema que determinó la inexistencia de un vicio de nulidad en caso de omisión de la estipulación mencionada.

La inseguridad del propietario afectado por esta omisión tendría como única posibilidad de solución resciliar el contrato supuestamente viciado y escriturar una nueva compraventa o bien buscar que se interprete el tema desde otro punto de vista.

Cabe destacar que el aporte de la prohibición en la escritura pública es bastante menor, ya que, al estar contenida esa limitante en el decreto ley, no habría necesidad de señalarla nuevamente ya que, según lo establece el

## DISCUSIÓN SALA

Código Civil en su artículo 8º, la ley se presume conocida por todos una vez que ha entrado en vigencia. Parece que el verdadero sentido de esta expresión se debe a motivos de publicidad de la prohibición más que a una intención directa del legislador de proteger la conservación rural de los predios subdivididos.

En suma, el proyecto es positivo y lo vamos a votar favorablemente, tal como ocurrió en la Comisión de Agricultura y en las Comisiones Unidas de Agricultura y de Vivienda y Desarrollo Urbano, ya que la sanción por la omisión de una medida de mera publicidad, a todas luces es desproporcionada. En este sentido lo entendió la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural en su primer informe y por eso se aprobó por unanimidad el texto que hoy es discutido por la Sala.

Se ha argumentado que este proyecto traería como consecuencia una subdivisión masiva de predios rústicos en función de parcelas de agrado. ¡Nada más alejado de la realidad! Esta iniciativa viene a subsanar un problema práctico, y así lo han expresado en las Comisiones correspondientes representantes de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros de Chile y personas que se vieron perjudicadas por la omisión de la constancia de la prohibición de cambio de destino en la escritura en que consta el título de la enajenación. Por lo demás, la disposición correspondiente ha sido interpretada de manera distinta por diferentes tribunales.

Por lo tanto, el proyecto de ley en discusión busca subsanar esta situación, para evitar complicaciones a quienes compran sin existir ninguna modificación de fondo respecto de la normativa vigente.

La bancada de la Unión Demócrata Independiente votará favorablemente esta sencilla iniciativa que busca regularizar la situación descrita. Además, felicita a sus autores.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Enrique Jaramillo.

El señor **JARAMILLO**.- Señor Presidente, el excelente informe entregado a esta Sala por el diputado Rosauro Martínez me ha hecho repensar la primera apreciación que tenía sobre el proyecto. Muchas veces se entregan informes tan rápidamente, que aquellos colegas que no han participado en su debate en la Comisión no alcanzan a percibir el fondo del proyecto.

Por ello, por intermedio de la Mesa, agradezco al diputado Martínez la excelente forma en que ha entregado el informe a esta Sala, sobre todo, porque me ha aclarado muchas dudas que tenía sobre el particular.

El proyecto perfecciona la redacción de la norma, ya que, por el solo ministerio de la ley, queda saneada la sanción de nulidad de los actos y contratos en que no se había dejado constancia de las prohibiciones a que queda sujeto el predio rústico que ha sido objeto de subdivisión, lo que en ningún caso afecta las causas ya falladas por los tribunales.

Represento un distrito cuya principal fuente laboral y productiva es la

## DISCUSIÓN SALA

agricultura, lo que me obliga a poner especial atención al proyecto, sobre todo, cuando lo que se pretende es corregir una situación que ha provocado más de algún problema en subdivisiones de predios agrícolas. A diario conozco personas que viven en el mundo rural y que están preocupadas por la situación que de alguna forma queremos remediar.

El decreto ley N° 3.516, de 1980, autorizó la subdivisión de predios agrícolas hasta por media hectárea, y estableció la prohibición de cambiar su destino en los términos establecidos por ley.

En esos años, se agregó una disposición que establece: "En las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de predios resultantes de una división se dejará constancia de la prohibición" señalada, lo que ha provocado varios problemas, ya que por esa razón se ha pedido la nulidad de la venta, alegándose que falta una causa esencial de los contratos.

En más de una ocasión los tribunales han aceptado esa tesis, aun cuando los últimos fallos de la Corte Suprema han negado la posibilidad de nulidad, señalando que la exigencia es una obligación que deben cumplir los notarios y conservadores de bienes raíces y no las partes.

A mi entender, la declaración de nulidad del contrato es una sanción desproporcionada; no obstante ello, tampoco resulta innecesaria, ya que lo que la ley pretende impedir es la subdivisión de terrenos agrícolas para otros fines distintos del agrícola, por ejemplo, el habitacional.

Incluso, he podido observar, a través de la tramitación de distintos proyectos de ley, que existen personas inescrupulosas que subdividen pequeñas propiedades agrícolas con el fin de vender lotes a personas que luego no pueden regularizar sus títulos, creando un serio problema social al Gobierno, a los municipios y a las personas que compraron un bien raíz para construir su futura vivienda.

A mi juicio, la omisión de la cláusula respectiva no debería constituir una causal de nulidad. En todo caso, tendría que mantenerse como una obligación para los notarios y conservadores de bienes raíces, con el objeto de publicitar en los contratos de subdivisión que el destino de los predios es y será siendo agrícola.

Me queda aún la duda, pero el informe me ha hecho repensar mi posición.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Rosaura Martínez.

El señor **MARTÍNEZ**.- Señor Presidente, en virtud de una disposición legal se autorizó la subdivisión de predios agrícolas por una superficie no inferior a media hectárea y se estableció también para sus propietarios la prohibición de cambiar el destino del suelo del predio subdividido. Además -y esto es lo importante en relación con el tema en discusión-, se agregó una disposición que prescribe que se debe dejar constancia en la escritura correspondiente de la enajenación de los predios resultantes la prohibición del cambio del destino al que se encuentran sujetos, lo que ha provocado múltiples problemas, entre

## DISCUSIÓN SALA

ellos, que en más de una ocasión se haya solicitado la nulidad de la venta, alegándose la falta de la cláusula esencial del contrato.

Fallos recientes de la Corte Suprema -como lo han señalado los diputados Barros y Jaramillo- han negado la posibilidad de nulidad. Han señalado que la exigencia es una obligación que deben cumplir los notarios y los conservadores de bienes raíces y no las partes. Esto ha sentado jurisprudencia que fundamenta la necesidad e importancia que tiene hacer esta corrección.

Oportuno es recordar que, en los primeros años de la aplicación de esta norma legal, los tribunales de justicia sostuvieron que la omisión constituía un vicio de nulidad, lo que produjo un estado de inseguridad respecto del dominio de estos inmuebles; luego, la jurisprudencia varió y manifestó que su omisión no era causal de nulidad absoluta, lo que demuestra que el Poder Judicial ha aplicado distintos criterios respecto de esta situación.

Como es comprensible, esta disparidad de criterios ha producido en las personas afectadas la sensación de que cualquier día un tribunal puede fallar en sentido inverso, no obstante existir una sentencia de la Corte Suprema que determinó la no existencia de vicio de nulidad en caso de omisión de la estipulación señalada.

Lo que busca el proyecto es, precisamente, eliminar la obligatoriedad de establecer en la escritura la cláusula que prohíbe el cambio de destino del suelo del predio que ha sido objeto de una subdivisión, ya que dicha prohibición se encuentra establecida por ley, lo que no hace necesario que se señale en cada uno de los contratos.

Con la eliminación de estos elementos que entorpecen la real aplicación de una norma legal se va a evitar una multiplicidad de conflictos judiciales y facilitar también el cumplimiento de la ley.

Frente al debate producido y a los apremios de algunos colegas, debo enfatizar que el proyecto no viene a modificar criterio alguno en la subdivisión de ningún tipo y sólo se hace cargo de una situación puntual en la cual los fallos de los tribunales de justicia han sido ambiguos para declarar la nulidad, lo que ha transformado esto en un problema para los adquirentes de estas propiedades.

Conviene dejar establecido que el proyecto no contiene ninguna modificación al criterio de subdivisión y sólo busca salvar una situación de hecho que se produce con los distintos notarios y conservadores de bienes raíces. Asimismo, cabe recordar que sólo existe una disposición legal que permite la subdivisión predial en menos de 0,5 hectáreas: cuando un padre asigna terrenos de su propiedad a sus hijos para que construyan sus moradas.

En la práctica, lo que sucede es que los abogados de los bancos rechazan las escrituras presentadas por los pequeños propietarios por no contener la cláusula de cambio de uso o de destino agrícola, lo que, además, les provoca dificultades para conseguir un crédito, pues muchos de ellos sólo cuentan con ese pedazo de tierra.

La forma en que las Comisiones Unidas zanján la situación es adecuada, y más importante aún, aclara definitivamente la materia.

Por eso, invito a las señoras diputadas y a los señores diputados a votar

## DISCUSIÓN SALA

afirmativamente el proyecto.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Carlos Montes.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, el proyecto fue objeto de bastante debate en su primer informe. Varios planteamos observaciones sustantivas y de fondo para legislar en la dirección correcta.

En la primera reunión de las Comisiones Unidas, algunos dijimos que estábamos dispuestos a aprobar un proyecto lo más acotado posible, que saneara situaciones pasadas; una especie de "ley del mono". Finalmente, lo que se aprobó en la Comisión es distinto a lo planteado. Se mantuvo lo fundamental del proyecto original de la Comisión de Agricultura.

No sé cómo se dieron las cosas, pero en la votación sólo participaron parlamentarios de la Derecha: cinco diputados de la Unión Demócrata Independiente y tres de Renovación Nacional; no estuvo presente la Concertación. Es posible que en el momento haya habido actividades paralelas.

Estoy en contra del proyecto, por dos razones. La primera, porque, en definitiva, más allá de la voluntad de quienes lo promueven, rebaja las exigencias para acogerse al decreto ley N° 3.516, y como señaló el diputado Jorge Burgos, ese decreto ha provocado tales distorsiones, que en vez de rebajar las exigencias es necesario subirlas.

Los autores del proyecto buscan eludir un mecanismo más bien administrativo, pero el resultado real es que rebaja las exigencias para acogerse al decreto ley N° 3.516, relativo a las parcelas de agrado.

Por otro lado, en la sesión anterior, el diputado Patricio Hales decía que además el proyecto tiende a reafirmar lo sostenido en el decreto ley N° 3.516, como si fuera una solución a un problema de nuestras ciudades.

El decreto ley mencionado ha generado grandes distorsiones en el crecimiento de las ciudades. Como modelo de expansión es pésimo, porque en torno a cualquier ciudad, grande, pequeña o mediana, se lotean los terrenos, lo que genera un serio problema de concepción de cómo se desarrolla y quién se hace cargo de los costos de unirse a la ciudad principal.

Reitero, es un pésimo modelo de expansión de las ciudades, que se ha extendido a casi todo el país. Ha sido un gran error no haber detenido a tiempo ese procedimiento, como se planteó por primera vez en 1992, después en 1997 y 1998. Ahora el Ejecutivo, por tercera vez, presentó un proyecto en el Senado que busca modificar la manera de crecer de nuestras ciudades.

Entonces, se ha generado un modelo de expansión contrario al de muchos países que han logrado darle más racionalidad, más responsabilidad a la forma en que vamos construyendo ciudad.

Además, hay un incentivo muy grande para las parcelas de agrado, porque constituyen una alternativa muy atractiva de ahorro, sin tributos. Entonces, los que tienen parcelas de agrado constatan que se siguen valorizando y los tributos son prácticamente nulos.

## DISCUSIÓN SALA

Como he dicho otras veces, se paga un impuesto a la ganancia de capital anual, es una manera de desincentivar esa forma de ahorro sin aporte a la sociedad.

No viene al caso referirse a otros modelos de crecimiento de las ciudades ni a alternativas para la agricultura.

En muchas ocasiones he escuchado al diputado René Manuel García señalar que a él le preocupa en su región la forma en que se crece en torno a los lagos. Entiendo que ahí hay un problema, pero entonces debemos pensar en un modelo de urbanización en zonas turísticas de lagos, de playas, pero no apliquemos una modalidad absolutamente impropia, inadecuada, distorsionadora, que al final se extiende a todo el resto del país, que es cara para la sociedad y no asegura un resultado socialmente adecuado.

Con todos esos argumentos, quiero decir que no me puedo sentir parte de una iniciativa que rebaja las exigencias para acogerse al decreto ley N° 3.516 y que, además, lo reafirma. Estuvimos dispuestos a buscar una solución para la situación generada luego de tanto tiempo, como dije, una especie de "ley del mono", pero al final se insistió en una norma permanente que modificara el DL 3.516, mecanismo que me parece bastante inadecuado.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Jorge Burgos.

El señor **BURGOS**.- Señor Presidente, reconozco que he leído el informe sólo en esta ocasión; sin embargo, hay una cuestión que me llama la atención y que se desprende de su sola lectura.

Originalmente, los mocionantes buscaron la vía de la interpretación, es decir, dictar una ley de carácter interpretativo. Ésa era la propuesta.

Las leyes interpretativas tienen su razón de ser y no son ajenas a nuestra legislación cuando, en definitiva, la norma interpretada, es decir, la anterior, ha tenido en la práctica jurisprudencial diversas interpretaciones, por anga o por manga, a o b, a veces absolutamente opuestas y otras, con grados de oposición. Sin embargo, aunque reconozco que no escuché todas las intervenciones y no está muy explicado en el informe, en algún momento se deja la tesis de la interpretación y se plantea la del saneamiento. Mediante una disposición legal se pretende declarar saneado, por el solo ministerio de la ley, el vicio de nulidad que pudiere afectar o ha afectado la validez de actos o contratos celebrados con omisión de la constancia que requería la ley y que antes se planteaba interpretar.

Dictar una ley de saneamiento tampoco es ajeno al derecho, pero me llama la atención una frase que señala:

"Lo dispuesto en el inciso anterior -es decir, el saneamiento ipso jure, por el solo ministerio de la ley- no será aplicable a los casos que en la actualidad se encuentren sometidos a proceso judicial, ni afectará lo resuelto por sentencias ejecutoriadas.

De aprobarse la norma tal como está, a mi juicio, se genera un efecto

## DISCUSIÓN SALA

discriminatorio muy complejo, porque si en definitiva lo que hace el legislador es sanear, es decir, se estima que ya no hay vicio de nulidad porque no se cumplieron los requisitos, incluso aquellas cuestiones que están sin sentencia, en mera demanda o notificación de una demanda, van a tener un trato distinto.

Entonces, se va a producir una discriminación muy brutal, porque los bienes de quienes no están en juicio quedan saneados, y a los otros, aun sin sentencia, no se les aplica la ley.

Ahí hay un vicio complejo, desde el punto de vista de la constitucionalidad de la norma.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Ramón Barros.

El señor **BARROS**.- Señor Presidente, discrepo de lo planteado por el diputado Carlos Montes, en el sentido de que le parece raro que sólo hubiera diputados de la Alianza discutiendo la iniciativa.

El proyecto no divide en blanco y negro a los diputados que participamos en su debate. La visión del diputado Carlos Montes me parece absolutamente sesgada y carente de toda lógica. No se trata de un proyecto que determine posturas políticas de Alianza o de Concertación.

Por lo tanto, si los diputados de Gobierno, incluido el señor Montes, no asistieron a la Comisión, tendrán que hacer su propia revisión de por qué no lo hicieron, pues con seguridad debieron ser citados mediante carta enviada a sus respectivas oficinas.

Es una visión bastante notable plantear que sólo había diputados de la Alianza por Chile en la votación del proyecto, como si éste fuera un tema de discusión entre el oficialismo y la Oposición, en circunstancias de que sé que muchos diputados de la Concertación se han manifestado a su favor, como lo hizo el diputado Jaramillo, brillante miembro de la Comisión de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural. En consecuencia, no llevemos la discusión a ese plano.

En segundo lugar, reitero que la moción no modifica en nada la normativa actual. Sólo viene a clarificar una situación que lleva a confusión por las jurisprudencias distintas en los tribunales de justicia.

Así también, al final del informe, entregado en forma brillante por el diputado Rosauro Martínez, se consigna a quienes participaron en la discusión. Ahora, si en la sesión que se votó no había más diputados presentes, habría que preguntarles a ellos la razón de su inasistencia.

Por último, quiero decir que los proyectos presentados básicamente por diputados del mundo rural son mirados con lupa, gran precisión y puntillismo. Sin embargo, no ocurrió lo mismo cuando la Región Metropolitana se amplió diez mil hectáreas en terrenos agrícolas. En ese caso, hubo manga ancha, porque, al parecer, se defendían intereses de algunos inversionistas. La

## DISCUSIÓN SALA

situación pasó colada y a nadie le hizo cosquillas. Por lo tanto, no acepto esa forma de ver las cosas.

Por otro lado, hago un llamado a aprobar este proyecto que viene a solucionar un problema que no debería enfrentar a la Alianza con la Concertación, pues más bien dice relación con hechos precisos que ocurren en el mundo rural respecto de gente bastante vulnerable que carece de medios para pagar notarios y los gastos que se generan por las distintas interpretaciones en los tribunales de justicia. Como sé que será aprobado, de antemano, agradezco ese gesto.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Tiene la palabra el diputado Carlos Montes en su segundo discurso.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, el diputado Barros lleva las cosas al extremo por plantear mi extrañeza porque en las Comisiones Unidas de Agricultura, Silvicultura y Desarrollo Rural y de Vivienda y Desarrollo Urbano sólo hubiera ocho parlamentarios, todos de la Alianza, cinco de la UDI y tres de Renovación Nacional, al momento de la votación.

Yo no pude asistir porque estaba en Comisión Mixta en el Senado, pero la tramitación del proyecto requería considerar otros puntos de vista, lo que normalmente se hace, respecto de lo cual no haré mayor cuestión. Sin embargo, él lleva las cosas al extremo cuando sostiene que se trata de politizar un tema.

¡Basta de argumentar que es malo politizar un tema en la Cámara de Diputados, ya que aquí es dónde se discuten las distintas visiones del bien común y lo más profundo del sentido de la política: debatir lo que más conviene a un país! ¡Eso es la política! Por lo tanto, lo que discutimos efectivamente es política.

En cuanto al tema del suelo y de la tierra, puedo decir que ha sido recurrente en las sociedades del mundo de todas las épocas, pues suscita un gran debate con distintas visiones ideológicas y enfoques de cómo se deben hacer las cosas.

La Constitución española, por ejemplo, tiene una norma muy precisa que señala que no se deben obtener ganancias ni profitar de la propiedad de la tierra, pues es un bien con un sentido general. La nuestra no establece lo mismo; al contrario.

Pero aquí hemos planteado que el modelo de crecimiento de las ciudades a través de las parcelas de agrado se distorsiona, pues genera muchas irracionalidades y, a su vez, incentiva una manera de ahorro sin tributo, porque nuestra legislación no lo contempla.

Éste es un tema muy profundo. Cuando a alguien se le ocurrió implementar el decreto ley N° 3.516, en 1980, no en democracia, sin debate, generó algo que está afectando a todas las ciudades del país. Por ello, debemos ser un poco más responsables y pensar, por ejemplo, cómo debe ser el crecimiento alrededor de

## DISCUSIÓN SALA

los lagos y que está ocurriendo con esas zonas. Nuestra responsabilidad como Congreso Nacional es anticipar alternativas.

Si optamos por la continuación de las parcelas de agrado y que se arme un tejido con ellas, lo que conlleva a conurbaciones irracionales, obtendremos resultados indeseables. Esta situación se da en países muy capitalistas, como Estados Unidos, por ejemplo. El problema es determinar qué es mejor para el crecimiento de una ciudad.

Era lo que quería decir. Simplemente, reaccioné frente al razonamiento de que porque se planteaba que era un problema de distintos sectores políticos eso descalificaba los argumentos. El problema es mucho más profundo. La objeción que hicimos fue a la rebaja de las exigencias del decreto ley N° 3.516, sobre parcelas de agrado, el que, a su vez, reafirma el modelo de crecimiento de las ciudades.

Por eso, el tema nos parece muy mal resuelto en los términos que figura en el informe.

He dicho.

El señor **CERONI** (Vicepresidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

*-Con posterioridad, la Sala se pronunció sobre este proyecto en los siguientes términos:*

El señor **ENCINA** (Presidente).- Corresponde votar en general el proyecto de ley que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

En votación.

*-Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 60 votos; por la negativa, 22 votos. Hubo 10 abstenciones.*

El señor **ENCINA** (Presidente).- **Aprobado.**

*-Votaron por la afirmativa los siguientes señores diputados:*

Aedo Ormeño René; Alvarado Andrade Claudio; Pérez San Martín Lily; Álvarez Zenteno Rodrigo; Araya Guerrero Pedro; Arenas Hödar Gonzalo; Ascencio Mansilla Gabriel; Barros Montero Ramón; Bauer Jouanne Eugenio; Becker Alvear Germán; Bertolino Rendic Mario; Cardemil Herrera Alberto; Correa De La Cerda Sergio; Cristi Marfil María Angélica; Chahuán Chahuán Francisco; Delmastro Naso Roberto; Dittborn Cordua Julio; Egaña Respaldiza Andrés; Estay Peñaloza Enrique; Forni Lobos Marcelo; Fuentealba Vildósola Renán; Galilea Carrillo Pablo; García García René Manuel; García-Huidobro Sanfuentes Alejandro; Godoy Ibáñez Joaquín; Hernández Hernández Javier; Isasi Barbieri Marta; Jarpa Wevar Carlos Abel; Kast Rist José Antonio; Latorre

## DISCUSIÓN SALA

Carmona Juan Carlos; Lobos Krause Juan; Lorenzini Basso Pablo; Martínez Labbé Rosauro; Masferrer Pellizzari Juan; Melero Abaroa Patricio; Monckeberg Bruner Cristián; Monckeberg Díaz Nicolás; Moreira Barros Iván; Mulet Martínez Jaime; Nogueira Fernández Claudia; Norambuena Farías Iván; Ojeda Uribe Sergio; Ortiz Novoa José Miguel; Palma Flores Osvaldo; Recondo Lavanderos Carlos; Robles Pantoja Alberto; Rojas Molina Manuel; Sabag Villalobos Jorge; Salaberry Soto Felipe; Sepúlveda Hermosilla Roberto; Silber Romo Gabriel; Uriarte Herrera Gonzalo; Urrutia Bonilla Ignacio; Vallespín López Patricio; Vargas Lyng Alfonso; Venegas Rubio Samuel; Verdugo Soto Germán; Von Mühlenbrock Zamora Gastón; Walker Prieto Patricio; Ward Edwards Felipe.

*-Votaron por la negativa los siguientes señores diputados:*

Accorsi Opazo Enrique; Aguiló Melo Sergio; Burgos Varela Jorge; De Urresti Longton Alfonso; Díaz Díaz Marcelo; Enríquez-Ominami Gumucio Marco; Espinoza Sandoval Fidel; Girardi Briere Guido; Hales Dib Patricio; Insunza Gregorio De Las Heras Jorge; Jaramillo Becker Enrique; Leal Labrín Antonio; Monsalve Benavides Manuel; Montes Cisternas Carlos; Muñoz D'Albora Adriana; Núñez Lozano Marco Antonio; Pacheco Rivas Clemira; Paredes Fierro Iván; Soto González Laura; Súnico Galdames Raúl; Tarud Daccarett Jorge; Tuma Zedan Eugenio.

*-Se abstuvieron los diputados señores:*

Duarte Leiva Gonzalo; Escobar Rufatt Alvaro; Espinosa Monardes Marcos; Farías Ponce Ramón; Jiménez Fuentes Tucapel; Pascal Allende Denise; Pérez Arriagada José; Saffirio Suárez Eduardo; Valenzuela Van Treek Esteban; Vidal Lázaro Ximena.

El señor **ENCINA** (Presidente).- Por no haber sido objeto de indicaciones, se declara también aprobado en particular.

***Despachado el proyecto.***

## OFICIO LEY

**1.6. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora**

Oficio de ley al Senado. Comunica texto aprobado. Fecha 03 de marzo, 2009. Cuenta en Sesión 92. Legislatura 356. Senado.

A S.E. EL  
PRESIDENTE DEL  
H. SENADO

Oficio N° 7945

VALPARAÍSO, 3 de marzo de 2009

Con motivo de la Moción, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al 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, de 1980.

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.”.

Dios guarde a V.E.

FRANCISO ENCINA MORIAMEZ  
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO  
Secretario General de la Cámara de Diputados

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

## 2. Segundo Trámite Constitucional: Senado

### 2.1. Informe de Comisión de Agricultura

Senado. Fecha 15 de mayo de 2012. Cuenta en Sesión 17. Legislatura 360

**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.

- - -

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**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.**

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

Previenen, 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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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."

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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 manifestar 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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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:**

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

“1.- “Naturaleza jurídica del requisito establecido por el actual inciso quinto del artículo 1º 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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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:

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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 Iltma. 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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

aplicable a las situaciones que estuvieren resueltas por sentencias ejecutoriadas.

**El Honorable Senador señor Coloma**, respecto a la aseveración del señor Martin 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 Martin** 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. Preciso 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 Martin**, 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.

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**El señor Martin**, 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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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 Martín** 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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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 Martin, 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**

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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

Artículo 2º.- Declárase saneado, por el solo ministerio de la ley, el vicio de nulidad que pudiese afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en el inciso octavo del artículo 1º 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

## INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

**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.

INFORME COMISIÓN AGRICULTURA

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

## DISCUSIÓN SALA

## 2.2. Discusión en Sala

Senado. Legislatura 360. Sesión 34. Fecha 11 de julio de 2012. Discusión general. Se aprueba en general.

### **ELIMINACIÓN DE CONSTANCIA EN ESCRITURA PÚBLICA SOBRE PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE DESTINO AGRÍCOLA PARA PREDIOS RÚSTICOS SUBDIVIDIDOS**

El señor ESCALONA (Presidente).- Proyecto, en segundo trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos, con informe de la Comisión de Agricultura.

***--Los antecedentes sobre el proyecto (5049-01) figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:***

***Proyecto de ley:***

***En segundo trámite, sesión 92ª, en 4 de marzo de 2009.***

***Informe de Comisión:***

***Agricultura: sesión 17ª, en 15 de mayo de 2012.***

El señor ESCALONA (Presidente).- Tiene la palabra el señor Secretario.

El señor LABBÉ (Secretario General).- El objetivo principal de la iniciativa es eliminar la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas de enajenación de predios rústicos resultantes de división sobre la prohibición de cambiar su destino, y declarar saneado el vicio de nulidad que pudiera afectar la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de esa constancia.

La Comisión dio su aprobación a la idea de legislar por la unanimidad de sus miembros presentes, Senadores señores Coloma, García, Larraín (don Hernán) y Sabag.

El texto que se propone aprobar en general se consigna en la parte pertinente del informe y en el boletín comparado que Sus Señorías tienen a su disposición.

El señor ESCALONA (Presidente).- En discusión general el proyecto.

Tiene la palabra el Senador señor Coloma.

El señor COLOMA.- Señor Presidente, quiero informar a la Sala respecto de esta iniciativa, que nació de una moción de los Diputados señores Bertolino y Verdugo y de los entonces Diputados señora Valcarce y señores Álvarez-Salamanca, Sepúlveda y Vargas, que actualmente se encuentra en su segundo trámite constitucional.

En lo medular, el proyecto busca eliminar una obligación que hoy existe en las escrituras públicas cada vez que se enajena un predio rústico resultante de una división.

## DISCUSIÓN SALA

La legislación vigente, el decreto ley N° 3.516, dispone que el destino de un predio rústico dividido solo puede ser agrícola y no urbano, y fija incluso un mínimo de media hectárea para tales efectos.

Eso es lo que hoy día se encuentra consignado y se entiende de la norma en vigor: si se subdivide un predio rústico, debe dedicarse al mundo agrícola.

Lo que ocurre es que al momento de dictarse esa normativa se determinó, además, la obligación de dejar constancia en cada caso de algo que legalmente procede igual; o sea, se estableciera o no esa disposición, de ninguna forma podría destinarse el predio rústico a otro objetivo. Pero la ley planteó en su momento que debía dejarse constancia de ello.

Sucede que, con el transcurso de tiempo, en algunas situaciones no se ha cumplido con esa obligación. Y el efecto de no cumplir una obligación, a pesar de que el predio rústico dividido no puede destinarse a un fin distinto, es la nulidad absoluta, según han resuelto distintos tribunales, aun cuando últimamente ha habido fallos divididos, en el sentido de que en algunos casos aquello constituye simplemente un error subsanable, y en otros genera la nulidad absoluta.

Lo anterior ha dado motivo a una serie de juicios, muchos años después de producida la enajenación, lo que obviamente genera en el mundo agrícola una inseguridad respecto de los títulos.

Lo que pretende esta iniciativa es subsanar precisamente esa situación a través de la eliminación de la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas de enajenación de predios rústicos subdivididos acerca de la prohibición de cambiar su destino. ¿Por qué? Porque esta ya se encuentra en la ley. No es necesario dejar constancia para tal efecto. Pero, de no colocarse lo que parece redundante, puede ser causal de nulidad absoluta.

Adicionalmente, la iniciativa contempla un artículo que busca declarar 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 aquella constancia.

La Comisión de Agricultura citó tanto a representantes de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile como a distintos constitucionalistas, quienes coincidieron en el buen espíritu de este proyecto. Porque una cosa es lograr el objetivo de no cambiar el uso de un bien agrícola sin pasar por las normas de Urbanismo y Construcciones, y otra distinta es que por alguna omisión se genere al final la nulidad absoluta del contrato pertinente, lo que obviamente ha generado inseguridades y problemas bastante serios en el sector agrícola, en particular en el mundo rural más pobre de nuestro país.

Por eso, al igual como en la Cámara de Diputados, la propuesta unánime de nuestra Comisión es aprobar en general este proyecto

## DISCUSIÓN SALA

de ley, porque entendemos que ayuda a dar mayor estabilidad a los títulos y a sanear las situaciones de hecho que se produjeran al no repetir lo relativo a la prohibición, que resulta redundante desde el punto de vista jurídico.

He dicho.

El señor ESCALONA (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Sabag.

El señor SABAG.- Señor Presidente, solo deseo respaldar las palabras del Senador Coloma, Presidente de la Comisión de Agricultura, referidas al proyecto iniciado en moción de los Diputados Bertolino y Verdugo y de los entonces Diputados Vargas, Álvarez-Salamanca, Sepúlveda y Ximena Valcarce, que fue aprobado por unanimidad en la Cámara Baja.

Como se puede apreciar, la iniciativa en comento lleva bastante tiempo en el Congreso.

Su texto es relativamente simple. Busca eliminar - según señaló el Presidente de la Comisión- la obligación de dejar constancia en las escrituras públicas de enajenación de predios rústicos, resultantes de una división, de la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Además, 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.

Todo lo anterior va en beneficio de los agricultores, especialmente de los más pequeños.

En la Comisión de Agricultura la iniciativa fue aprobada por unanimidad, y por supuesto que nosotros vamos a respaldarla también aquí.

He dicho.

El señor ESCALONA (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Tuma.

El señor TUMA.- Señor Presidente, voy a apoyar el presente proyecto, que permite regularizar una situación de hecho que eventualmente se produce al omitir en la inscripción el cumplimiento de normas establecidas en antiguas legislaciones.

Solo quiero advertir que me preocupa la realidad que experimentan los territorios regidos por la Ley Indígena, ya que no pueden gozar del beneficio dispuesto aquí para que los titulares cedan o transfieran en propiedad una superficie menor a media hectárea -incluso de 500 metros cuadrados cuando se trata de porciones destinadas a vivienda-, porque los terrenos indígenas se hallan impedidos de que se los subdivide en menos de tres hectáreas. De hecho, hay algunos subdivididos en tamaños menores, pero no se los puede regularizar.

Desde ese punto de vista, mantenemos una deuda con dicho sector.

## DISCUSIÓN SALA

En tal virtud, con motivo del proyecto que nos ocupa, mediante el cual estamos resolviendo la situación de los no indígenas, deberíamos preocuparnos también de modificar la legislación vinculada con el mundo indígena. Si bien a sus integrantes no se les permite subdividir sus terrenos, en la práctica estos se encuentran subdivididos por razones de índole natural: la familia crece y los hijos se distribuyen la tierra. Pero no pueden poseer título de dominio.

Sin embargo, a los que llamamos "huincas" la ley autoriza para que se les pueda entregar un título de dominio por hasta 500 metros cuadrados. Y en el caso de los indígenas, deben hacer una vuelta larga, distinta, en que se aplica el derecho real de uso. Este consiste en una autorización para que alguien construya una vivienda, normalmente por subsidio, pero sin disponer de derechos hereditarios.

Creo que dicha limitación es injusta, compleja, cuya solución también requiere de una mirada encaminada a modificar la legislación. Y en el marco de la presente iniciativa, voy a estudiar la posibilidad de formular indicaciones; si no, presentaré un proyecto aparte.

En todo caso, como se trata de una materia vinculada con territorios indígenas, se les debería consultar a las comunidades. A mi juicio, constituye un gran desafío para el Congreso Nacional, y para el Senado en particular, comenzar legitimando la consulta establecida en el Convenio N° 169, a los efectos de poder regularizar una situación de hecho que es muy injusta para los territorios y las personas indígenas.

He dicho.

El señor ESCALONA (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Von Baer.

La señora VON BAER.- Señor Presidente, apoyo y comparto por completo lo planteado por el Senador Tuma. Existe una discriminación sumamente fuerte con dichas comunidades y con quienes han inscrito tierras indígenas y que, por lo mismo, no las pueden subdividir. Es una realidad bastante dramática, especialmente en las Regiones con alta población indígena.

Por ello, estimo que la presente es una buena oportunidad para abordar de nuevo, porque no es primera vez que el tema se discute en el Parlamento, la posibilidad de modificar la legislación indígena. Y, de hecho, podríamos hacerlo con indicaciones que, después de escuchar al Senador Tuma, ojalá fueran respaldadas en forma transversal. Es absolutamente necesario que las comunidades indígenas también puedan subdividir sus tierras, para acceder a subsidios y apoyos de parte del Estado.

Por lo tanto, esperamos que la iniciativa no solo beneficie a los chilenos sin ascendencia indígena, sino también a aquellos que

## DISCUSIÓN SALA

han inscrito sus terrenos y que son parte de comunidades o de pueblos indígenas, por la vía de incluir el asunto en cuestión en el proyecto de ley en examen.

He dicho.

El señor ESCALONA (Presidente).- Lamento señalarle a Su Señoría que no puede ser incluido, porque el Convenio N° 169 nos obliga a que este tipo de materias sean consultadas con las comunidades indígenas. Estamos a la espera de concordar con la Cámara de Diputados -el Senado ha hecho una proposición- la constitución de la Comisión Bicameral que va a establecer el reglamento relativo a tal materia.

En votación general la iniciativa.

El señor LABBÉ (Secretario General).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

El señor ESCALONA (Presidente).- Terminada la votación.

***--Se aprueba en general el proyecto (24 votos a favor), fijándose como plazo para presentar indicaciones el lunes 6 de agosto, a las 12.***

**Votaron** las señoras Pérez (doña Lily), Rincón y Von Baer y los señores Chahuán, Coloma, Escalona, Frei (don Eduardo), García, García-Huidobro, Girardi, Gómez, Horvath, Kuschel, Larraín (don Hernán), Letelier, Novoa, Orpis, Pérez Varela, Pizarro, Prokurica, Sabag, Tuma, Uriarte y Zaldívar (don Andrés).

## DISCUSIÓN SALA

**2.3. Discusión en Sala**

Senado. Legislatura 360. Sesión 39. Fecha 07 de agosto de 2012. Discusión particular. Se aprueba en particular sin modificaciones.

**ELIMINACIÓN DE CONSTANCIA EN ESCRITURA PÚBLICA SOBRE PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE DESTINO AGRÍCOLA PARA PREDIOS RÚSTICOS SUBDIVIDIDOS**

El señor LABBÉ (Secretario General).- Debo informar a la Sala que en sesión del 11 de julio del presente año se aprobó en general el proyecto, en segundo trámite constitucional, que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

***--Los antecedentes sobre el proyecto (5049-01) figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:***

***Proyecto de ley:***

***En segundo trámite, sesión 92ª, en 4 de marzo de 2009.***

***Informe de Comisión:***

***Agricultura: sesión 17ª, en 15 de mayo de 2012.***

***Discusión:***

***Sesión 34ª, en 11 de julio de 2012 (se aprueba en general).***

El señor LABBÉ (Secretario General).- Como no se han presentado indicaciones en el plazo fijado para el efecto, corresponde dar por aprobada la iniciativa también en particular, a menos que se solicite un nuevo lapso para formularlas.

***--Se aprueba en particular, reglamentariamente, y queda despachado el proyecto.***

OFICIO APROBACIÓN SIN MODIFICACIONES

## 2.4. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio de aprobación de Proyecto sin modificaciones Fecha 07 de agosto, 2012.  
Cuenta en Sesión 68. Legislatura 360. Cámara de Diputados

A S.E. el  
Presidente de la  
Honorable Cámara  
de Diputados

N° 801/SEC/12

Valparaíso, 7 de agosto de 2012.

Tengo a honra comunicar a Vuestra Excelencia que el Senado ha aprobado, en los mismos términos en que lo hizo esa Honorable Cámara, el proyecto de ley que modifica el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos, correspondiente al Boletín N° 5.049-01.

Lo que comunico a Vuestra Excelencia en respuesta a su oficio N° 7.945, de 3 de marzo de 2009.

Devuelvo los antecedentes respectivos.

Dios guarde a Vuestra Excelencia.

CAMILO ESCALONA MEDINA  
Presidente del Senado

MARIO LABBÉ ARANEDA  
Secretario General del Senado

## OFICIO LEY AL EJECUTIVO

### 3. Trámite de Finalización: Cámara de Diputados

#### 3.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo.

Oficio de Ley a S.E. el Presidente de la República. Comunica texto aprobado por el Congreso Nacional. Fecha 08 de agosto de 2012

Oficio N° 10314

A S.E. EL  
PRESIDENTE DE  
LA REPÚBLICA

VALPARAÍSO, 8 de agosto de 2012

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley, de origen en una moción suscrita por los diputados señores Mario Bertolino Rendic y Germán Verdugo Soto, y por los ex diputados señores Pedro Pablo Álvarez-Salamanca Büchi, Roberto Sepúlveda Hermosilla, señora Ximena Valcarce Becerra y Alfonso Vargas Lyng, correspondiente al boletín N°5049-01.

#### PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1°.- Derógase el inciso quinto 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 quinto 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 sometidos a proceso judicial, ni afectará lo resuelto por sentencias ejecutoriadas.”.

Dios guarde a V.E.

NICOLÁS MONCKEBERG DÍAZ  
Presidente de la Cámara de Diputados

ADRIÁN ÁLVAREZ ÁLVAREZ  
Secretario General de la Cámara de Diputados

## LEY

## 4. Publicación de Ley en Diario Oficial

### 4.1. Ley N° 20.623

|                    |   |
|--------------------|---|
| Tipo Norma         | :Ley 20623  |
| Fecha Publicación  | :11-09-2012   |
| Fecha Promulgación | :04-09-2012   |
| Organismo          | :MINISTERIO DE AGRICULTURA  |
| Título             | :MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516,<br>DE 1980, REFERIDO A LA<br>SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS                                     |
| Tipo Versión       | :Única De : 11-09-2012  |
| URL                | :   |
|                    | <a href="http://www.leychile.cl/N?i=1043624&amp;f=2012-09-11&amp;p=">http://www.leychile.cl/N?i=1043624&amp;f=2012-09-11&amp;p=</a> |

LEY NÚM. 20.623

MODIFICA EL DECRETO LEY N° 3.516, DE 1980, REFERIDO A LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente proyecto de ley originado en una Moción suscrita por los diputados señores Mario Bertolino Rendic y Germán Verdugo Soto, y por los ex diputados señores Pedro Pablo Álvarez-Salamanca Büchi, Roberto Sepúlveda Hermosilla, señora Ximena Valcarce Becerra y Alfonso Vargas Lyng

Proyecto de ley:

"Artículo 1°.- Derógase el inciso quinto 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 quinto 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 sometidos a proceso judicial, ni afectará lo resuelto por sentencias ejecutoriadas."

## LEY

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 4 de septiembre de 2012.- SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE, Presidente de la República.- Luis Alejandro Mayol Bouchon, Ministro de Agricultura.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud., Álvaro Cruzat O., Subsecretario de Agricultura.