

**Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Aravena y señores Castro Prieto, Kusanovic, Ossandón y Pugh, que modifica el decreto ley N° 3516, que establece normas sobre división de predios rústicos, para permitir la subdivisión de inmuebles por los herederos, en los términos que indica.**

## ANTECEDENTES

El D.L. 3.516, establece normas sobre división de predios rústicos, esto es, aquellos que tienen aptitud agrícola, ganadera o forestal y que se encuentran 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. Esto predios, continúa el artículo 1°, "podrán ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas".

Sin embargo, dicha limitación no resulta aplicable a distintos casos, entre los que se encuentra la letra j del artículo 1°: *"cuando se trate de transferencias a cualquier título y por una sola vez, a un ascendiente o descendiente del propietario, por consanguinidad o afinidad hasta el primer grado inclusive, para construir una vivienda para sí mismo"*.

Agrega el inciso siguiente ciertas condiciones o requisitos que permitirán acogerse a la excepción de la letra j, pudiendo resumirse en los siguientes:

- i. que solo podrá transferirse un lote por ascendiente o descendiente, por consanguinidad o afinidad, hasta el primer grado inclusive.
- ii. que los lotes serán transferidos para construir una vivienda para el nuevo propietario.
- iii. que los lotes que se transfieran deberán tener una cabida no podrá ser inferior a los 500 metros cuadrados ni superior a los 1000 metros cuadrados.
- iv. que los lotes que se transfieran tendrán prohibición legal de enajenar por 5 años, la que deberá ser inscrita de oficio por el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

- v. Que los predios no deben haber sido originados en subdivisiones efectuadas de acuerdo con este decreto ley, y cuyo avalúo fiscal vigente a la fecha de transferencia no exceda de UF 1.000.

Dado que el decreto ley fue dictado en 1980, se debe actualizar la norma a ciertas situaciones y necesidades de la población. Así, por ejemplo, se busca regularizar situaciones o casos en que el propietario, de hecho, otorgó en vida retazos de un terreno a sus hijos, sin realizar los procedimientos ahí señalados pese a existir la misma intención, falleciendo posteriormente. En la actualidad, salvo un uso limitado del D.L. 2.695 (que regula la pequeña propiedad raíz), los herederos no cuentan con mecanismo alguno para poder obtener un título de dominio independiente, exclusivo y excluyente, que les permita obtener conexión a servicios básicos, subsidios estatales, entre otros.

Así las cosas, y siendo la situación que esta modificación legal pretende subsanar, existe un número no determinado -pero relevante en algunas zonas del país- de personas que teniendo pequeñas parcelas han permitido que sus hijos construyan sus propias viviendas en el inmueble rural, sin realizar la tramitación de la excepción antes analizada, la que en muchas ocasiones conlleva un alto costo de subdivisión, topografía, autorizaciones e inscripciones. Luego, fallecido el dueño(a), los hijos y la o el(la) cónyuge sobreviviente heredarán un inmueble con sus propias casas construidas, no pudiendo optar a esta excepción legal por cuanto no es posible cumplir el requisito de "transferir (el área) a un ascendiente o descendiente". Así las cosas, todos los herederos serán dueños de todo el inmueble, no siendo posible regularizar la situación y viéndose imposibilitados de obtener escrituras independientes, medidores independientes, subsidios estatales (mejoramiento de vivienda, autoconstrucción, agrícolas, etc.), entre otros. El asunto se ve agravado si alguno de estos hijos o descendientes a su vez fallece, aumentándose la cantidad de personas que quedarán como comuneras respecto del lote principal.

La solución que da el Código Civil ante esta hipótesis es la partición del inmueble, lo que no satisface los intereses de los comuneros ya que recibirán en pago un precio que no les permitirá adquirir una casa de similares características y que detente las aptitudes ya señaladas.

De esta manera, si bien en tiempos pasados se ha optado por la regularización de casos a partir del D.L. 2.695, de regularización o saneamiento de la pequeña propiedad raíz, actualmente no resulta posible aplicar dicho ordenamiento jurídico debido a los recientes dictámenes de Contraloría General de la República, que de manera reiterada han limitado su aplicación, requiriendo el cumplimiento de la normativa urbanística pese a la disposición expresa del artículo 31 inciso segundo del mismo cuerpo legal (D.L. 2.695), que prescribe: *"No se entenderá que hay división, cuando se solicite de acuerdo con esta ley la regularización de la posesión o la constitución del dominio de un inmueble que forma parte de otro de mayor extensión"*.

Además, el procedimiento del D.L. 2.695 genera otros inconvenientes, como es la situación producida cuando quedan algunos retazos de inmueble no regularizados -o algunos herederos no regularizan la proporción que debería pertenecerles-, caso en que tendremos, en definitiva, inmuebles regularizados y en dominio exclusivo por algunos herederos y otro en comunidad -todos resultantes del inmueble original-, recibiendo una mayor proporción del total quienes hayan regularizado o saneado y menos quienes no lo hayan hecho. Dicho de otra forma, quien regularice por el D.L. 2.695 lo que debería corresponderle de la herencia podría recibir una proporción mayor de los bienes de la herencia en caso de que permanezca un retazo de inmueble en comunidad con otros que no hayan regularizado y se proceda a la liquidación del estado de indivisión.

En este contexto, existiendo iguales fundamentos para aplicar la excepción letra j) del artículo 1º del D.L. 3.516 a aquellos casos en que el dueño ha fallecido, no se ve inconveniente para que los herederos, de común acuerdo, puedan subdividir la propiedad

cumpliendo con los demás requisitos legales, situación que el antiguo propietario y ascendiente no pudo realizar por consideraciones de distinto tipo.

Además, se incluye la hipótesis en que uno o algunos de los herederos se encuentren fallecidos, permitiendo, a su vez, a los herederos de este o estos últimos poder comparecer conjuntamente a fin de obtener el lote resultante que le habría correspondido al respectivo causante, en comunidad.

## **CONTENIDO DEL PROYECTO**

La presente moción pretende agregar una nueva hipótesis a la letra j) del artículo 1° del D.L. 3.516, que permita la subdivisión del predio entre los herederos, con la misma razón y por los mismos motivos y supuestos ya establecidos en dicha letra, en cuanto sean aplicables.

## **IDEA MATRIZ**

El proyecto tiene por objeto permitir la subdivisión del predio de residencia del causante entre sus herederos, por única vez, para permitir la construcción y regularización de construcciones de las viviendas de ellos. Lo anterior les permitirá obtener una inscripción conservatoria exclusiva y excluyente, por cada heredero, con lo que podrán postular a subsidios estatales de distintas instituciones y obtener empalme o conexión a servicios básicos, entre otras características y aplicaciones prácticas de las facultades del dominio.

## **PROYECTO DE LEY**

Artículo Único: Agregúese a continuación de las palabras "para construir una vivienda para sí mismo." de la letra j) del artículo 1º del D.L. 3.516, el siguiente texto:

*"Cumpliendo los mismos requisitos, y de común acuerdo, será posible la subdivisión del inmueble por los herederos del antiguo propietario. En este último caso resultará plenamente aplicable el derecho de representación, comprendido en las normas sucesorias del Código Civil".*