

El 10 de agosto se publicó la ley N° 21.477,
que modifica la ley N° 20.234 y que incluye una norma destinada a contener la generación de
“loteos brujos”

Se amplía y perfecciona el procedimiento excepcional de saneamiento de las obras de urbanización de asentamientos irregulares, junto con establecer obligaciones a notarios y conservadores para evitar la formación de nuevas poblaciones, barrios o loteos que no den cumplimiento a las exigencias de urbanización de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

1. Sobre el deber de notarios y conservadores de bienes raíces.

La norma más relevante de la nueva ley es el artículo 15, pues busca evitar la generación de nuevos asentamientos irregulares o “loteos brujos”. En él se dispone que los notarios no podrán autorizar las escrituras y los conservadores deberán denegar la inscripción de aquellos títulos que directa o indirectamente pudieren implicar la formación de una nueva población, barrio, loteo o subdivisión de un predio, sin que conste el cumplimiento de los requisitos, exigencias y/o excepciones contempladas en la LGUC.

Para ello, bastará que el conservador detecte alguno de los indicios que la misma norma indica, basados en la presunción de que la transferencia parcial del dominio sobre un predio no urbanizado (venta de derechos) y/o la conformación de una comunidad sobre él tienen por objeto la subdivisión del terreno sin la necesaria urbanización. Lo anterior

es sin perjuicio de la posibilidad que el interesado desvirtúe dicha presunción, insertando en el título las autorizaciones o certificados faltantes, o bien, acreditando que la inscripción de derechos sobre un inmueble o la inscripción de acciones en una comunidad o sociedad no implicaría la subdivisión de un terreno sin la necesaria urbanización, sino que tendría su origen en supuestos admitidos por la ley.

2. Sobre el procedimiento simplificado de regularización de las obras de urbanización de asentamientos irregulares existentes.

Al respecto, la ley N° 21.477 aborda las siguientes materias:

a) **Ámbito de aplicación.** Se amplía, incluyendo asentamientos que se hubieren acogido a leyes excepcionales para su regularización, pero que no cuentan con recepción definitiva o que cuentan con un certificado que requiere ser modificado. Los asentamientos irregulares rurales pueden acogerse al procedimiento, si se encuentran en alguno de los supuestos del artículo 55 de la LGUC y obtienen las autorizaciones e informes previos correspondientes.

b) **Límite temporal y porcentaje de lotes en los que debe haber residentes permanentes.** Puede aplicarse respecto de asentamientos materializados de hecho antes del 31 de diciembre de 2018 o que formen parte del Catastro de Campamentos del año 2019, en los que exista un 70% de residentes permanentes (antes era 40% en urbana y 30% en rural).

c) **Zonas con restricciones o prohibiciones.** Se precisan las restricciones o prohibiciones para la aplicación de este procedimiento excepcional en zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección, áreas afectas a utilidad pública, caminos cortafuego, fajas viales, etc.

d) **Antecedentes, requisitos y forma en que debe solicitarse la regularización.** Se precisan las disposiciones sobre inexistencia de reclamaciones pendientes y la necesidad de acompañar declaraciones juradas manifestando la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes.

e) **Revisión del expediente.** Se incluye la facultad de la DOM de formular observaciones y la posibilidad de reingresar un nuevo plano de loteo para revisión del DOM, cuando el proyecto de loteo haya sufrido modificaciones posteriores a la recepción provisoria (durante la ejecución de las obras de urbanización) y antes de la solicitud de la recepción definitiva.

f) **Autorización de excepciones.** Se precisa y amplía norma referida a la facultad de la SEREMI MINVU de autorizar excepciones al cumplimiento de exigencias normativas.

g) **Urbanización suficiente, recepciones parciales y opción de garantizar las obras.** Se precisa el tipo y grado de urbanización requerida, según área urbana o rural, para efectos de obtener la recepción definitiva de las obras, admitiendo la posibilidad de efectuar recepciones parciales o de garantizar las obras, opciones que la versión anterior de la ley no incluía.

h) **Recepciones provisionales y recepciones definitivas.** Se precisan los efectos de cada recepción, especialmente en lo que respecta a la regularización del dominio y de las edificaciones.

i) **Vigencia del procedimiento simplificado de regularización.** Se amplía la aplicación de este procedimiento excepcional hasta el 31 de diciembre de 2030, sin perjuicio que el artículo 15 tendrá vigencia permanente.

El abogado especialista y responsable del área es

Gonzalo Gazitúa Zavala.

ggazitua@iruabogados.cl