SEREMI
Región de Arica y Parinacota

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD.: **Nº** 1077 /

ANT.: Oficio Nº 3936/ 18-10-2016 mediante el cual solicita pronunciamiento acerca de competencia de aplicación por parte del C.B.R.A. Art 71 inc. final L.G.U.C.

MAT.: Responde a consulta sobre aplicabilidad Art 71 L.G.U.C.

ADJ.: Ord. Nº 1202/1995 División Jurídica Ministerio de Bienes Nacionales.

ARICA, 28 NOV 2016

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA

A : DIRECTOR SERVIU REGION DE ARICA Y PARINACOTA
SR. JUAN ARCAYA PUENTE

Junto con saludar cordialmente y en atención a Ord Nº3936 de fecha 18-10-2016, mediante el cual solicita pronunciamiento acerca de competencia del Conservador de Bienes Raíces de Arica, de solicitar para la inscripción de la transferencia de dominio correspondiente a Lote Nº 23 ubicado en Cerro Sombrero, Comuna y Provincia de Arica, la certificación de la Seremi MINVU en virtud del Art 71 de la L.G.U.C. se informa lo siguiente:

De acuerdo a antecedentes presentados el Fisco de Chile - Ministerio de Bienes Nacionales es propietario del inmueble fiscal, que corresponde al Lote Nº 23 ubicado en el lugar denominado Cerro Sombrero, Comuna y Provincia de Arica, y que se encuentra enrolado en el Servicio de Impuestos Internos bajo el rol 3403-48 , el cual cuenta con una superficie aproximada de 5.798,56 m2 y se encuentra amparado bajo la inscripción global a nombre del fisco de Chile que rola a fojas 2.032 nº 1951, del Registro de Propiedades del C.B.R.A. correspondiente al año1978, singularizada en el Plano Nº 15.101-499-C.R. que modifica y reemplaza al Lote Nº 23 del Plano I-1137-C.R. agregado bajo el número 102, en el archivo y planos de documentos del C.B.R.A. correspondiente al año 2013.

Si bien este título se encuentra amparado en la ley 1939 sobre "Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado" la cual faculta al Ministerio de Bienes Nacionales mediante el Art 11 a realizar transferencias. No es facultad de este Servicio pronunciarse acerca de las Leyes de otros Servicios y su competencia en relación sobre otras normas de similar naturaleza.

Con respecto a las facultades que cuenta el Ministerio de Bienes Nacionales para inscripciones globales, en reunión sostenida con ese Servicio se informó que la SEREMI de Bienes Nacionales ofició a Contraloría con el fin de aclarar las facultades que le otorga la Ley 1939 en los procesos de inscripción de predios sin mediar entre ellos un proceso de Subdivisión Predial.

Sin embargo, en relación a solicitud del Sr. Conservador de Bienes Raíces de Arica y de acuerdo a reunión sostenida el día 22 de Noviembre de 2016, con el fin de resolver estos requerimientos, se informa lo siguiente:

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su Art 71 dispone :

> *"En las áreas rurales, la subdivisión de dichos terrenos fiscales para una finalidad no agrícola, requerirá el informe previo favorable de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. En estos casos, deberán ejecutarse las obras mínimas de urbanización que señale para cada subdivisión la misma Secretaría Regional."*

En relación a este requerimiento, es interpretación de esta Seremi, que el Informe Favorable solicitado corresponde a la excepción contenida en el Art 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido al cambio de uso de suelo, proceso que deberá ser asumido por el adquirente del predio una vez realizada la transferencia, por lo que se considera que no corresponde a un requisito previo a la inscripción de dominio.

El Art. 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece:

> ***Artículo 55º.-*** *Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.*
>
> *Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con viviendas, dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, la autorización que otorgue la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura requerirá del* ***informe previo favorable*** *de la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Este informe señalará el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

Al respecto se concluye que el informe previo favorable, solicitado en el Art 71 de la L.G.U.C. está referido al proceso previsto por el art 55 de la L.G.U.C. mediante el cual se solicita el cambio de uso de suelo para las situaciones excepcionales allí descritas, en forma previa y como requisito para el Permiso de Construcción.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted;

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ARICA Y PARINACOTA
Secretaria Regional Ministerial

FERNANDO ROBLEDO HINOJOSA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGION ARICA Y PARINACOTA

GPC/ gpc
DISTRIBUCION:

- Seremi Bienes Nacionales XV Región
- Depto. Desarrollo Urbano
- Dpto. Juridico
- Oficina de Partes

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISION JURIDICA

ORD. Nº 1202 /.-

ANT. Of. Ord, Nº 0319 de 20.03.95, de Seremi de la XI Región. Exp. 10076.-

MAT. Sobre aplicación Ley Nº 18.755 y Res. Nº 169 de 1994.

SANTIAGO, 28 ABR 1995

DE: ABOGADO JEFE DIVISION JURIDICA

A : SEÑOR SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES DE LA XI REGION DE AYSEN

Sobre su consulta respecto de la aplicación de las normas de la ley 18.755 y de la Res. Ex. Nº 169, de 1994, del SAG a los terrenos fiscales situados en la XI Región, cúmpleme informarle lo siguiente:

1. La ley Nº 19.283, modificó la ley Nº 18.755 sobre Organización y Atribuciones del Servicio Agrícola y Ganadero, sustituyéndose el artículo 46, de esta última, por el siguiente: Artículo 46 "Para Autorizar un cambio de uso de suelo en el sector rural, de acuerdo con el artículo 55, del decreto supremo Nº 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se requerirá informe previo del Servicio. Dicho informe deberá ser fundado y público, y expedido por el Servicio dentro del plazo de 30 días contados desde que haya sido requerido. Asimismo, para proceder a la subdivisión de predios rústicos, el Servicio certificará el cumplimiento de la normativa vigente"

2. A su vez, la Res. Exenta Nº 169 de 1994, del SAG, considera una serie de requisitos que deben cumplirse para obtener el certificado de procedencia para la subdivisión de predios rústicos.

   A pesar que estos requisitos están dirigidos, sino expresa, al menos implícitamente a propietarios particulares, como la norma no distingue respecto del titular del terreno que se pretende fraccionar, se ha entendido que comprendería los predios del Fisco.

..//

En la aplicación de estas disposiciones cabe distuin guir entre los predios fiscales respecto de los cua les a la fecha de entrada en vigor de la Res. Ex. Nº 169, del SAG. 1º de Febrero de 1994, existieran pla nos de subdivisión debidamente aprobados y vigentes, y los que no estuvieran en tal situación.

Los primeros planos, por haber sido aprobados en una gestión administrativa perfeccionada al amparo - de la normativa vigente a la fecha de su elaboración, no se someten a la citada Res. Ex. del SAG. En cam- bio, sí lo estarían las subdivisiones posteriores a esa data.

3. En opinión de esta Unidad, es conveniente estudiar - una proposición por parte de las Divisiones de Bie - nes Nacionales y Catastro al Ministerio de Agricultu ra - Servicio Agrícola y Ganadero - con objeto de mo dificar la Res. Ex. Nº 169 de 1994, adecuando la - normativa sobre otorgamiento de los certificados a que se refiere el artículo 46 de la ley 19.283, modi ficatoria de la ley 18.855, a las atribuciones lega- les y reglamentarias del Ministerio de Bienes Nacio- nales en cuanto a la elaboración de los planos y ad- ministración de los inmuebles fiscales.

   Esta modificación puede consistir en agregar un ar tículo en el que el Ministerio de Bienes Nacionales, sin marginarse de las disposiciones antes señaladas, elabore los planos planimétricos y topográficos de - subdivisión, certificándose su idoneidad técnica por la División del Catastro de los Bienes del Estado co mo el cumplimiento de los demás requisitos que se se ñalan en el punto 1.2. y 1.3. de la Resolución 169.

   Esta modificación se justifica a fin de evitar dupli cidad de funciones entre entes del Estado, y en el - reconocimiento de las atribuciones del Ministerio en esta materia.

4. Es oportuno dar a conocer la opinión de esta Unidad sobre otros aspectos legales atinentes a la división de predios rústicos de propiedad fiscal.

   Es inconcuso que tratándose de predios fiscales some tidos al regimen de la propiedad inscrita como cuer- pos ciertos individualizados por su ubicación , des- lindes y cabidas en el Registro de Propiedad del Con servador de Bienes Raíces competente, la división de ellos debe someterse a la reglamentación vigente.

   La duda surge respecto de aquéllos predios que están comprendidos dentro de las llamadas inscripciones - globales de tierras fiscales, cuyo dominio emana de la ley, específicamente del artículo 590, del Código

..//

Civil. que establece que son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

Estas inscripciones globales se han practicado especialmente en las I - II y III Regiones del Norte y en la XI Región, en la Zona Austral y comprenden grandes extensiones entre cuyos límites coexisten inmuebles propiamente del Estado, como de particulares que estan legalmente constituídas con sus correspondientes inscripciones de dominio. Por esta razón, en algunas de estas inscripciones globales a nombre del Fisco, se excluyen expresamente los inmuebles de otros dueños válidamente inscritos a su nombre.

Podemos concluir que las inscripciones globales a nombre del Fisco tienen un carácter sui-generis, toda vez que no corresponden a las que describe el Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces en el Título V artículos 52 y 53, esto es, aquellos títulos que deben y pueden inscribirse.

La inscripción global del Fisco no deriva de un título traslaticio de dominio sino que emana del modo de adquirir que es la ley, artículo 590 del Código Civil. Por consiguiente tal inscripción es una forma de someter estos bienes al regimen de la propiedad inscrita, tal como estatuye el artículo 11 del D.L. 1.939, de 1977.

Por una aplicación muy extensiva de esa disposición se ha generado esta forma de inscripción con una finalidad práctica de administrar y enajenar los inmuebles fiscales y mantener su historia, sirviendo aquélla de referencia para los actos de disposición de los inmuebles comprendidos en ella.

5. Entendemos que como las inscripciones globales no están describiendo un cuerpo cierto sino acotando dentro de una superficie un conjunto indefinido de propiedades del Estado, solo podría hablarse de división de un determinado inmueble cuando esté solamente en alguna de estas situaciones: a) si el predio que ha sido objeto de un levantamiento topográfico y delimitado dentro de un plano con deslindes y cabidas ciertas; b) respecto inmuebles que están dentro de loteos o planos catastrales que comprendan y definan unidades territoriales, y c) cualquiera partición de terrenos que esten dentro de las anteriores situaciones.

REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE BIENES NACIONALES
DIVISION JURIDICA

6. En cuanto al resto de los inmuebles que están comprendidos, sin una individualización cierta y determinada, dentro del espacio geográfico que comprende la inscripción global, el Ministerio de Bienes Nacionales al realizar actos de administración, -destinaciones, concesiones de uso, arrendamientos - o de disposición - títulos y transferencias gratuitos, ventas y permutas - particulariza el predio sobre el cual recaerá el acto jurídico administrativo, a través de un levantamiento - topográfico y el correspondiente plano acotado según - las normas técnicas en vigor.

Esta identificación de un terreno amparado por esta - clase de inscripciones, creemos que no es, propiamente tal, una subdivisión de un cuerpo cierto, por las razones antes expuestas, sino que la singularización de un terreno transformándolo en un cuerpo cierto.

Por consiguiente, estos actos no deben entenderse como división de otro bien raíz, y por lo tanto, no se aplicarían en la especie, las normas de la Res. Ex. del - SAG.

Con esta fecha, se pone en conocimiento de la División de Bienes Nacionales este informe, para su comentario y estudio, y adoptar un criterio común sobre la materia.

Saluda atentamente a Ud.

EDUARDO SILVA VILLALON
Abogado Jefe
División Jurídica

ESV./mad,
Distribución:

Of. de Partes
Archivo
División Jurídica