

CRISTI LEÓN, Raúl (2022). “La venta de derechos y la formación de comunidades en predios agrícolas”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%E2%82%AC/>

LA VENTA DE DERECHOS Y LA FORMACIÓN DE COMUNIDADES EN PREDIOS AGRÍCOLAS¹



Raúl CRISTI LEÓN²

El presente trabajo tiene por objeto referirse sólo a la **división jurídica** o **intelectual** de 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 planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción, según la definición del artículo primero del decreto ley núm. 3516, que regula la división de estos inmuebles.

No me referiré, por tanto, a la división **material** o **física** de los mismos, que a mi juicio no presenta mayores dudas o controversias, por cuanto en ellos existe por una parte, libertad de división por sus propietarios, a condición que los lotes resultantes tengan la superficie mínima establecida en ese decreto ley (cinco mil metros cuadrados) o la que se estable en los planes reguladores intercomunales referidos de Santiago, Valparaíso y el metropolitano de Concepción; y sin perjuicio además de las excepciones contenidas en el artículo primero que admite la división por superficies menores, y por otra parte, de las limitaciones que se contienen en las instrucciones del Ministerio de Agricultura contenidas en el ordinario No. 637 de 12 de julio pasado y cuya legalidad se encuentra cuestionada por los recursos administrativos y judiciales que se ha interpuesto en su contra.

En segundo término, cabe indicar que la orientación de las opiniones o conclusiones que se contienen en este trabajo, van dirigidas fundamentalmente al aspecto registral de esta problemática, es decir, a la inscriptibilidad de los títulos en los registros del conservador de bienes raíces y que contengan una división voluntaria e intelectual de los derechos que recaen sobre los predios rústicos, situación que se produce cuando se forma una **comunidad**, ya sea al enajenarse un inmueble rural a más de una persona, o bien cuando se **ceden derechos** de dominio sobre los mismos. Por lo mismo, no me referiré a las comunidades que se forman por el ministerio de la ley, como las sucesiones hereditarias.

También cabe indicar que el tratamiento de esta temática se torna un tanto más compleja, porque no sólo están involucrados fines de conservación del suelo agrícola, sino que además restricciones propias de la legislación urbanística que se refieren especialmente a la

¹ Texto disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%E2%82%AC/>

² Conservador de Bienes Raíces de Rengo.

CRISTI LEÓN, Raúl (2022). “La venta de derechos y la formación de comunidades en predios agrícolas”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%EF%BF%BC/>

constructibilidad para fines habitacionales en sectores donde no existe planificación urbana, como lo es el suelo rural (artículo 55 de la ley general de urbanismo y construcciones [LGUC]).

Es elocuente en este sentido lo expresado por el Ministro de Agricultura en el oficio ordinario núm. 637 de fecha 12 de julio pasado, cuando señala que la situación actual sobre división de predios rurales importa una verdadera amenaza a los sistemas agroproductivos, al ecosistema y al equilibrio socio-ecológico de las localidades en los cuales estos se emplazan, sin perjuicio del impacto en la creación de nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación que crea una serie de externalidades negativas dadas por la urbanización no planificada. Todo ello, lleva a instruir a las direcciones Regionales del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) a evaluar la emisión de certificados para la división **material o física** de estos predios y suspenderlos cuando existan indicios de que con ello se está violando la prohibición de modificar su destino agrícola. De esta manera el SAG realiza un verdadero control preventivo y, en consecuencia, no existe la posibilidad de que llegue al registro conservatorio una **división material** del predio sin esta autorización, salvo los casos de excepción que contempla el artículo primero del Decreto Ley referido, como es el caso de la letra J), que delega en el Conservador el control de los requisitos para la división física del predio.

Dicho lo anterior, resulta entonces necesario preguntarse qué sucede con la división **jurídica o intelectual** de los predios rurales, es decir, si ello está o no permitido, o por el contrario, si se permite, qué normas la regulan.

Cabe indicar, previamente, que la situación de los predios que se encuentran **dentro de los límites urbanos** en el respectivo instrumento de planificación territorial, tienen su estatuto en el artículo 136 del DFL 458, la llamada LGUC, que en general prohíbe la división jurídica de estos inmuebles cuando no estando urbanizados o garantizada su urbanización se pretende, entre otros actos jurídicos, formar comunidades con ellos. Esta norma ha sido complementada con la introducción de un artículo 15 a la ley sobre saneamiento de loteos irregulares, núm. 20.234, por la ley núm. 21.477 de agosto último, que, en mi opinión, se aplican a terrenos en donde es posible urbanizar, es decir, **terrenos urbanizables** ubicados dentro del radio urbano y, por lo mismo, no se refieren a aquellos en donde no es posible tal urbanización, salvo que se trate de terrenos rurales a los cuales se les haya autorizado el cambio de uso de suelo en conformidad con el artículo 55 de la ley de urbanismo y, en consecuencia, se pueden en ellos urbanizar y/o construir en los términos autorizados.

Respecto del suelo rural, es decir, del ubicado fuera de los límites urbanos del respectivo instrumento de planificación territorial, que normalmente tiene el carácter de agrícola, aunque hay suelo agrícola que puede perfectamente estar dentro del límite urbano, cabe señalar que existe plena y absoluta libertad para su **división material o física**, siempre que los lotes respeten las superficies mínimas establecidas en el artículo primero del decreto ley núm. 3516.

Con todo, el Ministerio de Agricultura mediante el oficio ordinario No. 637 del fecha 12 de junio de 2022 ha instruido a las Direcciones de SAG que suspendan las autorizaciones de divisiones materiales cuando existan presunciones que con éstas se están formando núcleos urbanos al margen de la planificación territorial, se vulneren áreas protegidas con bosque nativo o haya una destinación a fines habitacionales.

CRISTI LEÓN, Raúl (2022). “La venta de derechos y la formación de comunidades en predios agrícolas”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%EF%BF%BC/>

No obstante la discutible legalidad de estas instrucciones, cabe indicar y reiterar, que estas limitaciones se refieren a la **división material** de predios rurales y van dirigidas al SAG, de manera que los Conservadores de Bienes Raíces no intervienen en este proceso, ya que el plano que al efecto se elabora y debe archivararse debe ser previamente autorizado por el SAG, según lo establece el artículo 47 de la ley núm. 18.775, Orgánica del Servicio Agrícola y Ganadero, sin el cual no hay división.

Ahora bien, respecto a la formación de comunidades en predios rústicos, el artículo segundo del decreto ley núm. 3516, sobre división de predios agrícolas, dispone que se puede infringir la obligación de conservar superficies mínimas para los lotes resultantes cuando la forma jurídica empleada sean **comunidades, condominios**, arrendamientos o cualquier otra cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, sancionando con una multa al infractor, sin perjuicio de que tales actos y contratos otorgados o celebrados en contravención a lo dispuesto en este decreto ley serán **absolutamente nulos**, según lo dispone el artículo tercero.

De lo dicho anteriormente se puede concluir que la formación de comunidades no está del todo prohibido en predios rurales de aptitud agrícola, ganadera o forestal, salvo cuando el resultado de dicha comunidad o condominio sea la destinación a fines urbanos o habitacionales; de donde surge la pregunta de saber cuándo debemos entender que la formación de una comunidad o venta de derechos tiene alguna de esas finalidades. Reitero que para los predios ubicados dentro de los límites urbanos del respectivo instrumento de planificación territorial o los predios ubicados fuera de tales límites, pero a los cuales se les ha autorizado el uso de cambio de suelo en conformidad a lo dispuesto en el artículo 55 de la ley de urbanismo, es decir cuando estamos en presencia de **suelo urbanizable**, existe una reglamentación más clara, por cuanto se presume que la formación o transferencia a una comunidad del suelo en el cual no se han ejecutado o garantizado las obras de urbanización, tiene por objeto la subdivisión del mismo sin la necesaria urbanización.

A mayor abundamiento, la reciente ley núm. 21.477 introdujo un nuevo artículo 15 a la ley núm. 20.234, que faculta a Notarios y Conservadores a rechazar la autorización de escrituras públicas o practicar inscripciones de las mismas, cuando conforme a los parámetros que allí se indican, no se ha dado cumplimiento a la obligación de urbanizar establecida en los artículos 55, 136 y 137 de la referida ley. De ello, se sigue que esta normativa solo se aplica **al terreno urbanizable**, pero no al suelo que mantiene su destinación agrícola, porque esta misma norma establece que se pueden desvirtuar las presunciones adjuntando al Notario o al Conservador las autorizaciones que dicen relación con certificados de urbanización o su garantía, en el caso de predios ubicados dentro de los límites urbanos, o en de los terrenos ubicados fuera de él, cumpliendo las exigencias de urbanización establecidas en la ley de urbanismo o las que estableció la respectiva autorización de cambio de uso de suelo conforme al artículo 55 de la ley de urbanismo; todo lo cual no es posible de obtener en suelo rural que mantiene su destinación agrícola.

De lo dicho anteriormente se concluye entonces que en el suelo rural que mantiene su destinación agrícola, forestal o ganadera, no se aplican las disposiciones de los artículos 55, 136 y 137, de la ley de urbanismo, ni las restricciones contenidas en el artículo 15 de núm. 20.234, ya que estas disposiciones se refieren a **terrenos urbanizables**.

CRISTI LEÓN, Raúl (2022). “La venta de derechos y la formación de comunidades en predios agrícolas”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%E2%82%AC/>

Establecido entonces que quienes infringieren lo dispuesto en el decreto ley núm. 3516, aun bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales de los predios señalados en el artículo primero, realizan actos prohibidos por la ley y adolecen de nulidad absoluta, como ya se dijo, y por lo tanto obliga al Conservador a rechazar estos títulos en conformidad a lo dispuesto en el artículo 13 del Reglamento Conservatorio. Pero, ello no es tan simple de detectar, por cuanto dichos actos jurídicos deben, además de formar la comunidad, tener una finalidad urbana o habitacional, lo cual difícilmente estará plasmado en el acto, por lo cual la nulidad absoluta no sería manifiesta en él y no podría rechazarse su inscripción.

Otro aspecto que agrava la solución de este problema, especialmente en lo que dice relación con la venta de derechos sobre los predios rurales, es que nuestra legislación civil permite la libertad absoluta de la enajenación de derechos cuotativos, artículo 1812 del Código Civil, dada la inspiración romana de nuestra comunidad, de manera que hay que proceder a interpretar ambos tipos de normas.

Y para oscurecer más la interpretación de estas normas, hay que señalar que se puede perfectamente edificar o construir la vivienda del propietario o sus trabajadores en un predio resultante de una división agrícola, sin que sea necesario solicitar y obtener el cambio de uso de suelo, según lo establece el propio artículo 55 de la ley de urbanismo, por la cual tampoco la actividad constructiva está del todo prohibida en suelo rural no urbanizable.

Tomando en cuenta todos los factores antes señalados, es decir, que los lotes resultantes de una división en terreno rural deben respetar una superficie mínima, que los propietarios de los mismos pueden edificar su casa y la de sus trabajadores y que nuestra legislación contempla la posibilidad de formar comunidades en forma voluntaria y enajenar los derechos cuotativos del dominio sobre ellos, más la prohibición de urbanizar o edificar en terrenos rurales, es necesario entonces determinar un criterio interpretativo que permita armonizar toda esta aparente contradictoria normativa.

Estimo que la vulneración de las disposiciones del decreto ley núm. 3516 se produce cuando la comunidad o venta de derechos que se forma entraña, **esconde o simula en verdad una división física del suelo, que atendida su superficie no alcanza para tal división material**. Así, por ejemplo, si la superficie mínima que tiene un lote resultante es de cinco mil metros cuadrados y se vende a dos personas o se vende un porcentaje equivalente al cincuenta por ciento de los derechos sobre el mismo a un tercero, no se podría inscribir, porque se estaría vulnerando con ello su destinación agrícola al no poder representar materialmente esos derechos en la superficie mínima permitida y evidentemente sería un acto prohibido. Pero, si el predio tuviere una superficie de una hectárea o más, en el este caso no habría problema, porque los derechos de cada comunero podrían cristalizarse en una división física de cinco mil metros para cada lote.

Con este criterio se justifica que predios de grandes dimensiones puedan ser adquiridos por varias personas o se vendan derechos de dominio sobre los mismos, siempre claro está que se respeten estas limitaciones y no se simule una división física que no tenga las superficies mínimas.

CRISTI LEÓN, Raúl (2022). “La venta de derechos y la formación de comunidades en predios agrícolas”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://fojas.conservadores.cl/la-venta-de-derechos-y-la-formacion-de-comunidades-en-predios-agricolas%EF%BF%BC/>

Por último, estimo que se podría desvirtuar la presunción de cambio de destino agrícola o a fines habitacionales, cuando los adquirentes cesionarios o comuneros evidentemente mantendrán el predio indiviso, como sucede, por ejemplo, cuando se adquiere por un matrimonio casado bajo separación total de bienes, en participación de gananciales o convivencia civil con separación de bienes, ya que en tales caso es de presumir fundadamente además que se construirá una sola vivienda en uso de la facultad legal establecida en el artículo 55 del decreto ley núm. 3516, y no hay en verdad una división encubierta.

Finalmente cabe referirse a aquellos predios ubicados en el área rural pero los cuales se han dividido previa autorización de cambio de uso de suelo en conformidad al artículo 55 de la LGUC y que se inscribieron en el registro de la propiedad como lotes independientes y que cumplieron con las normas mínimas de urbanización fijadas por la respectiva autorización, según el informe que al efecto elaboró la secretaría ministerial de la vivienda y cuyo cumplimiento fue certificado por la respectiva dirección de obras municipales, y que se pretende subdividirlos; así como aquellos predios ubicados en la zona rural pero que atendida sus dimensiones no tienen un destino agrícola, por ejemplo un terreno de mil metros cuadrados. En estos dos casos, en mi opinión, no procede aplicar el artículo segundo del decreto ley núm. 3516, sino que las exigencias urbanísticas o de urbanización que haya fijado la secretaria regional de vivienda en su informe, tanto para la nueva subdivisión de tales predios o su primera división, y en ambos casos certificado su cumplimiento por la respectiva dirección de obras, porque se trata de terreno que si bien está en suelo rural es suelo **urbanizable**. Aquí podríamos aplicar las restricciones del artículo 136 de la ley de urbanismo para la venta de derechos o formación de comunidades según los parámetros introducidos recientemente por ley núm. 21.477, que introdujo un nuevo artículo 15 de la ley núm. 20234.

En conclusión, podemos afirmar que la formación de comunidades y venta de derechos en suelo rural no urbanizable o al cual no se le ha autorizado su cambio de uso suelo, se rige íntegramente por el artículo segundo del decreto ley núm. 3516. Y, que el respectivo Conservador debe calificar la inscripción de los títulos que contengan estos actos jurídicos, en la medida que no escondan una división física que no es posible de realizar atendida la superficie del terreno.



REVISTA
FOJAS

<https://fojas.conservadores.cl>