



La legislación nacional establece que la adquisición de la propiedad así como su uso, gozo y disposición son materias de ley y cualquier acción que establezca obligaciones o limitaciones a su ejercicio debe tener relación con los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad pública y la conservación del patrimonio ambiental.

Revisada la legislación sobre la materia no fue posible encontrar una norma vigente que permita al Estado disponer de las propiedades subutilizadas o vacantes y definir para ellas un destino como vivienda social o disponible para tal uso.

La normativa actual contempla las “Declaraciones de Utilidad Pública”. Ellas, han sido establecidas mediante los planes reguladores comunales e intercomunales como uno de los mecanismos principales para dar cuenta de la necesidad pública de algunos predios y cuyo reconocimiento permite iniciar un proceso de expropiación. Sin embargo, este instrumento no contempla las necesidades habitacionales como una de aquellas posibles de establecer mediante este instrumento.

Otras alternativas posibles para el Estado, son las declaraciones de propiedad vacante, casos en que puede establecer el dominio fiscal sobre propiedades carentes de propietarios, pero no existe una norma que vincule esta recuperación con algún destino específico.

Similar situación ocurre en otras acciones del Estado, que si bien pueden tener como consecuencia que se adjudique una propiedad, su objetivo dice relación con resarcir una deuda o incumplimiento y no se vincula a la provisión de terrenos o edificaciones para la vivienda social.

Principales aspectos normativos

La Constitución Política, en su artículo 19, N°24 establece que “Solo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y salubridad pública y la conservación del patrimonio ambiental”.¹

En el párrafo a continuación se señala que “Nadie puede en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre el que recae o de algunos de los atributos o potestades esenciales del dominio sino en virtud de una ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, calificada por el legislador”. Esto implica que el único mecanismo para limitar el ejercicio del derecho de propiedad es mediante una expropiación y su correspondiente indemnización.

En este marco general, sin embargo la legislación nacional reconoce algunas situaciones en que propiedades privadas puedan ser poseídas por el Estado, y tener destinos específicos para su disposición, que justifican dicho accionar. En este marco se revisan las “Declaraciones de Utilidad Pública”, las “Herencias Vacantes”, así como otras acciones que puede realizar el Estado y que pueden tener consecuencias sobre la propiedad privada.

Algunas acciones del Estado sobre la propiedad privada

¹ Disponible en: <http://bcn.cl/1lzdy> (Diciembre, 2014)

a. Declaración de Utilidad Pública

Las “Declaraciones de Utilidad Pública” son una herramienta principal para que el Estado destine propiedades. Se encuentran reguladas por la Ley General de Urbanismo y Construcción², la que dispone que aquellas propiedades declaradas de utilidad pública en los instrumentos de planificación territorial destinadas a circulaciones, plazas, parques, así como las vialidades en el área rural establecidas por los planes reguladores intercomunales, podrán ser expropiadas.

Para el efecto, se establece un procedimiento de expropiación, recientemente revisado, que busca equilibrar el bien común que motiva la expropiación con los derechos de propiedad de los afectados. En éste se contemplan normas para la utilización del predio afecto, de manera de evitar que el propietario vea totalmente limitada su utilización.

b. Herencias vacantes

Otras situaciones en donde el Estado puede acceder a una propiedad privada corresponden a las “herencias vacantes”. Éstas se encuentran reguladas por el Decreto Ley N° 574³, el que establece un procedimiento para que las propiedades, una vez fallecidos sus propietarios legales y en los casos en que no tengan herederos, sean incorporadas al patrimonio fiscal.

Asimismo, en dicha norma, se establece un sistema de incentivos a quienes den cuenta de este tipo herencia, pudiendo percibir hasta un 30% del valor del avalúo fiscal de la propiedad.

c. Incumplimiento de obligaciones de la propiedad

También es posible distinguir casos en donde el Estado puede iniciar acciones judiciales respecto de un propietario, por incumplimiento de sus obligaciones y que genera la pérdida del bien raíz, como por ejemplo no pago de las contribuciones o el incumplimiento de la obligación de mantener cercado y desmalezado un predio. Sin embargo, cabe mencionar que estas acciones están destinadas a cobrar los gastos o deudas que existan y no implican o suponen un destino específico para dichas propiedades.

d. Regularización de la pequeña propiedad raíz y otros tipos de adjudicaciones

Una última situación a mencionar son aquellos procedimientos en que el Estado reconoce la propiedad de un bien raíz a una persona, dado el cumplimiento de requisitos específicos respecto de dicha propiedad. Esta situación aplica por una parte, en procesos de regularización de la tenencia de la pequeña propiedad raíz, regulados por el DL N° 2.695⁴, como a situaciones específicas de ocupación de suelos de propiedad fiscal.

En el caso de la pequeña propiedad raíz, dicha norma tiene como objetivo central, regularizar la situación del poseedor material que carece de títulos o que los tiene imperfectos.

Los beneficiarios de esta norma son los poseedores materiales de bienes raíces urbanos y rurales cuyo avalúo fiscal para el pago de los impuestos territoriales es inferior a 800 Unidades Tributarias (UTM) en el caso de los terrenos rurales y de 380 UTM en el caso de los urbanos.

² Decreto 458, 1976. Disponible en: <http://bcn.cl/1lz2d> (Diciembre 2014)

³ Decreto Ley 574, de 1974. Disponible en: <http://bcn.cl/1n7hs> (Diciembre 2014)

⁴ Decreto Ley 2.695, de 1979. Disponible en: <http://bcn.cl/1m2cc> (Diciembre 2014)

Los solicitantes deben acreditar la posesión del inmueble en forma continua y exclusiva durante cinco años y la inexistencia de juicios pendientes en donde se discuta el dominio o posesión del inmueble, indicado con fecha anterior a la presentación de la solicitud.

En los casos de regularización de terrenos fiscales, mediante leyes específicas, se establece que el Estado puede dar un destino determinado a esos terrenos fiscales y establece para cada caso las condiciones que deben cumplir quienes soliciten dicho beneficio. Por ejemplo, en el Decreto Ley N° 574⁵ se establece las potestades para gravar inmuebles, fiscales y privados para uso público; desafectar bienes nacionales u otros con destinos específicos; normas específicas para la realización de ciertas expropiaciones detalladas en la ley como la realizada en desembocadura del Río Maipo, en terrenos en Chillan, o Pta. Arenas, entre otros ejemplos señalados en la misma norma⁶.

En estos casos, la entrega de títulos de dominio sobre determinados territorios fiscales a personas, está asociado al cumplimiento de determinados objetivos de localización o producción, como podría ser el caso de la Reforma Agraria o los programas de colonización.

⁵ Decreto Ley 574, de 1974. Disponible en: <http://bcn.cl/1n7hs> (Diciembre 2014)

⁶ Ídem.