



Delitos de loteo irregular

Legislación vigente y comparación de Boletines n° 14.015-25 y 15.081-14.

Autor

Juan Pablo Cavada
Herrera
Email: jcavada@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3905

Elaborado para la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, en el marco de la discusión de los Proyectos de Ley, a) que Modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular (Boletín n° 15.081-14) y b) que Regula los delitos de ocupaciones ilegales de inmuebles, fija nuevas penas y formas comisivas e incorpora mecanismos eficientes de restitución (Boletines N° 14.015-25 y 13.657-refundidos).

N° SUP: 138417

Resumen

El Proyecto de Ley que Modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular (Boletín n° 15.081-14), y el Proyecto que Regula los delitos de ocupaciones ilegales de inmuebles, fija nuevas penas y formas comisivas e incorpora mecanismos eficientes de restitución (Boletines N° 14.015-25 y 13.657, refundidos) coinciden en modificar, de manera distinta, el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Por su parte, el Boletín 14.015-25 además agrega un nuevo artículo 470 bis al Código Penal (CP).

En particular, el Boletín n° 15.081-11 mantiene el núcleo del delito de loteo irregular pero amplía su sujeto activo a más hipótesis, eliminando los sujetos calificados “propietario, loteador o urbanizador”; pero a la vez restringe las posibilidades de aplicación del delito, al condicionarlo a la exigibilidad de lo dispuesto en el párrafo 4 de la LGUC, sobre las obligaciones del Urbanizador. Al respecto, podría plantearse la duda de si tal exigibilidad se refiere a las obligaciones del Urbanizador, o a la transferencia del dominio como consecuencia de las acciones tipificadas.

Además, esta iniciativa introduce una circunstancia agravante consistente en cometer el hecho “formando parte de una agrupación u organización de dos o más personas creada para cometer dichos hechos punibles con permanencia en el tiempo”. Su incorporación podría atenuar el tratamiento penal de la conducta sancionada en caso de ser cometida por una persona natural, y además, parece despenalizar la asociación ilícita en el caso de cometerse la conducta por una persona jurídica.

Por su parte, los Boletines N° 14.015-25 y 13.657, refundidos proponen también modificar el art. 138 de la LGUC, ampliando el sujeto activo, pero incorporando dos nuevos sujetos activos calificados: el ocupante y el poseedor. Esta ampliación es menos comprensiva que la de la del Boletín n° 15.081-11, que amplía los sujetos activos a un número indeterminado, al señalar simplemente “el que”.

Introducción

A solicitud de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, se analizan el Proyecto de Ley que Modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular (Boletín n° 15.081-14) y el Proyecto que

Regula los delitos de ocupaciones ilegales de inmuebles, fija nuevas penas y formas comisivas e incorpora mecanismos eficientes de restitución (Boletines N° 14.015-25 y 13.657, refundidos), con el objeto de determinar o no si los tipos penales enmendados o creados en las iniciativas citadas se intersectan.

Específicamente, se analiza , el nuevo artículo 470 bis al Código Penal contenido en el n° 8 del artículo 1° del Boletín 14.015-25, y la modificación, en ambos Boletines al artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); recayendo los tres casos sobre delitos de loteos irregulares.

I. Aspectos generales del delito de loteo irregular

El delito de loteo irregular o de “loteos brujos” se aplica a subdivisiones de terreno que no cuentan con un permiso provisorio o definitivo de la Municipalidad correspondiente, por no poseer delimitaciones claras de calles, ni acceso a espacios públicos ni a servicios básicos como: alcantarillado, agua potable, luz, entre otros. Estos loteos además son subdivisiones de hecho, 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, que poseen una superficie inferior a los 5.000 m², superficie predial mínima exigida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y el Decreto Ley N° 3.516 de 1980, que establece normas de división de predios rústicos (Ministerio de Bienes Nacionales, s.f.).

Adicionalmente, la LGUC (art. 138°) sanciona a todo aquel que realice actos o contratos que tengan por finalidad transferir el dominio con el objeto de crear nuevas poblaciones o comunidades en contravención a las normas urbanísticas (Ministerio de Bienes Nacionales, s.f.), con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo (3 años y un día hasta los 10 años). Los elementos del delito del artículo 138° son los siguientes:

- a) Sujeto activo: propietario, loteador o urbanizador.
- b) Acción típica: realizar cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en párrafo correspondiente a las obligaciones de urbanizador.
- c) Elemento normativo del delito, las obligaciones de urbanizador son:
 - Ejecutar a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno.
 - El propietario y el arquitecto deben solicitar su recepción al Director de Obras Municipales.

II. Modificaciones legislativas analizadas y observaciones de técnica legislativa

A continuación se analizan y comparan el nuevo artículo 470 bis al Código Penal introducido por el numeral 8 del artículo 1° del Boletín 14.015-25, y la modificación, en ambos Boletines, al artículo 138 de la LGUC.

1. Numeral 8 del artículo 1 del Boletín n° 14.015-25,

Se agrega un nuevo artículo 470 bis del Código Penal

a) Acción típica:

Consiste en disponer a otro, mediante engaño, a celebrar un contrato de compraventa o arrendamiento de sitio, lote o terreno sin ser propietario ni tener título alguno sobre el inmueble, ni autorización del dueño para enajenarlo o transferir su uso o goce.

b) Delito de resultado: el delito propuesto requiere ocasionar un perjuicio patrimonial a la víctima.

c) Sujeto activo:

Es un sujeto activo abierto, no calificado, pudiendo serlo cualquier persona, que no sea propietario ni tenga título alguno sobre el inmueble, ni autorización del dueño para enajenarlo o transferir su uso o goce.

d) Pena propuesta:

Sanciona con las mismas penas señaladas en el artículo 467 CP, aumentadas en un grado. A su vez, el artículo 467 CP tipifica el delito de defraudación a otro en la sustancia, cantidad o calidad de las cosas que le entregare en virtud de un título obligatorio, sancionando con penas privativas de libertad y multas, según el monto de la defraudación.

El efecto de aumentar las penas privativas de libertad y de multa, en un grado, implica que las penas resultantes serían las siguientes:

Tabla N° 2: Penas aplicables al delito de loteos irregulares bajo la legislación vigente y bajo la norma propuesta.

Defraudación	Pena vigente	Pena aumentada
Mayor a 1 UTM, hasta 4 UTM	Presidio menor en grado mínimo y multa de 5 UTM.	Presidio menor en grado medio. Misma multa.
Sobre 4 UTM, hasta 40 UTM	Presidio menor en grado medio y multa de 6 a 10 UTM.	Presidio menor en grado máximo. Misma multa.
Mayor a 40 UTM hasta 400 UTM	Presidio menor en grados medio a máximo y multa de 11 a 15 UTM.	Presidio menor en grado máximo a presidio mayor en grado mínimo. Misma multa.
Mayor a 400 UTM	Presidio menor en grado máximo y multa de 21 a 30 UTM.	Presidio mayor en grado mínimo. Misma multa.

Fuente: Tabla de elaboración propia.

e) Circunstancia agravante:

Será considerada circunstancia agravante realizar la conducta descrita abusando de la situación de precariedad socioeconómica de la víctima.

Este es un concepto normativo no descrito en la norma.

2. Modificación del artículo 138 del DFL N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, LGUC, Boletín n° 15.081-11

La norma propuesta mantiene el núcleo del delito de loteo irregular, pero amplía el sujeto activo, haciéndolo aplicable a más hipótesis, al eliminar los sujetos calificados “propietario, loteador o urbanizador”; pero a la vez introduce un elemento nuevo que restringe las posibilidades de aplicación del delito, al condicionarlo a la exigibilidad de lo dispuesto en el párrafo 4°, referente a las obligaciones del Urbanizador.

Por esto último, es que la norma propuesta podría resultar confusa, pues puede plantearse la duda de si la exigibilidad señalada se refiere a las obligaciones del Urbanizador, o a la transferencia del dominio como consecuencia de las acciones tipificadas. En este último caso, la modificación propuesta estaría restringiendo el universo de casos a los cuales se aplica la norma actualmente, siendo más benigna penalmente.

Además la norma propuesta introduce una circunstancia agravante consistente en cometer el hecho “formando parte de una agrupación u organización de dos o más personas creada para cometer dichos hechos punibles con permanencia en el tiempo”.

Esta agravante coincide con el concepto de asociación ilícita, con la diferencia de que la asigna el efecto de agravar la pena.

Actualmente, el artículo 292 del Código Penal establece el delito de Asociación Ilícita, sancionado en los artículos 292 a 295 bis. Al artículo 292 CP dispone:

ART. 292.

Toda asociación formada con el objeto de atentar contra el orden social, contra las buenas costumbres, contra las personas o las propiedades, importa un delito que existe por el solo hecho de organizarse.

Lo relevante en este punto es que la Asociación Ilícita es sancionable por sí sola, sin perjuicio de las penas correspondientes por los crímenes o simples delitos cometidos con motivo u ocasión de tales actividades; y que si la asociación se hubiere formado a través de una persona jurídica, se impondrá además, como consecuencia accesorias de la pena impuesta a los responsables individuales, la disolución o cancelación de la personalidad jurídica (artículo 295 bis CP).

Por lo tanto, bajo la norma propuesta, en caso de cometerse el hecho “formando parte de una agrupación u organización de dos o más personas creada para cometer dichos hechos punibles con permanencia en el tiempo”, se aplicaría una sola pena, la del delito de loteo irregular, agravado, y no la pena simple del delito, más la pena de la asociación ilícita (artículo 75 CP).

Por lo dicho, la norma propuesta atenúa el tratamiento penal de la conducta sancionada en caso de ser cometida por una persona natural, y además, pareciera despenalizar la asociación ilícita en el caso de ser cometida la conducta a través de una persona jurídica.

3. Modificación de artículo 138 del DFL N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, LGUC, Boletín n° 14.015-25

La norma propuesta mantiene el núcleo del delito de loteo irregular, pero amplía el sujeto activo, haciéndolo aplicable a dos sujetos activos calificados nuevos: el ocupante y el poseedor, no contemplados hoy en la norma vigente.

Sin embargo, esta ampliación es menos comprensiva que la de la modificación del Boletín n° 15.081-11(explicada en el punto 2) pues solo agrega dos nuevos sujetos activos calificados, quedando un total de cinco, mientras que la modificación del Boletín n° 15.081-11 amplía los sujetos activos a un número indeterminado, al señalar simplemente “el que”.

A continuación, por medio de una tabla se compara el texto de las modificaciones que se ha solicitado analizar.

Tabla N° 1: Comparación entre textos legales vigentes y los propuestos en los boletines n° 15.081-14, y n° 14.015-25 y 13.657, refundidos.

Norma vigente	Boletín 15.081-11 Que modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular, en segundo trámite constitucional	Boletín 14.015-25 Que modifica el Código Penal para castigar con penas privativas de libertad el delito de usurpación, ampliar el período de flagrancia y facilitar la detención de los ocupantes, en la forma que se indica
n.a.	n.a.	<p>“Artículo 470 bis. Se impondrán respectivamente las penas señaladas en el artículo 467, aumentadas en un grado, al que mediante engaño dispusiera a otro a celebrar un contrato de compraventa o arrendamiento de sitio, lote o terreno sin ser propietario ni tener título alguno sobre el inmueble, ni autorización del dueño para enajenarlo o transferir su uso o goce, siempre que le ocasionare un perjuicio patrimonial a la víctima.</p> <p>Será considerada circunstancia agravante realizar la conducta descrita en el inciso anterior abusando de la situación de precariedad socioeconómica de la víctima.”.¹</p>
Modificación de artículo 138 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones		
<p>“Artículo 138°.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de</p>	<p>“Artículo 138°.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o constitución de comunidades o sociedades tendientes a la</p>	<p>“Artículo 138°.- Será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo el ocupante, poseedor, propietario, loteador o urbanizador que realice cualquiera clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio, tales como ventas, promesas de venta, reservas de sitios, adjudicaciones en lote o</p>

¹ Fuente: Oficio de ley a Cámara Revisora, n° N° 221/SEC/23, de 09.05.2023, Primer Trámite Constitucional, Senado:

“Artículo 1°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el Código Penal:

“8. Introdúcese un artículo 470 bis, nuevo, del siguiente tenor: (...)”.

<p>comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”.</p>	<p>formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo, si ello fuera exigible.</p> <p>Si el hecho previsto en el inciso precedente lo comete formando parte de una agrupación u organización de dos o más personas creada para cometer dichos hechos punibles con permanencia en el tiempo, la pena se aplicará en su grado máximo.”.²</p>	<p>constitución de comunidades o sociedades tendientes a la formación de nuevas poblaciones, en contravención a lo dispuesto en el presente párrafo.”.³</p>
--	--	--

Fuente: Tabla de elaboración propia.

² Fuente: Oficio de ley a Cámara Revisora, nº 18.357, de 09.05.2023. Primer trámite constitucional, Cámara de Diputados:

“Artículo único.- Sustitúyese el artículo 138 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, por el siguiente: (...)”.

³ Fuente: Oficio de ley a Cámara Revisora, nº N° 221/SEC/23, de 09.05.2023, Primer Trámite Constitucional, Senado:

“Artículo 3°.- Intercálase, en el artículo 138° del decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre las palabras “el” y “propietario”, la expresión “ocupante, poseedor,”.”.

Fuentes legales

Chile

- Código Penal. Disponible en: <http://bcn.cl/24nek> (mayo, 2023).
- Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, Aprueba nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones. Disponible en: <https://bcn.cl/2f7k6> (mayo, 2023).

Referencias

Proyecto de Ley que modifica el Código Penal para castigar con penas privativas de libertad el delito de usurpación, ampliar el período de flagrancia y facilitar la detención de los ocupantes (Boletín N° 14015-25). Disponible en: <http://bcn.cl/2oisj> (mayo, 2023).

Proyecto de Ley que Modifica la tipificación y sanción del delito de loteo irregular (Boletín n° 15.081-14)- Disponible en: <http://bcn.cl/3ddmm> (mayo, 2023).

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)