

PROHIBICIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO.

Por Ivo Skoknic L.

El Decreto Ley de 3516 de 1980, establece la prohibición legal de que los predios rústicos producto de una subdivisión, quedarán sujetos a la prohibición de cambio de destino, en los términos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, agregándose que en las escrituras de enajenación de estos predios, deberá dejarse constancia de esta prohibición, y que los actos y contratos otorgados en contravención a las disposiciones del citado decreto ley, serán absolutamente nulos.

No cabe duda que, en la actualidad, insertar en las escrituras la referida prohibición, que por lo demás es legal, carece de sentido. Pero, la ley que así lo exige está vigente, y por ello Abogados, Notarios, Conservadores y Jueces, considerando que normalmente en la primera enajenación producto de la subdivisión se inserta la cláusula, pero en las posteriores, y muchas veces, se omite, han debido elaborar una serie de interpretaciones, a fin de mantener la validez del contrato en el cual se incurrió en la omisión.

No obstante ello, en los últimos dos años la Corte Suprema ha tenido que pronunciarse sobre la sanción por no incluir la declaración en la escritura venta de un predio rural proveniente de una subdivisión, y en todos los casos se ha inclinado por la nulidad absoluta del acto o contrato, en sentencias de 18 de diciembre de 2008; de 5 de enero de 2009; y de 7 de septiembre de 2010, todas de su Primera Sala Civil y todas por la unanimidad de sus integrantes.

Por lo anterior, resulta necesario que el Congreso Nacional termine de tramitar, en un plazo prudente, el proyecto de ley ingresado el 15 de mayo de 2007, boletín 5049-01, cuya finalidad es eliminar la citada exigencia, y permitir sanear los actos o contratos en que se hubiese incurrido en la omisión, ya aprobado por la Cámara de Diputados, y para ser conocido por el Senado.

Santiago, mayo de 2011.