

Modificación al Decreto Ley 3516

Por: Ivo Skoknic L.

Con fecha 11 de septiembre en curso, se publicó la Ley 20623, que deroga el inciso quinto del artículo 1° del DL 3516 de 1980, y sana, con la salvedad que indica, el vicio de nulidad que pudiere afectar o haber afectado la validez de los actos y contratos celebrados con omisión de la constancia prevista en dicho inciso quinto.

Sabemos que la intención del legislador, fue derogar la obligación de insertar en las escrituras públicas en que conste el título de la enajenación de predios resultantes de una división, la constancia de la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55° y 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y dado que dicha omisión estaba sancionada con la nulidad absoluta del acto o contrato, se pretendió sanear aquellos que estuvieran en dicha condición.

Lamentablemente, la ley contiene un grave error de referencia, que nace en el inicio de la discusión parlamentaria, puesto que la obligación de inserción de la cláusula no se contenía en el inciso quinto del artículo 1° de la Ley, sino que en su inciso octavo, por lo que tanto la obligación como la sanción por su omisión, esto es, la nulidad absoluta, se mantienen en vigor.

Además, la ley no es clara en cuanto a qué debe entenderse en este caso por proceso judicial. Y esta distinción no es meramente teórica sino que bastante práctica, ya que en su mayoría, los procesos judiciales relacionados con este tema, no son juicios de nulidad absoluta entre partes, sino que reclamos judiciales de negativa a inscribir de parte de los respectivos Conservadores de Bienes Raíces, juicios que estimo debieran quedar incluidos en el saneamiento, excluyendo solo a aquellos contenciosos entre partes y en los cuales se discuta la nulidad absoluta y no tengan a la fecha dictada sentencia ejecutoriada.

Santiago, 28 de septiembre de 2012