

Consejos de expertos:

# Que la parcela de agrado que quiere comprar no se convierta en un “desagrado”

El mínimo del terreno debe ser de 5.000 metros cuadrados. Pida la inscripción de dominio, el plano de subdivisión, deslindes, qué vistas y que servicios básicos tiene, y sobre todo visite el predio —no se quede solo con las fotografías— para verificar los accesos.

Irse a vivir a las afueras de la ciudad puede sonar como una aventura bucólica para muchas familias, y adquirir una parcela de agrado concretaría ese proyecto. Pero, en ocasiones, todo termina en un desagrado.

A comienzos de año se conoció el caso de una querrela por “presunta estafa y apropiación indebida” que presentaron 12 personas contra una inmobiliaria del sur de Chile porque tras cinco años de haber firmado promesas por lotes de 5 mil m<sup>2</sup>, en Pucón, aún no se los entregaban.

María Elsa Vidal contó a Línea Directa que fue a conocer una parcela en la Región de Los Lagos por cuya reserva pagó \$500 mil. Luego, el monto ascendió a \$2 millones porque —según le dijeron— era una “maravillosa adquisición”... y accedió. El abogado que contrató comenzó a solicitar los documentos que la inmobiliaria le envió de a poco y “se hicieron los ofendidos porque seguíamos requiriendo datos”, asegura.

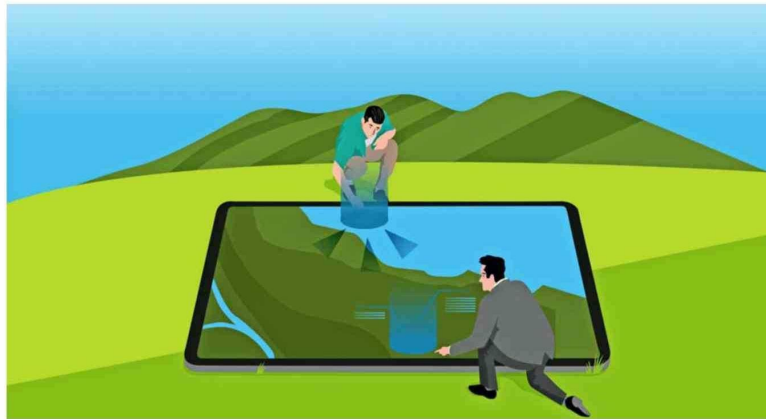
Reclama que notó ciertas deficiencias como que el pozo profundo no está regularizado; no se han efectuado correctamente las modificaciones de la sociedad dueña y que no se autorizó la enajenación de las parcelas conforme a la Ley de Sociedades Anónimas. Se desistió de la compra, pero alega que solo le devuelven el 50% de lo pagado.

## Cuidado con los “loteos brujos”

Cuando se trata de comprar parcelas, los expertos entregan algunos consejos para no tener problemas con el bien raíz.

Gonzalo Romero Magallanes, abogado, especialista en asuntos inmobiliarios y socio de Romero y Cía., señala que el DL 3.516 es el que regula la subdivisión de predios rústicos, con un mínimo de 5.000 m<sup>2</sup>. El Art. 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcción sanciona con pena de cárcel a los que venden e incluso ofrecen terrenos que no cumplen con la normativa legal. Es lo que se conoce como “loteos brujos”, especifica.

Indica que lo primero es verificar quién es el dueño y para ello se solicita la inscripción de dominio con certificado de vigencia otorgado por el Conservador de Bienes Raíces (CBR) y su Certificado de Gravámenes y Prohibiciones de fecha reciente (G y P), con dominio vigente y que conste al margen la inscripción del plano. “Y lo más importante:



**EN TERRENO**  
 Por mucho que la publicidad sea atractiva y muestre un hermoso paisaje los expertos aconsejan ir a visitar el terreno y verificar quiénes son los vecinos y cómo están los accesos y otras obras de adelanto.

¡Deben ir a verla!”, advierte.

Señala que, a simple vista, 5 mil m<sup>2</sup> distan mucho de un terreno de 300 o 400 m<sup>2</sup>. Es importante verificar los accesos y cómo están estacadas las parcelas, como también los deslindes con los vecinos.

Para verificar que se trate de un negocio seguro, el abogado aconseja pedir el plano de subdivisión y que se encuentre aprobado por el SAG, con su respectiva resolución e inscrito en el CBR. También es necesario comprobar la factibilidad de contar con agua, luz, ingresos, etc.

“En general hay que revisar los títulos de dominio de la propiedad de los últimos 10 años. Si el vendedor es persona natural, se debe pedir el certificado de matrimonio de fecha reciente. Y si es empresa, los antecedentes legales de la misma, completos y actualizados. Y si la vende un tercero, pidan los poderes vigentes y otorgados por escritura pública”, afirma el abogado.

## “Hay que visitarla”

A su vez, Cristián Martínez, CEO de Crece Inmobiliario, advierte que es fundamental verificar que el terreno exista legalmente y que esté regularizado en forma correcta. In-

vita a no guiarse por fotos o promesas comerciales. “Hoy, muchas ofertas circulan por la red por lo que nunca se confíe solo en publicaciones digitales sin revisar la documentación oficial”, recomienda.

Es más, en su opinión, nunca se debería comprar una parcela sin visitar previamente el terreno, pues las imágenes no siempre reflejan las condiciones reales del lugar. Hay que ver cómo son los accesos, el entorno y la seguridad, tal como se promete. Afirma que también es importante observar cómo cambia el terreno según la época del año, ya que algunos accesos o condiciones pueden verse muy distintos entre verano e invierno.

Coincide en que, además de verificar la inscripción en el CBR es necesario comprobar que la subdivisión de las parcelas haya sido aprobada y que no existan hipotecas, embargos o prohibiciones.

Si el terreno forma parte de un condominio, también es importante revisar los reglamentos internos, ya que pueden existir restricciones sobre construcción, metraje o uso de la propiedad.

Sobre la documentación que se exige para ambas partes explica que también es importante pedir comprobantes de pagos realizados y que toda promesa de compraventa

quede firmada ante notario. Se debe aclarar expresamente si se está comprando dominio sobre el terreno o solamente “derechos de uso” o “cesión de derechos”.

## Buscar asesoría

Para el abogado y director de la carrera de Derecho de la Universidad de Las Américas, Marco Medina, ante la oferta de un bien de alto valor, siempre es aconsejable asesorarse por especialistas, para evitar ser víctimas de engaños, sin importar si la oferta es en redes sociales o medios tradicionales.

El especialista contratado, en forma responsable, debe hacer los llamados estudios de títulos, consultas en municipalidades, Dirección de Obras, registro de empresas, entre otras gestiones, para saber la seriedad y solidez de la empresa vendedora, asegura.

Para revisar en internet las leyes que rigen estos negocios invita a los interesados a ingresar a <https://www.bcn.cl/portal/leyfacil/recursos/saneamiento-y-regularizacion-de-loteos>.

Añade que hay casos en que empresas han falseado información, incluso poniendo postes de luz, para aparentar una autorización. La venta de un predio rústico con destino agrícola y para uso urbano se rige por disposiciones diferentes, lo que se puede comprobar en <https://www.bcn.cl/portal/leyfacil/recursos/division-de-predios-rusticos>.

Coincide en que siempre es recomendable visitar el lugar, ya que es posible que la persona interesada vea si hay avances en la construcción. “Pero si es una estafa, pueden hacer acciones tendientes a inducir a la contratación, un camino, postes de luz, todo para crear una expectativa de realidad. Por ello, lo más recomendable es asesorarse y verificar lo anterior”, asegura.

Advierte que en un contrato de compraventa ambas partes pueden solicitar la documentación que dé tranquilidad a los contratantes. En el caso de la empresa vendedora se le puede exigir que demuestre su seriedad con el certificado de constitución y vigencia de la sociedad, para hacer un análisis por su asesor, permisos de construcción y documentación de la municipalidad.

Informa que hay fallos en que se han condenado a inmobiliarias que venden propiedades sin tener los permisos pertinentes o simplemente inexistentes.

Da como ejemplo uno del 9 de enero pasado (Corte de Apelaciones de Talca), en que se condenó al acusado por el delito de estafas reiteradas a cumplir la pena de 8 años de presidio mayor en su grado mínimo, al pago de una multa de 11 UTM y accesorias legales pertinentes.