

La demanda del Consejo de Defensa del Estado (CDE) contra diez vecinos del sector de Huape, en Chillán, que compraron cesiones y derechos de un terreno ha marcado un precedente y encendido las alertas pues el fallo judicial dictó que se anularán los contratos de compras y les cancelarán las inscripciones registradas en el Conservador de Bienes Raíces, por tratarse de un loteo irregular. Además, tendrán que destruir los cercos y portones que marcan la subdivisión de la propiedad.

Esta acción legal puede significar eventuales consecuencias para las personas que compraron terrenos en loteos irregulares, que no cumplen con las condiciones establecidas en la ley.

El seremi de Bienes Nacionales, Cristian Ortiz, señaló que “este caso en particular el fallo judicial sienta un precedente no solo a nivel local sino en todo el territorio nacional y es lo que ha preocupado a muchas familias de Ñuble, pero hay que dejar en claro que en el caso de Huape se conjugaron varios factores, que no necesariamente ocurren en otros casos, pero también los vecinos y vecinas deben saber que siempre existirá un riesgo si están en una situación parecida. Por eso hemos sido enfáticos en pedirle a los vecinos que no compren ni vendan terrenos que no cumplan con las condiciones que establece la ley, porque así evitaremos que ocurran situaciones como ésta”.

Las familias afectadas de Huape sostuvieron esta semana una reunión con el titular de Bienes Nacionales para abordar la situación. El seremi Ortiz informó que se está analizando cómo prestarles apoyo y “por el momento comenzamos con un catastro, para evaluar quienes se están viendo afectados y ver los pasos a seguir”.

Si bien el llamado principal y reiterado de Bienes Nacionales es a no comprar terrenos de menos de 5 mil m², resulta contradictorio que, en sectores como Pan de Azúcar, en la comuna de Chillán Viejo, el Ministerio avanza en el proceso de regularización de los terrenos de al menos 14 familias.

“Entendemos que existen familias que ya compraron y que necesitan una solución para poder ir mejorando sus condiciones de vida. Bajo esa mirada y teniendo claro que como Ministerio actuamos una vez que el problema ya está consolidado, estamos desarrollando un fuerte trabajo con nuestra ministra, con el fin de evaluar la fórmula de poder dar una solución a

Catastro

El seremi de Bienes Nacionales informó que comenzaron a realizar un catastro de familias afectadas por compras en loteos irregulares.



Mientras Bienes Nacionales llama a no comprar terrenos de menos de 5 mil m², en otros sectores avanza en el proceso de regularización de los terrenos.

FAMILIAS AFECTADAS SE REUNIERON CON SEREMI DE BIENES NACIONALES

Fallo que afecta a vecinos de Huape sienta precedente para evitar compras en loteos irregulares

Pese a que tribunal ordenó anular contratos de compra y destruir cercos de los loteos, vecinos dijeron que no lo harán. Autoridades y abogados enfatizaron que deben cumplir las condiciones para adquisición de terrenos como establece la ley, mientras que corredoras apuntaron a la información para evitar graves consecuencias.

POR: S. NUÑEZ / A. MELEAN *diario@ladiscusion.cl / **FOTOS:** LA DISCUSIÓN

quienes han sido engañados en la compra de sus terrenos, siempre y cuando las normas que rigen lo permitan”, expresó Ortiz.

“Quiero hacer un fuerte llamado a todos esos vendedores que se han enriquecido aprovechándose de las familias que,

en su desesperación por contar con una vivienda, adquieren irregularmente un terreno, pues les dicen que en 5 años más pueden regularizar por Bienes Nacionales, pero no le señalan, por ejemplo, cuál es el uso del terreno según el plano regulador de la comuna, lo que

2016 año en que los vecinos de Huape compraron las cesiones.

puede incidir que a futuro sean declarados loteos irregulares por la Dirección de Obras Municipales”, agregó.

“No podemos quedar en la calle”

Fue en 2016 que los vecinos de Huape compraron las cesio-

nes y derechos de los predios de 1.000 m² y dos años después, en 2018, fueron notificados de la demanda presentada por el CDE.

Una de las afectadas es María José Ortiz Hernández, quien compró el predio para construir el hogar que hoy comparte con

Título: Fallo que afecta a vecinos de Huape sienta precedente para evitar compras en loteos irregulares



Entendemos que compramos mal. Toda mi vida he visto que venden terrenos de 1.000 m2, no sabía de esta ley”.

MARÍA JOSÉ ORTIZ
 COMPRÓ LOTE EN HUAPE



Las corredoras Ingrid Oyarce y María Luisa Solar coincidieron en que se necesita informar más y mejor a los potenciales compradores.

gales. Cuestionan el hecho de que Bienes Nacionales gestione estas regularizaciones en otros loteos de la zona y ellos no sean considerados.

“Sabemos que infringimos la ley, eso lo tenemos claro, pero a muchos chilenos les han regularizado sus terrenos. Hay otros vecinos que están en la misma condición que nosotros e incluso inferior, porque muchos no tienen todos los servicios básicos y les están entregando su rol propio y están regularizando. ¿por qué nosotros no? Es lo único que pedimos. No estamos en una toma, pagamos por nuestros sitios”, recalzó.

A la luz del caso que afectó a los vecinos de Huape que compraron “loteos brujos”, el abogado y tesorero del Colegio profesional, Juan Francisco Moraleda, analizó los alcances del fallo judicial, aclarando que éste no se aplica para otros casos similares, pero sí sirve de antecedente para nuevas acciones judiciales.

“En nuestro sistema jurisdiccional los fallos afectan solo a los interesados, entonces, nosotros tenemos un sistema de legislación en la cual la jurisprudencia genera antecedentes, pero no forma parte de una materia legal, porque cada fallo es independiente. Podemos tener dos fallos que pueden tener distintos resultados, va a depender de la interpretación que los tribunales realizan de la ley. Si bien es cierto pueden formar una jurisprudencia para otros fallos, pero no es vinculante para otro caso”, explicó.

De acuerdo al fallo, las compraventas de derechos que se hicieron quedarán sin efecto, por lo tanto, el jurista consideró que en ese sentido correspondería que los afectados puedan realizar una acción en contra de quien les vendió, “que pueden ser por la devolución de los dineros, puede incluir indemnización de perjuicios considerando que se hicieron instalaciones,



Bienes Nacionales no puede tener dos manos, con una aplico la ley y con otra doy facilidades para burlarla”

JUAN FRANCISCO MORALEDA
 ABOGADO

cercos, portones y eso obviamente son daños generados por una compraventa irregular. Entonces, quien les vendió debería responder, porque como se señala, debería responder por los daños ocultos. Si yo compro algo, quien me vende debe responder por posibles problemas que surjan posterior a la compra”.

“Bienes Nacionales no puede tener dos manos”

En reiterados llamados, la Seremi de Bienes Nacionales ha puesto énfasis en no comprar terrenos con menos de 5 mil metros cuadrados, por constituir un loteo irregular, ya que esto genera problemas como, por ejemplo, al momento de querer acceder a servicios básicos, ya que los terrenos no quedan a nombre del “comprador”. Sin embargo, en el pasado igual ha iniciado procesos de regularización de loteos irregulares emblemáticos, como Pan de Azúcar, lo que a juicio del abogado no se debe, ya que podría incentivar esta práctica que justamente se intenta erradicar.

“Cuando se hace una subdivisión de un título en parcelas de 1.000 metros cuadrados, se está atentando contra la ley y el espíritu de la ley, que busca regularizar la pequeña propiedad. Entonces, desde mi perspectiva, Bienes Nacionales no debería regularizar eso, porque estamos en el fondo, incentivando que uno compre una parcela de 5 mil metros y la subdivida en cinco y vende parcelas de 1.000 metros cuadrados, y eso considerando que se piensa construir una casa, hay un tema de sanidad involucrado por el tema de fosa séptica, que está una al lado de otra, eso podría generar un problema sanitario importante, contaminación de aguas, entonces, eso no es la idea”, sostuvo.

“Estamos en un Estado de derecho, tenemos que aplicar la ley. Una institución como Bienes Nacionales no puede

tener dos manos, con una aplico la ley y con la otra doy facilidades para burlarla”, agregó.

Finalmente, Moraleda cerró aclarando que “yo puedo comprar un derecho sobre una comunidad, puedo inscribir ese derecho, pero lo que no puedo es subdividir superficies menores a 5 mil metros cuadrados. Si la escritura dice ‘vendo un terreno de mil metros en un plano x identificado con los deslindes’, eso no correspondería, porque ahí atenta contra la ley”.

Compra informada

Por su parte, la corredora de propiedades, Ingrid Oyarce, consideró que la decisión de la justicia frente a los loteos irregulares de Huape va a ayudar a que las personas no confíen en este tipo de compras, ya que terminan perjudicándose.

Para que “la gente tenga un poco más de cuidado, pero todavía hay mucha gente que compra por tener el sueño de la casa propia, con un terreno barato, y ahí está el problema, porque piensan que no les va a pasar nada, porque el vendedor les dijo que a los cinco años lo inscribe por Bienes Nacionales y va a ser dueña, pero la gente todavía es inocente y crédula. Es doloroso y tremendo lo que pasó, porque ellos con su sacrificio juntaron su “platita” y compraron ese terreno con ilusión y ahora quedan en nada, pero sí va sirviendo para que no se siga repitiendo, porque esto no puede seguir. Es un vicio horrible que hay en el país, es jugar con la ilusión de la gente” expresó.

Por su parte, la corredora María Luisa Solar consideró que es necesario poner a disposición de las personas más información clave en las oficinas donde se efectúan estos trámites, como el Conservador de Bienes Raíces y las notarias, para que las personas se informen de los riesgos que corren. “Generalmente, la gente empieza por la notaría a sacar papeles, a realizar una escritura, entonces, es ahí donde se debe instruir a la gente. En el Conservador inscriben y en esas partes las personas que están trabajando deben ayudar para que no se vuelvan a producir. El Gobierno no puede hacer que la gente pierda por ignorancia”, dijo.

COMENTA E INFÓRMATE MÁS EN:
www.ladiscusion.cl

su esposo. También hay adultos mayores que vendieron sus viviendas en la zona urbana buscando un mejor vivir en el campo.

“Somos diez familias, de las cuales siete construyeron casas, todas bien construidas y no le hemos pedido nada al Estado. Contamos con agua potable rural, pasa el camión de la basura por fuera de nuestras casas, cada vecino tiene luz eléctrica de la compañía Copelec. Contamos con todos los servicios básicos, obviamente alcantarillado no tenemos, porque en los campos no hay alcantarillado, pero sí tenemos fosas sépticas y el camión va una o dos veces al año para hacer la limpieza como corresponde”, explicó la joven enfermera.

María José confesó que vive con temor de no saber qué pasará con sus terrenos y sus casas, ya que el fallo judicial ordenó que las personas deben retirar los cercos y portones que marcan la subdivisión del terreno, pero lo peor que les puede pasar, es que los desalojen, lamentó.

“Ha sido un martirio y sin querer hacer nada nuevo en la casa porque no sabemos si nos vamos a quedar o nos van a sacar de aquí, cosa que ni siquiera hacen con los que se toman una propiedad privada, pero nosotros pagamos nuestra propiedad y que

5 años

Quienes compran derechos sobre terrenos, lo hacen con la esperanza de regularizar el título ante Bienes Nacionales cinco años después.

obviamente sale mucho más económico que comprar una vivienda, porque las viviendas son inalcanzables hoy día. No nos podemos ir, no podemos quedar en la calle”, dijo.

Reconoció que invirtieron en una mala compra al tratarse de un loteo irregular, pero aseguró que al momento de los trámites desconocían la normativa legal.

“Entendemos que incumplimos la ley, sabemos que compramos mal. Toda mi vida he visto que venden terrenos de 1.000 m2, incluso de menor tamaño, no sabía de esta ley. Yo fui a notaría, firmé mi papel, agarré mi contrato, lo inscribí en Bienes Raíces de Chillán y el caballero que me hizo el trámite, cuando me entregó mi dominio vigente me dijo que en 5 años podía obtener mi rol propio y aparecer como dueña de mis 1.000 m2, porque actualmente los 10 vecinos aparecemos como dueños de la hectárea completa”, señaló.

Los vecinos afectados por este fallo judicial piden poder regularizar sus terrenos para finalmente ser los dueños le-