

DOMINIO MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTO

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial del día sábado 29 de septiembre de 2007 apareció publicada la Ley N° 20.218, que *Incorpora al dominio municipal los terrenos cedidos para equipamiento*, en adelante “la Ley N° 20.218”.

Esta Ley tiene su origen en una Moción presentada en enero de este año por los Honorables Senadores Juan Pablo Letelier, Hosaín Sabag y Jaime Naranjo, con el objetivo de dejar claramente establecido que los terrenos cedidos por el urbanizador para equipamiento, de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pasan al dominio municipal.

A continuación, revisaremos el contenido de la Ley N° 20.218.

CONTENIDO DE LA LEY N° 20.218

Se reemplaza el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la LGUC”, por el siguiente:

“Artículo 135.- *Terminados los trabajos a que se refiere el artículo anterior,¹ o las obras de edificación, en su caso, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción al Director de Obras Municipales. Cuando la Dirección de Obras Municipales acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas:*

- a) *Al dominio nacional de uso público todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto, y*

¹ El artículo 134 de la LGUC se refiere a las obligaciones del urbanizador de 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 de terreno.

- b)** *Al dominio municipal, los terrenos cedidos de conformidad al artículo 70 de esta ley para localizar equipamientos. Para el solo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, dichos terrenos se inscribirán a nombre del municipio respectivo, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, presentando el certificado de recepción definitiva. La Ordenanza General indicará las menciones que deberá incluir el certificado para poder ser inscrito en el mencionado Registro”.*

El objetivo de esta iniciativa es dejar claramente establecido que aquellos terrenos cedidos para equipamiento por el urbanizador, conforme lo exige el artículo 70 de la LGUC,² los adquiere la municipalidad por el solo ministerio de la ley, debiendo procederse a su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces sólo para efectos de mantener la historia de la propiedad raíz.³

A juicio de los autores de la Moción, hoy Ley Nº 20.218, el texto de la LGUC no era lo suficientemente explícito en dejar establecido que los terrenos cedidos para equipamiento pasan al dominio municipal, a diferencia de la situación de los terrenos cedidos para calles, avenidas y espacios públicos existentes en la zona urbanizada, los cuales, conforme a norma expresa del artículo 135 de la LGUC, una vez acordada la recepción municipal definitiva, se consideran por ese solo hecho incorporados al dominio nacional de uso público.

Así las cosas, para solucionar este supuesto inconveniente, la Moción propone establecer en el referido artículo 135 de la LGUC una disposición en la cual se indique que, una vez hecha la recepción definitiva, los terrenos cedidos para localizar equipamientos pasan al dominio municipal.

La Cámara estuvo de acuerdo con esta modificación, por cuanto confirma que es la ley el modo de adquirir el dominio del terreno cedido y que la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces persigue mantener la historia de la propiedad raíz.

Con todo, es importante hacer presente que, en la exposición de motivos de la Moción, se señala que la regulación en materia de construcción impone a las empresas constructoras, junto con entregar el conjunto habitacional correspondiente, dejar terrenos para áreas verdes y áreas de equipamiento.

² “Art. 70.- En toda **urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente** para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, **y para equipamiento**, las superficies que señale la Ordenanza General, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Si el instrumento de planificación territorial correspondiente contemplare áreas verdes de uso público o fajas de vialidad en el terreno respectivo, las cesiones se materializarán preferentemente en ellas. La municipalidad podrá permutar o enajenar los terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de instalar las obras correspondientes en una ubicación y espacio más adecuados. La exigencia establecida en el inciso anterior será aplicada proporcionalmente en relación con la intensidad de utilización del suelo que establezca el correspondiente instrumento de planificación territorial, bajo las condiciones que determine la Ordenanza General de esta ley, la que fijará, asimismo, los parámetros que se aplicarán para las cesiones cuando se produzca crecimiento urbano por densificación.”

³ El régimen de propiedad raíz establecido en nuestro Derecho se caracteriza por la inscripción (tradición) en el Conservador de Bienes Raíces.

La Cámara hizo presente en la discusión legislativa que esta afirmación era inexacta, por cuanto la obligación de efectuar las cesiones que señala el artículo 70 de la LGUC está establecida sólo para el urbanizador del terreno y no para las empresas constructoras, reparo que quedó recogido expresamente en el Informe elaborado por la Comisión de Vivienda del Senado.⁴

En suma, con la nueva redacción del artículo 135 de la LGUC, queda expresamente establecido que por el solo hecho de la recepción final de la urbanización de los terrenos o de las obras de edificación, en su caso, por parte de la Dirección de Obras Municipales se incorporan al dominio municipal los terrenos cedidos, de conformidad al artículo 70 de la LGUC, para equipamiento, y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces sólo persigue mantener la historia de la propiedad raíz.

Sólo queda pendiente que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establezca las menciones que deberá contener el certificado para proceder a la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En virtud de un artículo transitorio de la Ley N° 20.218, lo dispuesto en el nuevo artículo 135 de la LGUC se hace aplicable también a las situaciones acaecidas con anterioridad a la entrada en vigencia de dicha Ley, estableciéndose que aquellos terrenos que hubieren sido cedidos para equipamiento, conforme al artículo 70 de la LGUC, podrán ser inscritos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la municipalidad.

⁴ En el Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, de fecha 12 de marzo de 2007, se señala en su parte pertinente: "... la unanimidad de la Comisión coincidió con la necesidad de despejar cualquier duda que pudiese surgir en la interpretación de la modificación propuesta, razón por la cual acordó dejar constancia en el presente informe que la obligación de cesión corresponde solamente al urbanizador del terreno".